



MEMORIA

CONSELLERIA DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

INDICE

20 MAYO 1998

PAGINA NO

MEMORIA

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



CAPITULO I: INTRODUCCION

1. Antecedentes administrativos.....	2
2. Equipo redactor.....	2
3. Bibliografia.....	2
4. Normativa de aplicación.....	4

CAPITULO II: JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION

1. Análisis de una década: Vigencia de las Normas Subsidiarias (1.984-1.994).....	6
2. Problemas detectados en desarrollo de las Normas Subsidiarias.....	7
3. La conveniencia del Plan General.....	7

CAPITULO III: INFORMACION URBANISTICA

1. Antecedentes.....	7
2. Planeamiento vigente.....	7
3. Grado de ejecución del planeamiento vigente.....	8
4. Resultado del trámite de exposición al público del avance y la aprobación inicial del Plan General anterior a su adaptación a L.R.A.U.: Contestación alegaciones.....	9
5. Estructura demográfica.....	15
6. Estructura económica.....	15

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1998



[Handwritten signature]

CAPITULO IV: EVOLUCION URBANA Y CONDICIONES DEL DESARROLLO. SITUACION HISTORICA Y ACTUAL DE LA ORDENACION URBANISTICA DE SAN FULGENCIO

1. Evolución urbana. Desarrollo histórico.....	17
2. Condiciones del desarrollo.....	22
3. Situación actual de la Ordenación Urbanística de San Fulgencio.....	22

CAPITULO V: OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

1. Criterios y objetivos de política municipal.....	30
2. Criterios y objetivos generales.....	32

CAPITULO VI: MODELO DE DESARROLLO: ORDENACION PROPUESTA

1. Clasificación del Suelo.....	33
2. Soluciones adoptadas en Suelo urbano.....	37
3. Solución adoptada en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente.....	39
4. Régimen de los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones.....	41
5. Potencial de viviendas y habitantes del Plan y justificación de los sistemas de espacios libres y zonas verdes.....	42
6. Justificación del cumplimiento de estándares urbanísticos.....	44
7. Justificación del cumplimiento referente a los criterios de sectorización y límites al ejercicio de la potestad de planeamiento.....	46

CAPITULO VII: DELIMITACION DE LAS AREAS DE REPARTO Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1. Definición y criterios para delimitar las distintas áreas de reparto.....	47
--	----

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997.



[Handwritten signature]

2. Cálculo del aprovechamiento tipo.....	48
3. Areas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano ordenado.....	49
4. Areas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano con planeamiento diferido.....	50
5. Areas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente..	51
6. Areas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizab. no ordenado pormenorizadamente.	53
 CAPITULO VIII: EVALUACION ECONOMICA DE LA PUESTA EN PRACTICA DEL PLAN GENERAL, PRIORIZACION DE LAS ACTUACIONES.....	54
 CAPITULO IX: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	
1. Antecedentes.....	55
2. Descripción General del Proyecto.....	56
3. Estimación de los tipos y cantidad de residuos, vertidos y emisiones de materia o energía resultantes.....	57
4. Suelo urbanizable ordenado pormenorizado y no ordenado en el actual P.G.O.U.....	57
5. Informe Ecológico.....	58
 ANEXO I: CUADROS DE SUPERFICIES.....	62
 ANEXO II: CUADROS DE SUPERFICIES POR ZONA O SECTOR.	65

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA,



ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA



CAPITULO I: INTRODUCCION

1.-Antecedentes administrativos

El encargo de los trabajos de elaboración del Plan General de Ordenación de San Fulgencio, tiene su punto de origen en 1.988 mediante una Revisión de Normas Subsidiarias, solución propuesta por el redactor y a la vez Arquitecto municipal, ante la solicitud del Ayto. de la necesidad de suelo; solución ratificada por el entonces Director Provincial de la C.O.P.U.T.

El 29/11/88 el Ayto. en comisión, propone un listado de modificaciones para proceder a la Revisión de las Normas, donde se marcan las directrices a seguir.

Seguidamente se proponen soluciones concretas y se mantienen reuniones con los propietarios afectados.

En marzo del 89, se entrega una copia completa de la Revisión de Normas, copia que se lleva al Director General de la Consellería, solicitándose por parte de éste, que el Municipio debe de redactar un Plan General de Ordenación Urbana.

En noviembre del 89, el Ayto. decide incluir en el P.G.O.U. el proyecto de mejora de agua potable redactado por Aquagest.

En enero del 90, se realiza el vuelo de TOPYCAR y se hace el recuento de viviendas y dotaciones reales del P.P. "La Plana", para su ajuste e inclusión en el P.G.O.U., presentándose escrito al Ayto. de dicho recuento.

En febrero del 90, el Ayto. ordena incluir en el P.G.O.U. el Plan Director del Servicio Municipal de Agua Potable, redactado por Aquagest.

En mayo del 90, se realiza un informe detallado de la infraestructura actual y edificación del Plan Parcial "La Plana", para ver que actuaciones podían derivarse en el mismo, y su incidencia en el P.G.O.U.

En junio del 90, aparece la nueva Ley del Suelo 8/1.990 de 25 de julio, por lo que el Plan General, que se encuentra en esta fecha casi acabado, hay que adaptarlo a la nueva Ley.

En diciembre del 90, se formaliza el contrato al equipo redactor dirigido por D. Juan Martínez Baeza.
ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

SECRETARIA



Meeeeee

En mayo de 1.991, el Ayto solicita una valoración y repercusión por m² de suelo calificado en zona de Marina y Las Pesqueras del coste del Planeamiento y de las infraestructuras de sistemas generales, valoración que fue aceptada posteriormente por la mayoría de los propietarios de terrenos.

Posteriormente se realizaron sendas reuniones y de acuerdo con todos los grupos políticos en el momento, lo que hizo paralizar el Planeamiento durante un largo periodo de tiempo, así como las sucesivas reuniones con el Director General y el Provincial para incluir en el Plan General las modificaciones puntuales del P.P. "La Plana".

En julio de 1.992, aparece la Ley de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable, por lo que nuevamente hay que adaptar todo el suelo no urbanizable, prácticamente acabado, a la nueva Ley.

El 19 de junio de 1.992, se expone al público el Avance del Plan General, finalizando el 24 de julio. Avance que puesto que el Plan se tenía muy elaborado, se expuso prácticamente con la documentación correspondiente a una aprobación inicial.

El 26 de junio del 92, aparece el R.D. 1/1.992 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por lo que nuevamente hay que adaptar todo el Planeamiento a ésta.

En el periodo posterior a julio del 92, se recogen todas las sugerencias del Avance y se modifica nuevamente el Plan, manteniéndose reuniones con Consellería y propietarios volviéndose a incluir modificaciones en lo referente, fundamentalmente, al P.P. "La Plana".

Por prioridades del Ayto., en noviembre de 1.993, se solicita entregar el P.G.O.U. para su aprobación inicial, antes de que finalice el año. En la comisión del 10/12/93 se explican los cambios introducidos en el P.G.O.U. desde el Avance.

El 11/1/94, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia la aprobación inicial del P.G.O.U.

Terminada la exposición al público de 1 mes y recogidas las alegaciones, se procede a contestar estas mediante informe remitido al Ayto. en el mes de marzo del 94.

El 15/11/94, se aprueba la Ley 6/1.994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, publicándose en D.O.G.V. nº 2.394 de 24/11/94.

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL



Pleno de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA
Meeeeee



SECRETARIA

Como consecuencia de la aparición de esta nueva Ley, desde diciembre del 94 se producen reuniones de trabajo para adaptar el Plan a la Nueva Ley, manteniéndose tambien reuniones con el Servicio Territorial tomándose la últimas determinaciones en Noviembre de 1.995

Como consecuencia de todo esto se produce un nuevo encargo al equipo redactor de Adaptación del Plan General redactado a la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística.

En vista de estos antecedentes, podrá entenderse muchas de las determinaciones del Plan, así como la exposición, e información urbanística, que si bien nace de los datos existentes a enero de 1.988, se han actualizado éstos para poder desarrollar el Plan.

2.-Equipo redactor

Como se ha señalado, el Ayto. encargó los trabajos de elaboración y adaptación del Plan General a la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística al Equipo Redactor dirigido por el Arquitecto D. Juan Martínez Baeza. Dicho equipo redactor, esta integrado por los siguientes componentes:

Director: D. Juan Martínez Baeza

Colaborador: D. Gregorio García-Bravo García. Abogado

Equipo Técnico: D. José Manuel Rodríguez Moreno
Dña. Carmen Aracil Sánchez

La realización de los trabajos del Plan General, se han fundamentado en la concepción interdisciplinar de la tarea planificadora que incorpora todo planeamiento urbanístico.

Así desde la Dirección del Equipo, y desde el propio Ayto. se han realizado trabajos, que han servido de apoyo y diagnosis para la propuesta del Plan General, entre ellos tenemos:

- Proyecto de mejora del Abastecimiento de agua potable a la Urb. "El Oasis" de San Fulgencio, de Aquagest (Noviembre de 1.989).

- Plan Director del Servicio Municipal de Agua Potable de San Fulgencio de Aquagest. (Febrero de 1.990).

- Planimetrías a escalas 1/5.000 para todo el término y 1/1.000 para los cascos realizadas por TOPYCAR (Enero de 1.990). **ACUERDO EXPOSICION PUBLICA**



Plano de fecha 23 de Diciembre de 1996
LA SECRETARIA
[Signature]

- Informe Técnico sobre "el estado de la infraestructura actual y la Edificación en el Plan Parcial "La Plana" de D. Juan Martínez Baeza (Mayo de 1.990).

- Levantamiento topográfico de zonas adyacentes a los cascos para conocimientos del régimen y características de las propiedades de D. Elio Mora Villena.

- Informe sobre el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de San Fulgencio (aprobación inicial) de D. Mariano de la Villa Sanz (Diciembre de 1.994).

- Informe sobre aspectos generales del Plan de acuerdo a las alegaciones presentadas de D. Miguel Baena del Pino (Noviembre de 1.994).

A estas tareas hay que añadir las realizadas directamente por los miembros del mismo. Estas tareas se han fundamentado en la investigación directa de los documentos y archivos del Ayuntamiento, contando siempre con la estimable e incondicional colaboración de los funcionarios municipales, a la visita sobre el terreno, tanto en los núcleos urbanos como en el resto del término; el análisis de los proyectos de Ordenación Urbana de la ciudad existente y su historia; y en fin, en un sistema de investigación directa sobre la realidad.

Toda esta información ha quedado reflejada en los documentos escritos y gráficos expuestos tanto en el Avance del Plan como en la Aprobación inicial del mismo, aunque han tenido que ser actualizados para poder concretar la propuesta actual, dado el tiempo transcurrido.

3.-Bibliografía

Como Bibliografía directamente utilizada en la redacción del Plan y que ha servido a la hora de establecer la propuesta, se encuentran:

- AVANCE DEL PLAN GENERAL DEL 95 DE ELCHE.
Redactado por la Oficina Técnica del Ayto. de Elche.

- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL 95 DE ASPE.
Redactado por D. Diego Macia Ernica. Arquitecto.

- PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA SAFOR.
(Documento de consulta) Redactado por el Departamento de Urbanismo de Exma. Diputación Provincial de Valencia.

- LA PLANA DE CASTELLO: JERARQUIA I CONNEXIOS URBANA.
De Vicent Ortells Chabrera.

2



Plano de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA
[Signature]



- SOBRE LA CIUDAD DIBUJADA DE ALICANTE, del plano geométrico al Plan General de 1.970.
Departamento del C.S.I. del Colegio Oficial de Arquitectos de Alicante.
- EL SISTEMA DE CIUDADES DE ALICANTE.
De Alfonso Vegara Gómez.
- DATOS Y SERIES ESTADISTICAS 1.982 Y 1.983.
De la Caja de Ahorros de Alicante y Murcia.
- ESPACIOS NATURALES PROVINCIA DE ALICANTE.
Departamento del C.S.I. del Colegio Oficial de Arquitectos de Alicante.
- LEY 6/1.994 DE 15 DE NOVIEMBRE DE LA GENERALITAT VALENCIANA, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA.
(D.O.G.V. nº 2.394 de 24 de Noviembre de 1.994).
Conselleria d'Obres, Pùbliques, Urbanisme i Transports.
- NORMATIVA URBANISTICA ESTATAL SOBRE REGIMEN DEL SUELO.
Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos vigentes.
Ministerio de Obras Públicas y Transporte.
- APUNTES SOBRE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA.
Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Pùbliques, Urbanisme y Transports.
- COMENTARIOS A LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA. Ponencias de las jornadas celebradas en febrero de 1.995.
Generalitat Valenciana. Conselleria d'Obres Pùbliques, Urbanisme i Transports.
- LEGISLACION DE URBANISMO.
Eduardo García de Enterría.
- JORNADA INFORMATIVA. Ley 6/94 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.
PROVIA. Asociación Provincial de Promotores de viviendas de Alicante.
- GUIA DE URBANIZACION, para el diseño y formulación de Programas de Actuaciones Integradas.
Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana y Generalitat Valenciana.
- GUIA PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION
ACUERDO EXPOSICION PUBLICA
Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1997
LA SECRETARIA
[Signature]



Consejo Superior de Los Colegios de Arquitectos de España.

- CODIGO PARA LA REPRESENTACION GRAFICA DE LOS PLANES URBANISTICOS.

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

- RECOMENDACIONES PARA EL PROYECTO DE INTERSECCIONES MOPU. Dirección General de Carreteras.

- FIRMES FLEXIBLES. Instrucción de carreteras Norma 6.1. IC.
MOPU. Dirección General de Carreteras.

- INSTRUCCION DE CARRETERAS 5.1 I.C. DRENAGE.
MOPU. Dirección General de Carreteras.

- ACCESIBILIDAD Y BARRERAS ARQUITECTONICAS.
Generalitat Valenciana. Conselleria de Treball i Afers Socials.

Como bibliografía menos directa pero que ha servido para establecer criterios y sobre todo establecer las directrices de diseño en las áreas de ordenación pormenorizada, se encuentran:

- ESTRATEGIAS DE INTERVENCION EN CENTROS HISTORICOS.
Departamento del centro de Servicios e Informes del Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

- ARQUITECTURA Y CIUDAD: VANGUARDIA Y CONTINUIDAD.
Colegio de Arquitectos de Valencia y Murcia.

- LA EXPRESION ARQUITECTONICA DE LA PLAZA MAYOR DE MADRID A TRAVES DEL LENGUAJE GRAFICO.
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.

- ARQUITECTURA CATALANA EN EL MUNDO.
Generalitat de Catalunya y Colegio de Arquitectos de Catalunya.

- Habitar la ciudad, recualificación de zonas urbanas.
EUROPAN 2, España.

- GRAND CASABLANCA. Major Urban Remodelenig Drainage And Transport.
Agence Urbaine de Casablanca.

- PAVIMENTOS Y LIMITES URBANOS.
Pieter Boemighans.

- LANDSCAPE. Diseño del espacio público.
Sutherland Lyall.



- BARCELONA. Arquitectura y Ciudad. 1.980-1.992. Introducciones de Oriol Bohigas, Peter Buchanan y Vittorio Magnago Lampugnani.
- LA VILLA OLIMPICA BARCELONA 92. Arquitectura, Parques, Puerto Deportivo. Martorell, Bohigas, Mackay y Puigdoménech.
- ARQUITECTURA A LA CIUTAT D'A7. Colegio Oficial D'Arquitectes de Balears.

4.-Normativa de aplicación

- Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, (L.R.A.U.) (DOGV nº 2.394, de 24-11-1994).
- Ley 4/1992, de 5º de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable (L.S.N.U.) (BOE nº 180, de 28-7-1992).
- Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto 2.159/78 de 23 de junio (BOE nº 221 y 222, de 15 y 16-9-1978).
- Reglamento de Gestión Urbanística. Real Decreto 3.288/78, de 25 de agosto.
- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de julio. BOE nº 156, de 30-6-1992.
- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, 6/89 de 7 de julio, DOGV 13 de julio de 1989.
- NBI-CPI-91, Condiciones de protección contra incendios en los edificios. Real Decreto 279/1991 de 1 de marzo por el que se aprueba la Norma Básica de edificación.
- Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Decreto 85/1989 de 12 de junio y Orden del 22 de abril de 1991..
- NTE-IFA Instalación de Fontanería: Abastecimiento. Orden de 23 de diciembre de 1975 por la que se aprueba la Norma Tecnológica.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA



Pleio de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA

XXXXXX

- NTE-IFR Instalación de Fontanería: Riego. Orden de 23 de agosto de 1974 por la que se aprueba la Norma Tecnológica.
- Directiva del Consejo de la CE de 21/5/91 sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Ley de aguas. Reglamento del dominio público hidráulico. R.D. 11/4/86 BOE 30/4/86.
- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. Ley 16/87 de 20 de julio. BOE 31 de julio de 1987.
- Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. R.D. 1.211/90 de 28 de septiembre. BOE 8-10-90.
- Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, 6/91 de 27 de marzo.
- Saneamiento de las aguas residuales de la Comunidad Valenciana, Ley 2/92 de 26 de marzo de la Generalitat Valenciana DOGV 8/4/92.
- NTE-ISA Instalación de Salubridad: Alcantarillado. Orden de 6 de marzo de 1973 por la que se aprueba la Norma Tecnológica.
- NTE-ISD Instalación de Salubridad: Depuración y Vertido. Orden de 9 de enero de 1974 por la que se aprueba la Norma Tecnológica.
- Expropiación Forzosa y Sanciones en Materia de Instalaciones Eléctricas. Ley 10/1966, de 18 de marzo. Reglamento de la Ley 10/1966 (Decreto 2.619/1966, de 20 de octubre).
- Reglamento de Acometidas Eléctricas. Real Decreto 2.949/1982, de 15 de octubre.
- Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión. Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre. BOE nº 311, de 27-12-1968. Corregido en BOE nº 58, de 8-3-1969.
- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación. Real Decreto 3.275/1982, de 12 de noviembre. BOE nº 288, de 1-12-1982.

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL



Pleio de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA

XXXXXX



Instrucciones Técnicas Complementarias.
Orden Ministerial de 18 de octubre de 1984
BOE nº 256, de 25-10-1984.

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
Decreto 2.413/1973, de 20 de septiembre.
BOE nº 242, de 9-10-73.
Instrucciones Complementarias MI BT.
Orden de 31 de octubre de 1973.
BOE nº 310, de 27-12-1973.
- Norma Técnica para Instalaciones de Media y Baja Tensión NT-IMBT 1400/0201/1.
Orden de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo de la Generalitat Valenciana, de 20 de diciembre de 1991.
DOGV, de 7-4-1992.
- Norma Técnica para Instalaciones de Enlace en edificios destinados preferentemente a viviendas.
Orden de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo de la Generalitat Valenciana, de 25 de julio de 1989.
DOGV nº 1.186, de 20-11-1989.
- NTE-IEE. Instalaciones de Electricidad. Alumbrado Exterior.
Orden del 18 de julio de 1978 por la que se aprueba la Norma.
Orden de 15-07-94 de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica "Protección contra contactos indirectos en Instalaciones de Alumbrado Público".
- Especificaciones Técnicas de Candelabros metálicos (báculos y columnas).
R.D. 2.462/85, de 18 de diciembre.
- Ordenanza del Ayuntamiento de Valencia, Reguladora de Zanjas, Calas e Instalaciones en el Dominio Público Municipal.
BOP nº 306, de 27-12-1993.
- Redes telefónicas en urbanizaciones y polígonos industriales.
Norma NP-PI-001, agosto de 1991.
- Canalizaciones subterráneas en urbanizaciones y polígonos industriales.
Norma NT.f1.003, mayo de 1993.
- Canalizaciones subterráneas. Disposiciones generales.
Norma NT.f1.005.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996
LA SECRETARIA



[Signature]

- Arquetas construidas in situ."
F1.010. 2ª Edición, octubre de 1992.
- Arquetas prefabricadas.
ER.F1.007.
- Reglamento de Instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.
R.D. 1.853/1993, de 22 de octubre (BOE 24-11-93).
- Reglamento de aparatos que utilicen combustibles gaseosos.
Real Decreto 494/1988, de 20 de mayo (BOE 25-5-88)
- Disposiciones básicas para un desarrollo coordinado de las actuaciones en materia de combustible.
Ley 10/1987.
- Reglamento sobre instalaciones para almacenamiento de gases licuados de petróleo (GLP) en depósitos fijos.
Orden de 29 de enero de 1986 (BOE 22-2-86).
- Instrucción sobre instaladores autorizados de gas y empresas instaladoras.
Orden de 17 de diciembre de 1985 (BOE 9-1-86).
- Instalación sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de gases combustibles y sobre los instaladores autorizados del gas y empresas instaladoras.
Orden de 17-12-85.
- Reglamento general del servicio público de gases combustibles.
Decreto 2.913/1973 de 26 de octubre, modificado por BOE 20-2-84.
- Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos.
Orden de 26 de octubre de 1983 (BOE 8-11-83).
- Resolución D.G.E. 6-10-81.
(BOE 27-10-81).
- Aprobación del reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria con el fin de racionalizar su consumo energético.
Decreto 1.618/1980 (BOE 6-8-80).
- Orden del MOPU de 12 de marzo de 1996 sobre firmes flexibles y rígidos de carreteras.

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Marzo de 1997
LA SECRETARIA



[Signature]

- Orden del MOPU de 26 de marzo de 1980 sobre refuerzos de firmes en caminos y carreteras.
- Orden del MOPU de 28 de enero de 1988 que modifica los artículos de Prescripciones Técnicas Generales de Obras: Carreteras.
- Ley 25/88
Ley de Carreteras.
- Orden del MOPU de 28 de septiembre de 1989 que modifica el artículo 104: Prescripción Técnica de Obras: Carreteras.
- Orden de 16 de julio de 1987,
Instrucción de Carreteras 82 IC Marcas y Viales.
- Real Decreto 1.812/1994,
Reglamento General de Carreteras.
- Pliego de condiciones de carreteras.
- Orden del Ministerio de la Vivienda de 22 de febrero de 1963.
"Instalación luminotécnica para DGA: monumentos".
- Orden del Ministerio de la Vivienda de 26 de mayo de 1969.
"Infraestructuras viales, parques y jardines".
- Orden del MOPU de 18 de julio de 1978.
"Alumbrado exterior".
- Ley 13/82 de 7 de abril de 1982.
"Integración social de los minusválidos".
- Orden del MOPU de 16 de julio de 1987.
"Señalización en carreteras: marcas y viales".
- Real Decreto 401/89 del Ministerio de Industria.
"Modificación del RD 2.642/85: especificaciones técnicas".
- Real Decreto 556/89 del MOPU.
"Medidas mínimas de accesibilidad".
- Orden del Ministerio de Industria de 16 de mayo de 1989.
"Modificación del RD 2.642/85: especificaciones técnicas sobre alumbrado exterior y señalización de tráfico".
- Resolución del Ministerio de Industria de 8 de junio de 1989. **ACUERDO EXPOSICION PUBLICA**



Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996
LA SECRETARIA
Hooooooooo

6

- "Homologación, certificación AENOR en mobiliario urbano".
- Ley 10/90 de 15 de octubre de 1990.
"Instalaciones deportivas".
- Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Ley 22/1974 de 27 de junio, de Vías Pecuarias.
BOE 155 de 29 de junio de 1974. (G)(CA)
- Real Decreto 2.876/1978 de 3 de noviembre Reglamento de Vías Pecuarias.
BOE 296 de 12 de diciembre de 1978. (G)(CA)
- Ordenanza reguladora de zanjas, calas e instalaciones y coordinación de obras en el dominio público municipal.
B.O.P. 27 diciembre de 1993 AYTO. DE VALENCIA. (G)
- Normas Subsidiarias y complementarias de planeamiento de ámbito provincial de Alicante. (G)
- Recomendaciones para el Proyecto de Vías Urbanas.
MOPTMA. (G) (A) (CA) (AP) (CB)
- Carreteras Urbanas. Documento resumen. Recomendaciones para su planeamiento y proyecto.
MOPTMA 1993. (G) (CA) (AP) (CB)
- Borrador de Instrucción 3.1./I.C. 1990
MOPTMA. (G) (CA) (AP) (CB)
- Manual de capacidad de Carreteras.
A.T.C.1987. (G) (A) (CA) (AP) (CB)

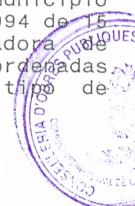
CAPITULO II: JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION

1.-Análisis de una década: Vigencia de las Normas Subsidiarias (1.984-1.994)

La complejidad de los problemas urbanísticos, la corta experiencia de una rápida expansión del municipio (Urb. Marina) así como la aparición de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, determinan las coordenadas básicas de la decisión para la elección del tipo de planeamiento.



Pleno de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA
Hooooooooo



Es conveniente pues, analizar la situación desde su punto de partida, año 1.984, cuando se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias Municipales y la incidencia en los objetivos en ellas propuestos, y su cumplimiento y eficacia de lo realmente realizado.

2.-Problemas detectados en desarrollo de las Normas Subsidiarias

Examinando el contenido de las Normas Subsidiarias se ha podido detectar, ademas de errores entre las distintas documentaciones, el de una serie de problemas de desarrollo urbanístico.

A continuación, pasamos a describir algunos de dichos problemas de las mismas y su grado de cumplimiento.

En las normas y para las zonas urbanas (Casco I y II) se reconoce un gran déficit de equipamiento optando por incluirlos en suelos urbanos ya desarrollados (Casco II) o en suelos urbanos de nueva calificación (Casco I) dotando de una carga excesiva en cuanto a dotaciones a estas nuevas zonas (dotaciones de todo el suelo urbano en el caso del Casco I) lo que han hecho inviable su desarrollo.

En cuanto a la red viaria se detecta en general el no haberse estudiado una circunvalación al casco antiguo, disponiéndose de viales de poco ancho, con lo que se crean problemas de aparcamiento y mala circulación.

En cuanto a las infraestructuras de agua y alcantarillado las Normas no preveían depósitos acumuladores ni ampliación de estación depuradora, quedándose obsoleto aun cuando las normas no se han desarrollado en su totalidad.

Igualmente y para el caso del suministro de energía eléctrica, no se han previsto en el suelo urbano de nueva calificación, el disponer de los espacios necesarios donde instalar en ellos los transformadores para el óptimo funcionamiento de estas nuevas áreas a desarrollar junto a dichos suelos.

Es de destacar, que en zonas de suelo urbano (Casco II) y dado el carácter de segunda vivienda y los pocos medios de que disponía el Ayto. (No existía técnico municipal alguno) no se han respetado correctamente las alineaciones, existiendo pequeñas diferencias, consecuencia de no existir una tira de líneas a la hora de vallar las parcelas.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996



SECRETARIA

llllll

Finalmente, es de destacar, dado la excesiva calificación de suelo urbanizable de las Normas, el desarrollo masivo de estos suelos, aumentando la población y el parque de viviendas a un ritmo tan rápido que el municipio ha sido incapaz de asimilarlo tanto socialmente como administrativamente.

3.-La conveniencia del Plan General

La nueva realidad en la que se encuentra el municipio de San Fulgencio como son la incorporación en 1.986 de España a las Comunidades Europeas, la reforma de la legislación que afecta a materias urbanísticas, de vivienda, ambiental y territorial, junto a todo lo expuesto, así como la consolidación de gran parte del suelo urbanizable previsto por las normas, han hecho que desde casi el inicio de estos trabajos, se decidiese sobre la conveniencia de la redacción de un Plan General para la Ordenación Urbana de San Fulgencio, que resuelva de forma adecuada el enfoque de los problemas de desarrollo de la ciudad, con un compromiso de actuación concreta y de futuro más ordenada racionalmente, que es, en definitiva, lo que implica cualquier proceso de planificación.

CAPITULO III: INFORMACION URBANISTICA

1.-Antecedentes

Dado que el Plan se empezó a gestar desde marzo de 1.989, habiendo transcurrido un largo proceso desde entonces, tal y como se indica en capítulo I, punto 1 (Antecedentes administrativos), habiéndose recogido en todo este proceso información urbanística más que suficiente y a la vez suficientemente contrastada como consecuencia de las exposiciones al público tanto del Avance como del Plan General en su aprobación inicial, es obvia la incorporación de dicha información en este plan, que no es sino una adaptación del aprobado inicialmente el 11/01/94 a la ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

No obstante, enumeramos en este capítulo los datos más significativos o relevantes que nos han servido para el desarrollo del Plan General que ahora modificamos y actualizamos a la nueva ley.

2.-Planeamiento vigente

Las Normas fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 28 de junio de 1984.

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997



SECRETARIA

llllll



Dichas Normas califican el suelo del municipio de San Fulgencio en urbano, urbanizable (o apto para urbanizar) y no urbanizable.

A) Suelo urbano.

En suelo urbano se establecen tres zonas:

A-1) Núcleo Urbano Casco I constituido por edificación residencial intensiva, distinguiéndose una zona diferenciada, donde limita a dos plantas de altura, en la zona correspondiente entre la calle San Antón y el límite del término con Formentera.

A-2) Núcleo Urbano "Los Martínez", donde solo pueden realizarse obra de reforma y consolidación.

A-3) Núcleo Urbano II "El Oasis", constituido por edificación residencial tipo ciudad-jardín.

B) Suelo Urbanizable (o apto para urbanizar).

Se establecen 5 sectores o zonas, todo ellos a desarrollar mediante Planes Parciales:

B-1) Plan Parcial I (Adosado al Núcleo Urbano I, en la zona Oeste) con uso residencial y nivel de intensidad intensivo.

B-2) Plan Parcial II (Adosado al Núcleo Urbano I, en la zona Este) con uso residencial y nivel de intensidad intensivo.

B-3) La Escuera I, en la zona Noreste del término con uso residencial y nivel de intensidad, baja densidad, tipología ciudad-jardín.

B-4) La Escuera II, en la zona norte-central, con uso residencial y nivel de intensidad, baja densidad, tipología ciudad-jardín.

B-5) Las Pesqueras en la zona Este, junto a N-332, con uso residencial y nivel de intensidad, baja densidad, tipología ciudad-jardín.

C) Suelo no urbanizable.

Se establecen distintos tipos de suelo, en función del tipo de protección:

- Protección especial.
- Protección de cauces públicos.
- Protección de tendidos de energía eléctrica.
- Protección de carreteras.
- Residual.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA



Acta de fecha 23 de Diciembre de 1996
LA SECRETARIA,

[Signature]

No obstante según resolución de la C.P.U. de 31 de mayo del 84, todo el suelo no urbanizable se clasifica como de especial protección.

3.-Grado de ejecución del planeamiento vigente

A) Planes Parciales o Actuaciones Sectoriales.

Actualmente se encuentra sin desarrollar ni los suelos urbanos ni urbanizables que complementan el Casco Urbano I, habiéndose desarrollado los suelos urbanizables de la Escuera II, con el denominado Plan Parcial "La Plana" (Urb. Marina) absorbiendo la casi totalidad de este suelo urbanizable y encontrándose prácticamente consolidado. El suelo urbanizable de la Escuera I, se halla con el Plan Parcial en fase de aprobación. Todos los demás suelos (Pesqueras y resto de la Escuera II) no se han desarrollado en absoluto.

B) Carreteras.

Tanto la Conselleria de Obras Públicas, como la Diputación Provincial, han llevado a cabo obras de mejora, habiéndose realizado desde la aprobación de las Normas las siguientes:

- Mejora del trazado y firme, con ampliación de ancho del vial, en carretera de Elche a San Fulgencio.
- Mejora del firme de la calzada y ampliación de ésta en carretera de San Fulgencio a la nacional N-332.
- Mejora del firme de la calzada y ampliación de ésta en carretera de San Fulgencio a Dolores.

C) Obras hidráulicas.

Tambien se han realizado, bien por la Administración Autonómica, por el Ayto o por ambos en colaboración, obras hidráulicas que han mejorado el servicio de agua potable y el de aguas residuales, como son:

- Mejora de la red de abastecimiento de agua potable tanto en Casco Urbano I como en Casco Urbano II.
- Red de abastecimiento de agua potable en el diseminado.
- Deposito de 2.500 m³ en zona de cota máxima del municipio para abastecimiento por gravedad.
- Red de distribución de agua potable desde el nuevo depósito de Ø 300 m.m. ACUERDO APROBACION PROVISIONAL



Acta de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA
[Signature]

- Mejora de la Depuradora Municipal del Casco Urbano I.

- Depuradora para zona de urb. Marina, con posibilidad de ampliación para nuevas zonas.

D) Obras Públicas.

Quizás sea este apartado donde más ha aportado el Ayto., habiéndose realizado gran cantidad de obras públicas que evidentemente han mejorado la calidad de vida de los contribuyentes.

Entre estas obras tenemos:

- Construcción de la Nueva Casa Consistorial y biblioteca.

- Construcción del Consultorio Medico y vivienda.

- Construcción de Piscina Pública, bar y vestuarios.

- Construcción de Vestuarios Polideportivo.

- Realización de Polideportivo compuesto de Campo de Futbol y de entrenamiento, así como accesos al mismo.

- Ampliación y mejora del Cementerio Municipal.

- Rehabilitación de la antigua casa consistorial en Museo Arqueológico.

- Pista de futbito y pista de frontón, junto a Escuelas Nacionales

Dentro de este apartado tambien hay que destacar las mejoras o ampliaciones realizadas mediante los planes de obras y servicios de la Diputación Provincial, como son:

- Creación del nuevo vial de acceso al polideportivo.

- Nuevo vial en zona Este del Casco I denominado de San Isidro.

- Nuevos viales en zona Oeste del Casco I.

- Mejora de acera en C/ San Antón.

- Mejora de pavimento de viales.

- Urbanización del Paraje "El Oasis".

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA,

Xxxxxxxxxx



4.-Resultado del trámite de exposición al público del avance y la aprobación inicial del Plan General anterior a su adaptación a LRAU: Contestación alegaciones.

El 19 de junio de 1.992, se expuso al público el Avance del Plan General, el cual se quiere ahora modificar y adaptar a la ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), finalizando el periodo de exposición el 24 de julio del mismo año.

Una vez concluida esta exposición al público, se atendieron sugerencias de cinco tipos diferentes, quedando ratificadas las mismas en la Comisión de Urbanismo del 10/12/93.

A.- De carácter particular.

B.- De la COPUT.

C.- Del propio Ayuntamiento.

D.- De Medio Ambiente.

E.- De los Servicios de Carreteras de Diputación y Generalitat.

A.- De carácter particular:

A.1.- De la Asociación de vecinos de la Urbanización Marina-La Plana.

- Punto 6º: Equipamiento con carácter general por superarse las 5.000 viv.

- Punto 7º: No colocar dotaciones en zona de barranco.

- En cuanto a la discrepancia a que hace referencia en su punto 9º, es como consecuencia de haber definido unidades de actuación por propiedades completas, con lo que resulta imposible ajustarlo con los m² teóricos de suelo urbanizable de la memoria justificativa del P.G.O.U.

- El resto de sugerencias, son más bien quejas de funcionamiento entre administración, promotora y administrado, de Urb. "Marina", o bien notas que no tienen cabida en este P.G.O.U.

A.2.- Comisión organizadora de Iglesia "Marina".

- Situación de la Iglesia dentro del P.P. "La Plana".

B.- De la COPUT:

-Incluir el vial de la circunvalación Oeste de la unidad de Actuación y subir la edificabilidad viv./Ha.

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL



Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA

Xxxxxxxxxx



- Reducir el suelo urbanizable programado y pasarlo a no programado.
- Sistema general de espacios libres a razón de 5 m²/hab. distribuido según necesidades del Termino.
- Bajar edificabilidad en edificación en hilera en suelo residencial de baja densidad.
- Adaptar el P.G.O.U. a la nueva ley del Suelo del 92 y a la ley del Suelo no urbanizable de la Conselleria de junio del 92.
- Delimitar adecuadamente sin añadir más zonas, el Plan Parcial "La Plana", adaptado a la realidad.
- Deslindar zona de barranco en Urb. "Marina" y adaptar a la densidad actual de viviendas las dotaciones del Plan Parcial.

C.- Del propio Ayuntamiento:

- Dejar la parcela mínima en suelo residencial de baja densidad de nueva creación de 800 m² a 600 m² y bajar la edificabilidad de edificación en hilera de 1 m²/m² a 0,5 m²/m² y la ocupación del 50% al 30%.

D.- De Medio Ambiente:

D.1.- Arqueológico:

- D.1.1.- Zona de "El Oral", calificada de protección arqueológica.

- D.1.2.- Necrópolis del Molar y yacimientos ibéricos al Oeste de la zona arqueológica de "La Escuera", obligar a catas arqueológicas antes de cualquier intervención.

D.2.- Medio Ambiente:

- D.2.1.- Zona del Hondo de Amorós, clasificación de Protección Especial hasta la carretera de Elche y banda de 200 m. de protección de esta zona húmeda.

- D.2.2.- Retranqueos de las edificaciones con las Dunas de Guardamar.

- D.2.3.- Barranco de "Las Cuevas" declararlo espacio libre de afección de barranco.

- D.2.4.- Eliminar fosas sépticas del "Oasis" mediante creación de red de alcantarillado.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA
[Signature]



D.2.5.- Vías pecuarias de "camino de Torrevieja", "camino del Convenio" y "Colada del Molar" calificarlas como suelo no urbanizable protegido.

D.3.- Protección ciudadana:

D.3.1.- Zonas de inundaciones de grado medio en la zona de "Las Pesqueras" y junto a casco I, por lo que se eleva el nivel de las calles. Zona de inundaciones de grado bajo en zona industrial de cta. de Elche, por lo que se elevará la maquinaria de estas industrias.

D.3.2.- Protección de los acuíferos, mediante la eliminación de fosas sépticas en "El Oasis" y creación de alcantarillado que vierta a la Depuradora.

D.3.3.- Toda la zona del término, presenta un alto grado de sismicidad, por lo que deberán hacerse estudios geotécnicos a medida que se desarrollen los diferentes planes parciales y controlar el cumplimiento de la normativa sismoresistente a la concesión de licencias de edificación.

E.- De los Servicios de Carreteras de Diputación y Generalitat.

Puestos en contacto con estos servicios, se han conocido los trazados de:

- Circunvalación Oeste del Casco I.
- Circunvalación La Marina de Elche.

Estos trazados, han sido grafiados en los planos, para así disponer de una cartografía actualizada, viéndose que no afecta a ninguna zona.

En Sesión Plenaria de 23/12/93, es aprobado inicialmente el Plan de acuerdo a las sugerencias expuestas del avance, comenzando el periodo de exposición al público el 19/1/94 y finalizando el 20/2/94.

Con fecha 29/3/94 se convoca una reunión con el equipo de gobierno del Ayto. para explicar las alegaciones, dando traslado formal de las mismas según registro de entrada nº 933 de 21/5/94.

Las alegaciones fueron contestadas según la siguiente relación:

ALEGACION NUMERO 1.- (Solicitando revisar el Plan General en lo referente a Urb. Marina).

El punto número uno de la referida alegación viene a decir, en resumen, que considera el aumento de dotaciones innecesario. ACUERDO APROBACION PROVISIONAL



Pleno de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA
[Signature]



A tal efecto, debemos de indicar que el aumento del número de dotaciones efectuado en el Plan General para el ámbito del Plan Parcial La Plana, se considera ajustado a derecho, por cuanto las mismas deben de ser calculadas de conformidad al número de viviendas.

Así lo establece el vigente Reglamento de Planeamiento. Es criterio seguido, lógicamente, por la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo, y también la propia mercantil alegante, Sierra Laguna, S.A., lo reconoce, en el documento de modificación del Plan Parcial, presentado en su día ante el Ayuntamiento.

Los puntos 2 y 3 de la alegación, hacen mención a la inaplicación por parte del Ayuntamiento de la norma de 25 viviendas por hectárea y la limitación que se efectúa del número de viviendas a 5.414.

Hay que decir al respecto que la norma que fija la densidad máxima de 25 viviendas/hectárea, viene reflejada en las Normas Subsidiarias de San Fulgencio.

Entendemos que la misma puede ser aceptada a los efectos del número máximo de viviendas, siempre y cuando se pueda compatibilizar tal criterio con las cesiones y dotaciones a efectuar, de conformidad a lo expresado en el punto número uno.

El punto número 4 de la alegación, considera improcedente establecer dotaciones propias del Plan General, dentro del propio Plan Parcial y en su caso se debería de poner en marcha mecanismo expropiatorio o compensatorio al efecto.

Como consideración, aplicable a todas las alegaciones, el equipo redactor entiende que la potestad de planeamiento de la Administración, en el ejercicio del Ius Variandi, como ampliamente recoge la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, por citar algunas Sentencias, de: 15 de Marzo 1987; 7 Noviembre 1988; 17 Junio 1989; 5 de Enero 1990; 4 Enero 1991; 12 Marzo 1991; 16 Abril 1991; 23 Junio 1991; 15 Abril 1992; en todas ellas se reconoce:

- Que frente a la actuación del ius variandi, los derechos de los propietarios no son obstáculo impediente.

- El Plan puede afectar a terrenos ya ordenados, bien para conservar su situación urbanística, bien para modificarla, por lo que prescindiendo del grado de desarrollo de la planificación su sola existencia no impide la posterior modificación.

La propia sala de Lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, como no podía

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA



ser de otro modo, acepta los criterios anteriormente expresados, y por vía de ejemplo, se citan las siguientes Sentencias de dicho Tribunal: 1 de julio de 1993; 14 de Diciembre de 1993; 6 de julio de 1993.

Ahora bien la potestad de planeamiento puede producir, como consecuencia de las modificaciones que puede introducir, derecho a indemnización de los propietarios afectados.

Así lo expresan los artículos 237 y 238 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y es también reconocido por gran número de Sentencias, dando lugar a la Responsabilidad Patrimonial de la Administración, por cuanto así viene establecido de manera genérica en la Constitución Española, art. 106 y para el campo de Urbanismo, en los artículos referidos del Texto Refundido, que parten del art. 6 del citado texto legal cuando dice:

"La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define."

Y dicho lo anterior, con carácter genérico, para todas las alegaciones objeto de este informe, la aplicación al repetido punto 4, es clara.

Estimamos que la potestad de la Administración de introducir dentro del Plan Parcial, las citadas dotaciones, puede ser efectuada, pero las diferencias de aprovechamiento en que pueda haber disminuido, deberá ser objeto de expropiación o compensación.

Los puntos 5 y 6, hacen referencia a la situación creada por la Protección Especial de Barranco, en cuanto que según dicen se les descalifica 185.688 m² de Suelo urbano, haciendo mención y propuesta de como proteger el citado barranco, causando las menores descalificaciones.

El equipo redactor, entiende que la solución ideal para dicho barranco, es la planteada por la Conselleria de urbanismo y así reflejada en el Plan General, aprobado inicialmente, manteniendo en su integridad el área de protección especial de barranco.

No obstante, cuando se adoptan decisiones de tal envergadura hay que valorar todas las circunstancias y consecuencias que las mismas conllevan.

La realidad del barranco y la consideración de que el mismo debe de estar sometido a una especial protección es incuestionable para el equipo redactor, así como consideramos insuficiente la protección que tenía.

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA



Otra solución para la protección del citado barranco, que podíamos denominar intermedia, en cuanto a la magnitud del suelo a proteger, sería la de considerar la especial protección hasta el límite del vial, ya realizado, que bordea al mismo, pudiendo fundamentarse la misma por cuanto:

Por un lado del citado vial hacia el cauce, entendemos que dichos terrenos no pueden alcanzar la calificación actual de urbanos, tal y como lo expresa el art. 10 del Texto Refundido y por otro por cuanto del vial en cuestión hacia arriba, cabe la posibilidad de que dichos terrenos ya tengan la condición de suelo urbano.

Luego modificando la calificación existente, para efectuar la protección al barranco, y en caso de existir algún tipo de derecho a indemnización, debe de ser valorada la misma dependiendo del tipo de suelo sobre el cual recaiga, y como queda dicho, esta solución intermedia sería menos onerosa.

Con independencia de lo anterior, y sin ningún género de duda, el equipo redactor, valora como solución ideal la plasmada en el documento aprobado inicialmente, siguiendo el criterio de la Conselleria.

El punto nº 7 de la alegación expresa un puro criterio subjetivo del alegante en lo que textualmente llama, "baile de dotaciones" y "auténtico desaguisado urbanístico".

No pueden ser de recibo tales afirmaciones, sin justificar ni fundamentar, es más la redistribución y creación de dotaciones ha debido de efectuarse sobre un plan iniciado y en muy avanzado estado de ejecución, sin que pudiera caber cualquier otra alternativa, pero aun así la distribución que de las mismas se ha efectuado, ha sido, la más equitativa, racional y justificada, atendiendo a lo expresado con anterioridad, con la finalidad de proporcionar un más adecuado disfrute de la población.

Finalmente los puntos 8, 9, 10 y 11 del referido escrito de alegaciones, se limita a efectuar una serie de afirmaciones y advertencias, de lo que puede ser su fundamento para posibles acciones legales una vez se produzca la aprobación definitiva del Plan General.

Sobre ello, nos reiteramos en cuanto a la potestad de planeamiento del Ayuntamiento, anteriormente expresada, si bien y para el caso de que el Ayuntamiento mantuviera el Plan aprobado inicialmente para su elevación a la aprobación definitiva, el equipo redactor, sugiere que las pautas que se han seguido por indicación de la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo, deben de hacerse constar

ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA

Melé Melé



expresamente en la Memoria del Plan, por cuanto tal documento debe ser el fundamento de todas las soluciones tomadas en el mismo, para de este modo justificarlas de conformidad a criterio de oportunidad, interés general, proporcionalidad y racionalidad, para que cualquier reclamación que pudiera efectuarse a la aprobación definitiva del Plan, no pueda tener como fundamento, y así ser aceptado por los Tribunales, la desviación de poder, el mero capricho o ilegalidad.

Es más, y para el caso de que las determinaciones del Plan General pudieran dar lugar a cualquier tipo de Responsabilidad Patrimonial, habría, como queda expresado anteriormente, que tener presente dos factores:

a) el órgano que introduce en el planeamiento la modificación que puede dar lugar a responsabilidad.

b) el interés local o autonómico por el cual se introduce la determinación urbanística causante de la lesión.

Ambos factores serían determinantes a la hora de establecer las responsabilidades y en consecuencia una posible indemnización.

En caso de que se aceptaran alguna de las alegaciones propuestas, en los términos expresados, el Plan General deberá de ser sometido, nuevamente, a información pública.

ALEGACION NUMERO 2.- (Revocando la Aprobación inicial del Plan General)

La presente alegación formula diversas consideraciones y opiniones sobre el proceso planificador, haciendo especialmente mención al plazo de tiempo desde que se efectúen los cálculos del Plan hasta su aprobación inicial.

Es fácilmente comprensible que el proceso de planeamiento, está sometido a diversidad de vicisitudes desde que se toma la decisión de planificar hasta que realmente se somete un documento a aprobación. La planificación urbanística no es un proceso instantáneo y como puede compararse con otro Planes de municipios de nuestra área de influencia, siempre existe un prolongado espacio de tiempo entre el momento que se toman los datos para planificar hasta que se produce la primera aprobación administrativa.

Plantea la citada alegación la cuestión de que la población permanente sufre un crecimiento muy bajo para las previsiones de superficie edificable que se establecen tanto en la Unidad P-1 como en la Unidad P-2.

ACUERDO APROBACIÓN PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA

Melé Melé



Al efecto hay que decir que las previsiones se establecen para todo tipo de población permanente o no y por ello el Plan General distingue entre un suelo Urbanizable Programado y un no Programado, y este último se desarrollará dependiendo de las circunstancias y de la evolución del Programado.

Tambien hace mención la alegación a las Unidades P-1 y P-2, en el sentido de que los propietarios de las mismas deben de hacer, según sus palabras una "notabilísima inversión".

La planificación urbanística, es claro que produce siempre gastos al sujeto pasivo, pero más claro es que por el hecho de la actuación urbanística afloran a cada propietario plusvalías que dependiendo del plazo suponen un beneficio para el afectado por la actuación urbanística.

El proceso planificador de un municipio no puede verse afectado por intereses particulares y debe de realizarse siempre bajo el principio del interés general, el de toda la población.

El hecho de desarrollar las unidades por Cooperación o Compensación Únicamente influirá en quien impulse el proceso urbanizador, debiendo ser en ambos sistemas de actuación el gasto igual para todos los propietarios.

Con carácter general para la alegación, hay que decir que el propio Plan establece los mecanismos de Revisión necesarios para cuando el grado de desarrollo del mismo supere o no alcance las previsiones establecidas, luego será el devenir urbanístico del municipio el único que nos sirva de indicador para poner en marcha los mecanismos revisores establecidos.

De todo lo anterior el equipo redactor estima que la alegación puede ser desestimada en su integridad.

ALEGACIONES NUMEROS TRES A DOCE.- (Solicitando cambio de suelo en la zona Este del Casco I)

Las citadas alegaciones coinciden en su contenido por lo que son informadas idénticamente.

Los alegantes efectúan en su escrito diversas consideraciones de hecho sobre la inversión que le supondría a los mismos el desarrollo de la unidad en la que se encuentran sus terrenos, la UA-1. Señalando el escaso interés para la promoción inmobiliaria de los citados terrenos. **ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA**

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA



XXXXXXXXXX

Al efecto hay que indicar, sobre las consideraciones de hecho expresadas por los alegantes, lo anteriormente indicado y es que la planificación urbanística tiene como uno de sus firmes el interés general y no el particular.

Las aportaciones a realizar por los propietarios de una Unidad de Ejecución no tienen que ser inmediatas por cuanto es un proceso, el desarrollo de las mismas, que se produce a un ritmo lento, pudiendo establecerse mecanismos para evitar graves perjuicios económicos.

Sobre las consideraciones que efectúan sobre el perjuicio que se les puede causar en el riego de las fincas hay que decir que el proceso urbanizador que se ejecuta en su día debe mantener, todas las instalaciones privadas o públicas que se vean afectadas por la urbanización y en su caso reponer o reparar los elementos que así lo deban ser, no debiendo de causar ningún tipo de perjuicio la realización de las oportunas obras.

En su día fue señalado al equipo redactor del proyecto, el desarrollo de esta unidad, como uno de los puntos fundamentales a la hora de establecer el modelo integral de desarrollo urbanístico del pueblo y así ha sido incluido en el Plan.

Por todo ello el equipo redactor estima que las referidas alegaciones pueden ser desestimadas en su integridad.

ALEGACION NUMERO TRECE.- (Solicitando incluir sus terrenos en suelo urbanizable)

El alegante considera que los terrenos de su propiedad deben de ser incluidos como Suelo Urbanizable en la UP-16.

El criterio que se ha seguido para el diseño de las unidades ha sido el de intentar que los límites de las mismas coincidan con los límites de propiedades, todo ello dentro de un diseño lógico y regular.

Al efecto tal y como se puede ver gráficamente en el plano correspondiente, la inclusión de los referidos terrenos, supondría un diseño de la unidad, extraño al criterio seguido, sin que la documentación que aporta pueda ser relevante para la inclusión.

Por ello estimamos que la alegación puede ser desestimada.

ALEGACION NUMERO CATORCE.- (Solicitando cambiar parámetros urbanísticos en Casco Urbano II "El Oasis")
ACUERDO APROBACION PRÓVISIONAL



XXXXXXXXXX



La citada alegación plantea, como primer punto, la reducción de la parcela mínima a 700 m², para "El Oasis".

Al efecto hay que decir que para mantener la coherencia del Plan General y evitar agravios comparativos, se debe de mantener tal y como señala el Plan, para áreas en ejecución, la parcela mínima de 800 m².

En un segundo punto plantea la posibilidad de reducir los retranqueos que se establecen en el Plan.

El Plan contempla los retranqueos de 5 m. a vial y 3 m. a medianera.

Estimamos que los mismos deben de ser mantenidos, por cuanto es una norma general, que no debe de tener excepciones, y en su aplicación específica para "El Oasis", dado el tipo de vial existente, con tal retranqueo se tiende a la creación de plazas de aparcamiento, problema que dado lo estrecho de los viales se ha detectado como de urgente solución y así ha sido tenido en cuenta en el Plan.

Por todo ello, la alegación puede ser desestimada.

ALEGACION NUMERO QUINCE.- (Solicitando la posibilidad de construcción de V.P.O. en la unidad UP-4)

El alegante plantea la posibilidad de que en la UP-4 donde es propietario de terrenos, y para la cual el Plan señala como suelo destinado a vivienda de Renta libre, se puedan construir viviendas de Protección Oficial.

El equipo redactor debe de informar al alegante, que el señalar que el suelo se dedicará a la construcción de viviendas de renta libre, se hace a los efectos del cálculo para el aprovechamiento tipo, lo cual no implica que no se pueda construir viviendas de protección oficial.

ALEGACION NUMERO DIECISEIS.- (Solicitando autorizar el uso hotelero como uso dotacional en la UP-4)

La alegación número dieciséis, con Registro de Entrada número 351, y fecha 28 de febrero, se encuentra presentada fuera del plazo de alegaciones.

No obstante se procede a su informe.

El alegante solicita, literalmente, en un primer punto que la ordenanza contemple la posibilidad de destinar parte del volumen edificable destinado a equipamiento de la UP-4, al uso hotelero.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1990

LA SECRETARIA,



Al alegante se le debe de informar que dentro del concepto de equipamiento existe el equipamiento comercial y el mismo es totalmente compatible con el uso hotelero.

En un segundo punto, indica que la parcela mínima es de superficie excesiva y debe de ser reducida.

El alegante no señala ninguna propuesta a su alternativa. Hay que recordar que la parcela mínima para áreas que no estén en ejecución es de 600 m²., dimensiones que siguiendo los criterios del Ayuntamiento se considera adecuada.

Luego en cuanto al punto primero se le debe de informar al alegante de lo expresado y respecto al segundo la misma puede ser desestimada.

ALEGACION NUMERO DIECISIETE.- (Solicitando subsanar posibles errores numéricos y nuevo modo de gestión de Ur. Marina).

La presente alegación, en su apartado primero, hace mención al cálculo efectuado de dotaciones escolares, en cuanto detecta un déficit de 20.840 m².

En efecto, una vez comprobadas las operaciones aritméticas, se detecta un error de cálculo, debiendo de ser las dotaciones escolares a incluir en el ámbito del Plan Parcial La Plana de 86.624 m², para el número de viviendas existentes, siendo correcto el cálculo en las demás dotaciones.

Con referencia a la segunda parte, en la que solicitan la desaparición de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del Plan Parcial La Plana, dando para ellos fundamentos de hecho.

Debemos de decir, que toda vez que el proceso urbanizador no ha finalizado, existiendo en vigor un Plan de Etapas, y teniendo en cuenta que la citada Entidad fue creada conforme a derecho, siguiendo lo establecido en el propio Plan Parcial, para la conservación de la Urbanización, la misma debe de seguir existiendo, no dándose, todavía, los requisitos para su desaparición.

Por todo ello, se debe de estimar la alegación únicamente en cuanto al error aritmético advertido en el cálculo de las dotaciones escolares.

ALEGACION NUMERO DIECIOCHO.- (Solicitando incluir todo en propiedad dentro de la calificación de urbano)

El alegante solicita la inclusión de la vivienda su propiedad dentro de la delimitación de suelo urbano.

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1991

LA SECRETARIA,



La no inclusión de la misma, inicialmente, dentro del Suelo urbano, ha sido debido a que la citada vivienda no se encontraba recogida por el vuelo planimétrico, que sirvió como uno de los elementos para la redacción del Plan.

Advertida su existencia, el equipo redactor estima que la alegación debe de ser estimada, incluyendo la citada edificación dentro de la delimitación de Suelo Urbano.

El Plan General que se redacta se confecciona pues, de acuerdo a alegaciones, a las sugerencias del Avance, y los nuevos criterios de planeamiento establecidos en L.R.A.U.

5.- Estructura demográfica

El contenido de este apartado se encuentra recogido en el Avance y aprobación inicial del Plan General, no obstante cabe destacar que se encuentran algo desfasados, pudiendo extrapolar estos datos a los actuales.

De esta forma y en resumen, podemos decir que la población es progresiva a lo largo del periodo estudiado (1.980-1.988 y extrapolado a 1.986-1.994) pasando de una población de 1.589 hab. en 1986 a 2.561 hab. en 1.994 como población de hecho. Correspondiendo este aumento exclusivamente al empadronamiento de la población temporal de las urbanizaciones del término, ya que el crecimiento vegetativo de la población del casco es prácticamente nulo.

Como consecuencia de dos asentamientos de 2ª residencia (El Oasis y Urb. Marina) existe una población temporal u ocasional de fines de semana o época estival (3 meses al año), población por otro lado, difícil de calcular, estimándose pues para su cálculo la media de 3,5 hab/viv. para la zona de Urb. Marina, dado la tipología de vivienda existente (50 m² constr. de media) y de 4 hab/viv. para la zona de El Oasis. Así para una densidad real de 5.414 viv. en Urb. Marina (año 1.994), nos da una población punta en el mes de Agosto de 16.242 hab. de población temporal y para una densidad real de 250 viv. en Urb. El Oasis (año 1.994), nos da una población punta en el mes de Agosto de 875 hab. de población temporal.

Hay que advertir, no obstante, que en este cálculo se han supuesto hab. temporales y hab. permanentes o pertenecientes a la población de hecho, pudiendo afirmarse pues que la población punta total durante la época estival en la fecha de redacción del Plan es inferior a la suma de población temporal de 1.994 y permanente del año 96 (18.706 hab.). ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA



Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996
LA SECRETARIA

De acuerdo a los datos obtenidos puede decirse que de la población permanente, aproximadamente la mitad está constituida por hembras y la otra mitad por varones, correspondiendo el 9% aprox. a una edad comprendida entre los 25 a 30 años siendo sensiblemente igual tanto para hembras como para varones.

No ocurre lo mismo con la población temporal (dado el tipo de turismo) pues en este caso, aun cuando la población está constituida casi por el mismo número de varones que de hembras, la media de edad aumenta, presentando más del 9% una edad media de 60 años.

6.- Estructura económica

A.- Agricultura:

La mayor parte de la población activa, se dedica a la agricultura dentro del término Municipal. El sector secundario queda relegado a un segundo puesto aunque su porcentaje sea algo más elevado que los demás pueblos de la comarca. Su dedicación se limita a la transformación de productos agrícolas y ganaderos en pequeñas industrias familiares. El sector terciario refleja el carácter netamente rural de la localidad.

Todo el término se dedica a los productos hortícolas, ya que por la naturaleza del terreno (es totalmente plano) y tener abundancia de agua (Vega Baja del río Segura) es apto para terrenos de regadío.

El reparto de tierras está expuesto ampliamente en el Avance y aprobación inicial del Plan, pudiendo extrapolarse los datos, apreciándose el predominio de las parcelas menores de 1 Ha. variando sensiblemente en 1,08% en los diez años que van de 1.984 a 1.994, subdividiéndose las parcelas de más de 5 Ha. en parcelación más pequeña, consecuencia de herencias de padres a hijos fundamentalmente y a ventas.

Los cultivos que se dan en esta zona son los típicos de la comarca del Segura, alcachofas, cítricos, leguminosas, etc.

La mecanización del campo es escasa debido al minifundismo de la zona, y al tipo de cultivo existente.

B.- Industria:

La industria existente es de poca envergadura.

Existe una industria muy generalizada en el Municipio que es la de preparación de los productos de la huerta, que se realiza a nivel familiar y en sus propias

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA



casas, destinadas a almacenes de exportación y o cooperativas. El producto así preparado es vendido a las grandes firmas nacionales para su envasado y venta, así como a la propia industria existente en el municipio.

Dado la proximidad con la ciudad de Elche existen pequeñas industrias de tipo familiar y grandes talleres de aparado para el calzado.

En cuanto a minería no existe explotación alguna en el término Municipal, destacándose la existencia de una cantera para la extracción de áridos.

En los últimos años y debido al incremento del sector de la construcción como consecuencia de la demanda de la segunda vivienda, han aparecido industrias derivadas de estas, como son almacenes, plantas de hormigón, aparición de empresas constructoras, inmobiliarias, etc.

La investigación para saber cual es la composición del sector industrial según actividades fabriles se ha llevado a través del análisis de las licencias de apertura entre 1.989 y 1.994, lo que nos permite identificar los sectores más dinámicos.

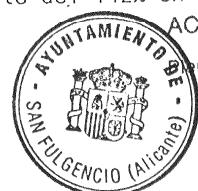
Examinando las licencias de apertura industriales, expuesta en el avance y aprobación inicial del Plan General, y extrapoladas hasta el año 1.994., se puede apreciar la evolución de las distintas actividades agrupándolas según su carácter artesanal o fabril.

Podemos apreciar un incremento de la industria de fabricación en el periodo analizado del 43% destacando el sector de la construcción con un aumento del 130% consecuencia de la demanda de la 2^a vivienda de vacaciones, no teniendo en cuenta lo que ocurre en el sector transporte pues no es indicativo, ya que la disminución experimentada se debe a que disminuye el transporte de tipo individual o artesanal, en aumento del de la gran empresa, aumentando por tanto el nº de vehículos de transporte.

Para analizar la composición, en cuanto a nº de trabajadores y de empresas en cada actividad, se ha llevado a cabo mediante las licencias fiscales industriales y los archivos municipales de los proyectos realizados para apertura de estos establecimientos analizados a nivel de Avance y extrapolados al año 1.994.

Puede apreciarse el aumento de nº de empresas de todos los sectores, destacando el de la construcción experimentando un aumento del 130% en nº de empresas y un aumento del 142% en el de trabajadores.

ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA



Pleno de fecha 23 de Diciembre 1996

LA SECRETARIA,

C.- Comercio:

La cobertura comercial de San Fulgencio, se limita a los artículos de consumo diario y frecuente, y los conseguidos en los establecimientos especializados tales,

como ropa, calzados, electrodomésticos, etc. se adquieran en la capital. En estos últimos años, y debido a la gran expansión que ha experimentado el comercio del municipio, parte de estos artículos especializados también se encuentran en los comercios del municipio así como los derivados de la agricultura, turístico, construcción, etc.

Actualmente se demanda una cobertura mayor en época de verano como consecuencia de la población estacional de las urbanizaciones existentes, siendo requeridos todo tipo de servicios.

Se puede apreciar la evolución del comercio a través de las licencias comerciales facilitadas por los servicios del Ayto., en donde puede apreciarse un aumento considerable como consecuencia del aumento de población sobre todo temporal con gran poder adquisitivo como consecuencia de la 2^a vivienda de vacaciones.

D.- Capacidad Financiera Municipal:

El siguiente cuadro nos expresa anualmente desde 1986 a 1994, el presupuesto aprobado por el pleno municipal, y la incidencia de éste por habitante permanente.

AÑO	PRESUPUESTO EN (PTAS)	PTAS/HABITANTES
1.986	32.413.938	20.412
1.987	42.319.549	26.566
1.988	119.642.379	73.853
1.989	117.838.124	71.331
1.990	150.054.433	93.667
1.991	153.716.504	85.923
1.992	384.614.330	192.789
1.993	215.525.749	119.898
1.994	287.488.707	112.256

Como puede apreciarse el aumento considerable de presupuesto es consecuencia del mayor nº de ingresos por licencia municipal (o fundamentalmente por ello) dada el incremento considerable de la construcción en los dos últimos años del periodo en que se ha realizado el estudio, a consecuencia de la demanda de la 2^a vivienda turística, que encuentra en la zona un lugar de sierra y mar cercano para pasar sus meses o días de vacaciones, así como los ingresos por contribuciones dado el mayor número de viviendas, muy superior al incremento de población permanente. ACUERDO APROBACIÓN PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA



CAPITULO IV: EVOLUCION URBANA Y CONDICIONANTES DEL DESARROLLO. SITUACION HISTORICA Y ACTUAL DE LA ORDENACION URBANISTICA DE SAN FULGENCIO

1.-Evolución urbana. Desarrollo histórico

A) Introducción:

El origen de la formación de la ciudad, y el conocimiento de los hitos, formas, edificios, etc. que han ido integrándola es un dato necesario desde la perspectiva urbanística.

No obstante aquí huimos de la exposición lineal y cronológica de hechos y nos limitamos a analizar las diferentes fases de la formación morfológica de la ciudad.

La localidad o Villa de San Fulgencio, fue fundada en 1.725 por el Eminentísimo Señor Don Luis Belluga y Moncada, Cardenal de la Santa Iglesia Romana.

El libro de Bautismo, comenzó a regir en 1.740 y fue su primer párroco D. Martín Fernández Piñero. La principal calle de la localidad, lleva como nombre el de su Fundador, el total del Término consta de 17.857,05 tahullas (1 tahúlla = 1.118 m²), es decir 19.964 Kilómetros cuadrados o sea 1.996,40 Ha.

Antes de la fundación de la Villa el terreno era pantanoso, y en la actualidad es todo cultivable, produciéndose en él toda clase de hortalizas y granos.

Se encuentra a 3,5 m. sobre el nivel del mar, existiendo parte de su término con una elevación mucho mayor, dedicándose esta zona del término a repoblación forestal, y zona de Urbanizaciones.

Hijos Ilustres de esta Villa:

- Cardenal Don Luis Belluga.
- Ilustrísimo Sr. Don Florencio Navarro Martínez, Magistrado Juez de la Excma. Audiencia Territorial de Valencia, nacido en 1.912.
- Sr. Don José María Manresa Navarro, comentarista de Derecho Civil Español, nacido en 1.918
- Sr. Don Martín Fernández Piñero, primer Párroco de la Villa.

El registro Civil dio comienzo con su primera inscripción de Nacimiento en el año 1.870, en sus tres secciones.

En los planos adjuntos puede verse el desarrollo histórico de la ciudad.

A.1) Ciudad en sus comienzos alrededor de 1.900 con asentamientos de barracas.

A.2) Ciudad década de 1.960, con la delimitación de suelo.

A.3) Ciudad años 80, con la aprobación de las Normas.

A.4) Ciudad estado actual año 1.994.

Como puede apreciarse, la evolución desde los alrededores de 1.900 a 1.994 (casi 100 años) no ha variado, manteniendo su estructura original, experimentando un crecimiento paralelo a las calles existentes (C/Manresa o Cardenal Belluga), desvirtuándose esta trama urbana por la aparición de una vereda que delimitó en los años 70 y 80 el crecimiento den este sentido (Vereda de San Isidro).

Igualmente puede apreciarse el crecimiento lineal experimentado en las barriadas de los Martínez.

Cabe destacar en este análisis, el timido desarrollo de suelo para segunda vivienda en los años 60 (El Oasis) y la gran explosión o expansión de la vivienda de vacaciones durante los años 80 y 90 con el desarrollo de los suelos urbanísticos (Marina, Escuera y Pesqueras).

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre 1996
LA SECRETARIA,



ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA



PIANO DE SAN FULGENCIO (ALICANTE)

Escala 1:1000

Signos

- Barracas
- Cuadras
- C. Corrales
- S. Solares
- Tapias y Cañizos
- ==== Azucres y lequeras

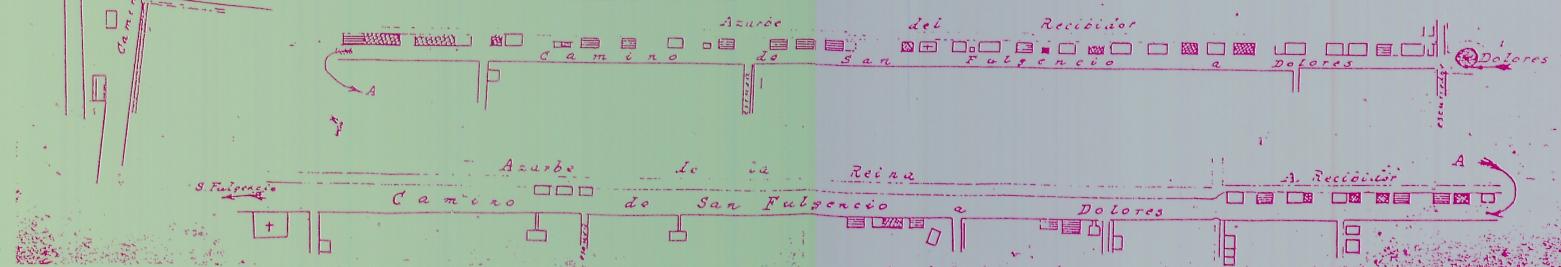
+ Casas no habitadas

ARO



CASERIO DELA MOTA

ESCALA 1:2000



ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA



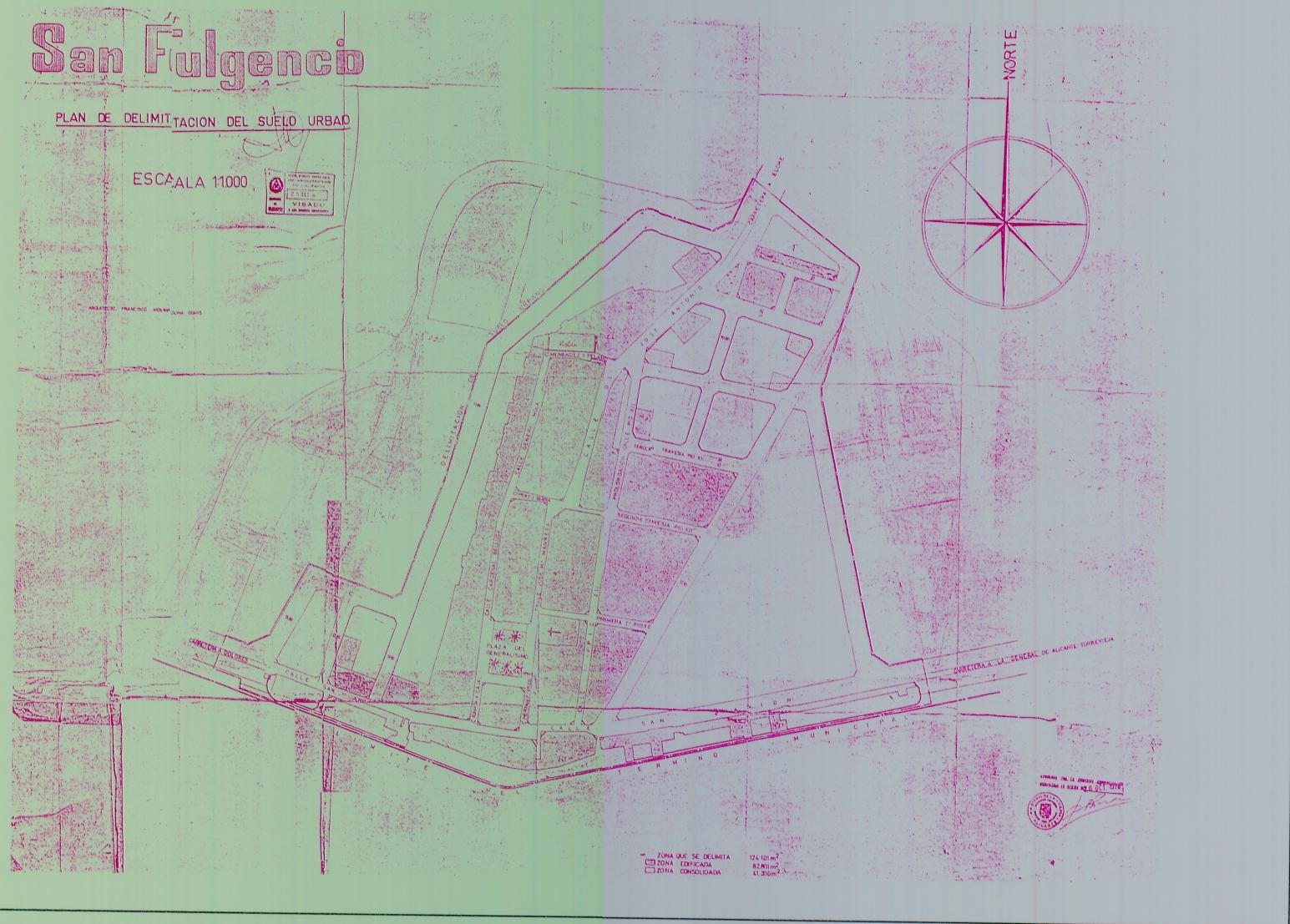
CIUDAD EN SUS COMIENZOS ALREDEDOR DE 1.900

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA





ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996



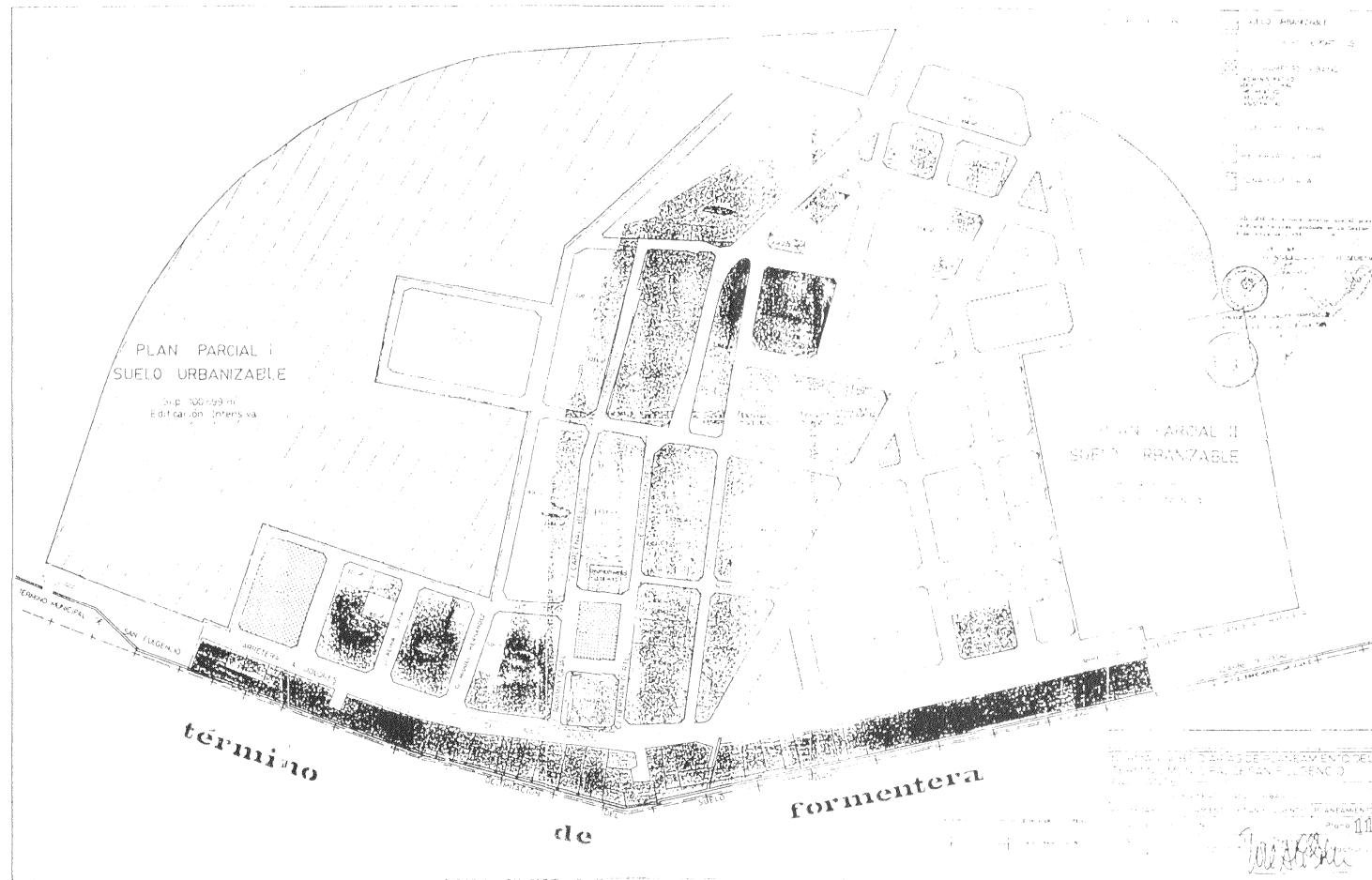
CIUDAD DECAADA DE 1.960

19

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997





ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

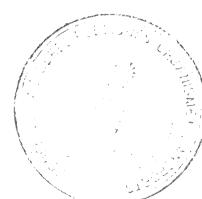
LA SECRETARIA

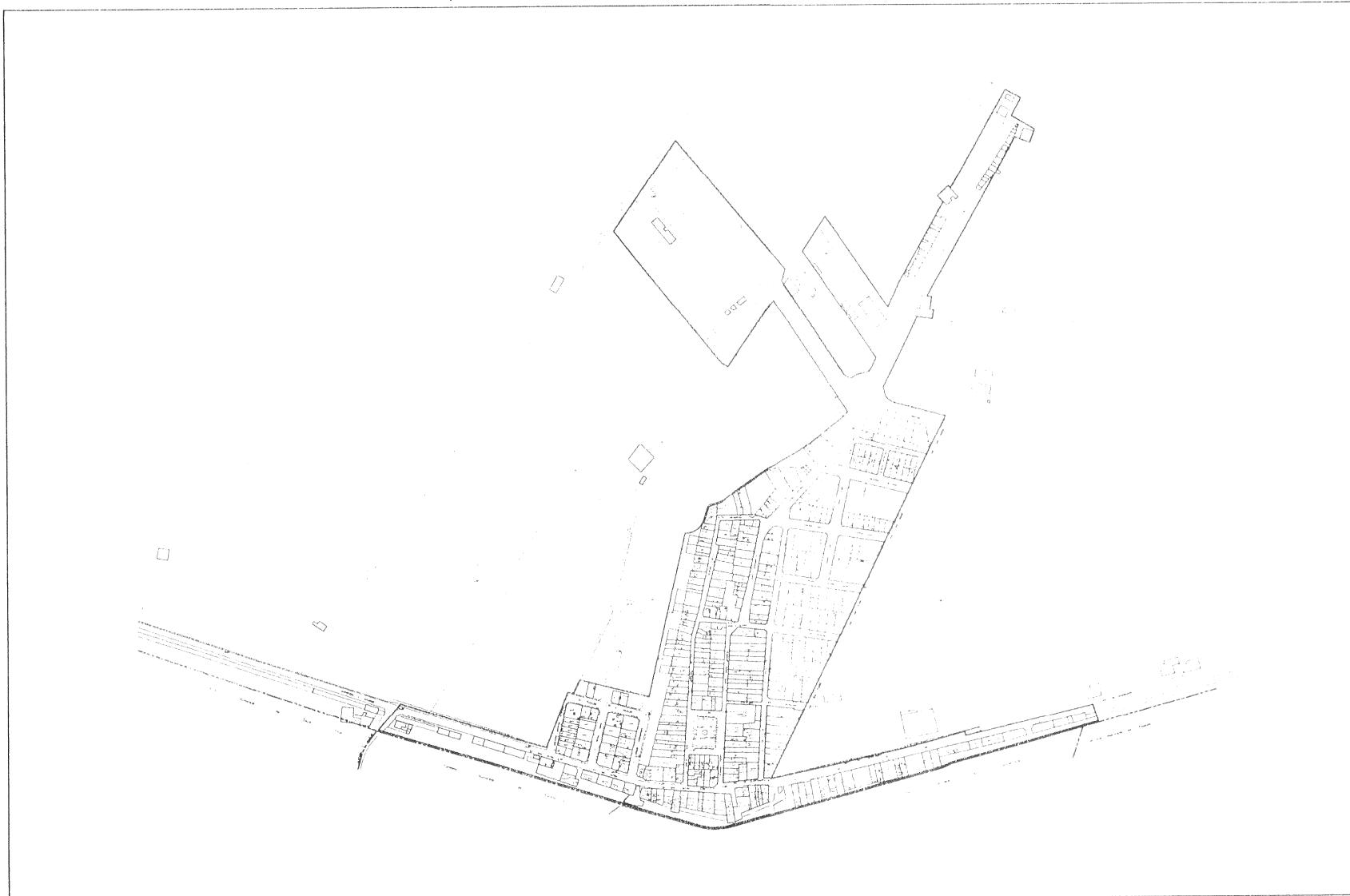


CIUDAD AÑOS 80

20

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL





ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Plano de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA,



CIUDAD ESTADO ACTUAL AÑO 1.994

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Plano de fecha 25 de Octubre de 1997

LA SECRETARIA



2.-Condicionantes del desarrollo

Las barreras que limitan actualmente el desarrollo de San Fulgencio, pueden clasificarse en tres categorías principales:

A.- Barreras físicas: impuestas por aquellos accidentes o elementos naturales como ríos, terrenos inundables, grandes vaguadas, agricultura, paisaje, etc. En nuestro caso se trata de la agricultura, que hay que proteger especialmente, así como las zonas de pinadas, y el yacimiento arqueológico (ya protegido adecuadamente en P.P. La Plana), entrando también en este tipo de barreras la de no poder extenderse el Casco I hacia el Sur, por estar al límite de la delimitación del término municipal.

B.- Barreras estructurales: debidas a limitaciones o alta tensión, vías importantes, canales, acequias, etc. En nuestro caso cabe destacar la zona de Las Pesqueras atravesada por la N-332 y en la parte Sur por varios canales importantes de riego que desaguan al Río Segura.

C.- Barreras sicológicas: corresponden a la tendencia de no asentarse en determinadas zonas por motivos sicológicos, como puede ser en nuestro caso la proximidad del cementerio.

3.-Situación actual de la Ordenación Urbanística de San Fulgencio

Con independencia del análisis histórico comentado, es necesario precisar cuál es la situación actual en referencia a las Normas Subsidiarias.

Como podemos apreciar en los planos, de estado actual superpuesto con el de calificación de suelo de las Normas, detectamos un ligeró crecimiento de la zona El oasis y en el casco urbano I, siendo alarmante el crecimiento y consolidación del suelo urbanizable presentándose una excesiva edificación de este suelo.

También cabe destacar una total paralización en los suelos de desarrollo inmediato al antiguo casco, así como asentamientos fuera de estos y realización de equipamientos fuera de las zonas previstas en las Normas.

ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA
Plano de fecha 23 de Diciembre de 1996

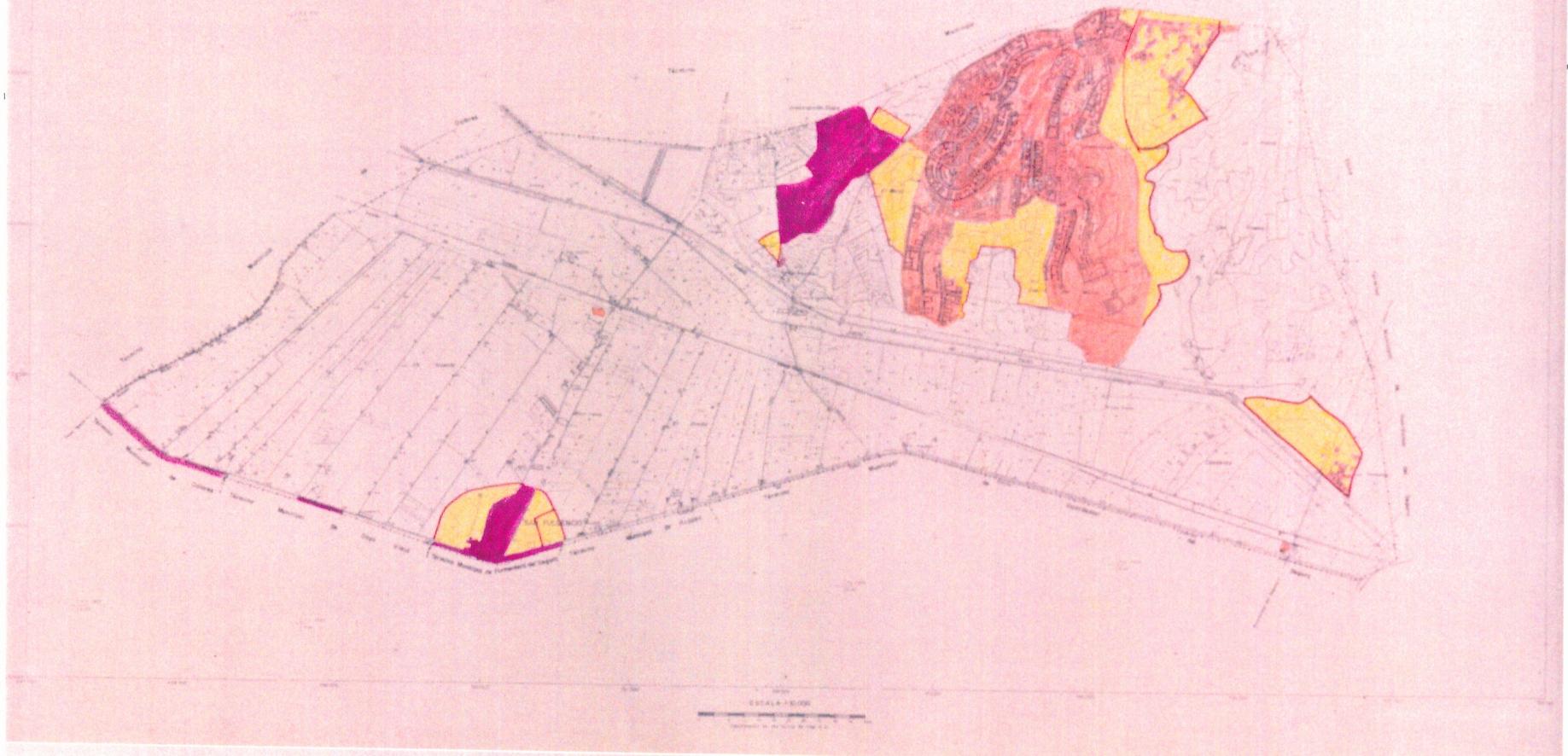
LA SENCILLANIA



ACUERDO APROBACIÓN PROYECTO DE
ESTUDIO DE FECHAS DE ALZIRA DE 1996

LA SENCILLANIA

TERMINO MUNICIPAL DE SAN FULGENCIO (Alicante)



- ANTERIOR A NORMAS SUBSIDIARIAS
- DESARROLLADO CON NORMAS SUBSIDIARIAS
- CALIFICADO Y SIN DESARROLLAR

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA



Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996
LA SECRETARIA,
[Signature]

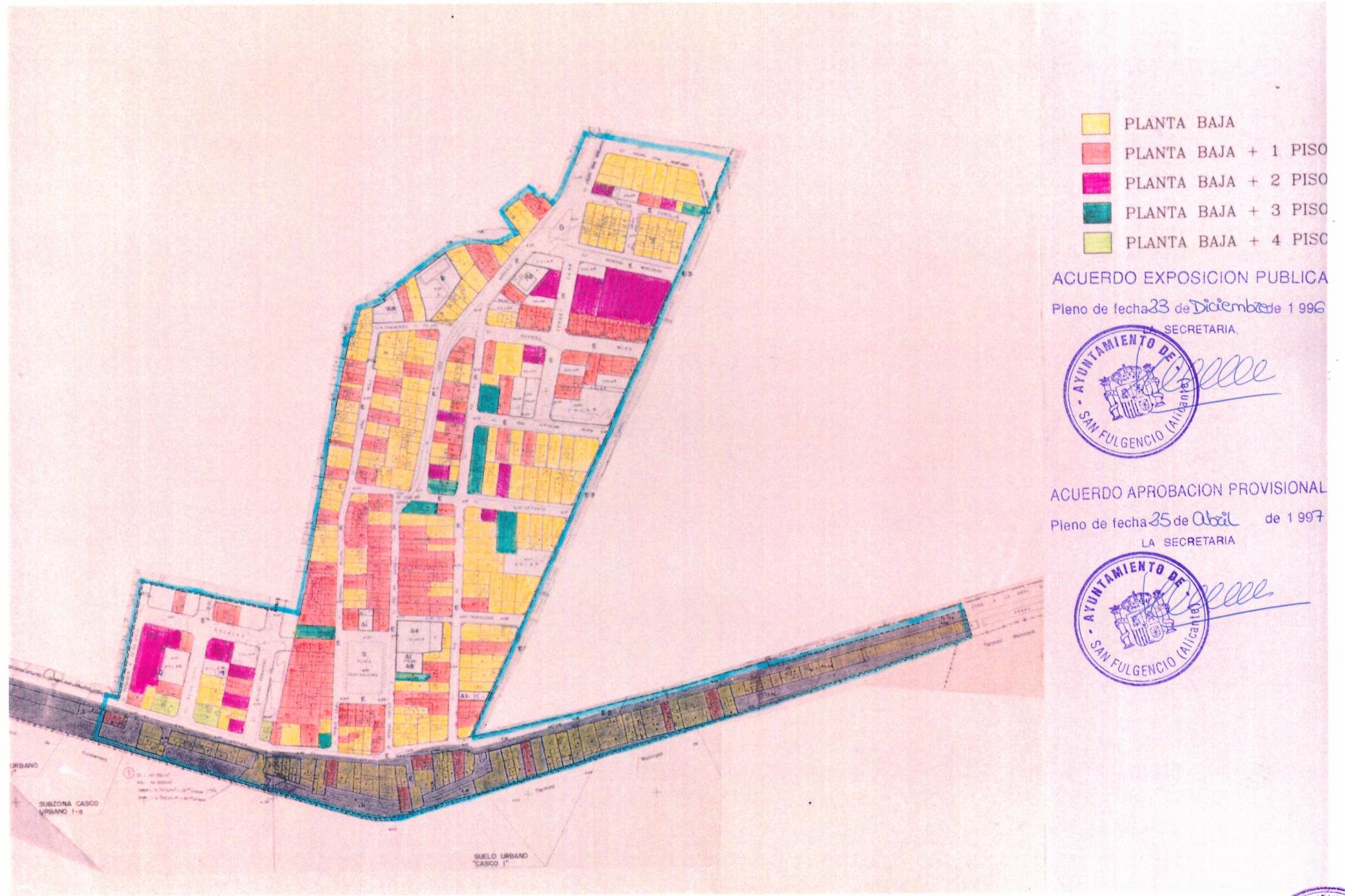
ACUERDO APROBACION PROVISIONAL



Pleno de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA
[Signature]

TERMINO · DESARROLLO URBANISTICO DESDE APROBACION NORMAS DEL 84





CASCO I · ESTUDIO DE DENSIDADES Y TIPOLOGIAS



ANTERIOR A LOS 60
AÑOS 60 HASTA 84 (APROB. DE NORMAS)
DESDE APROBACION DE NORMAS

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996
LA SECRETARIA.



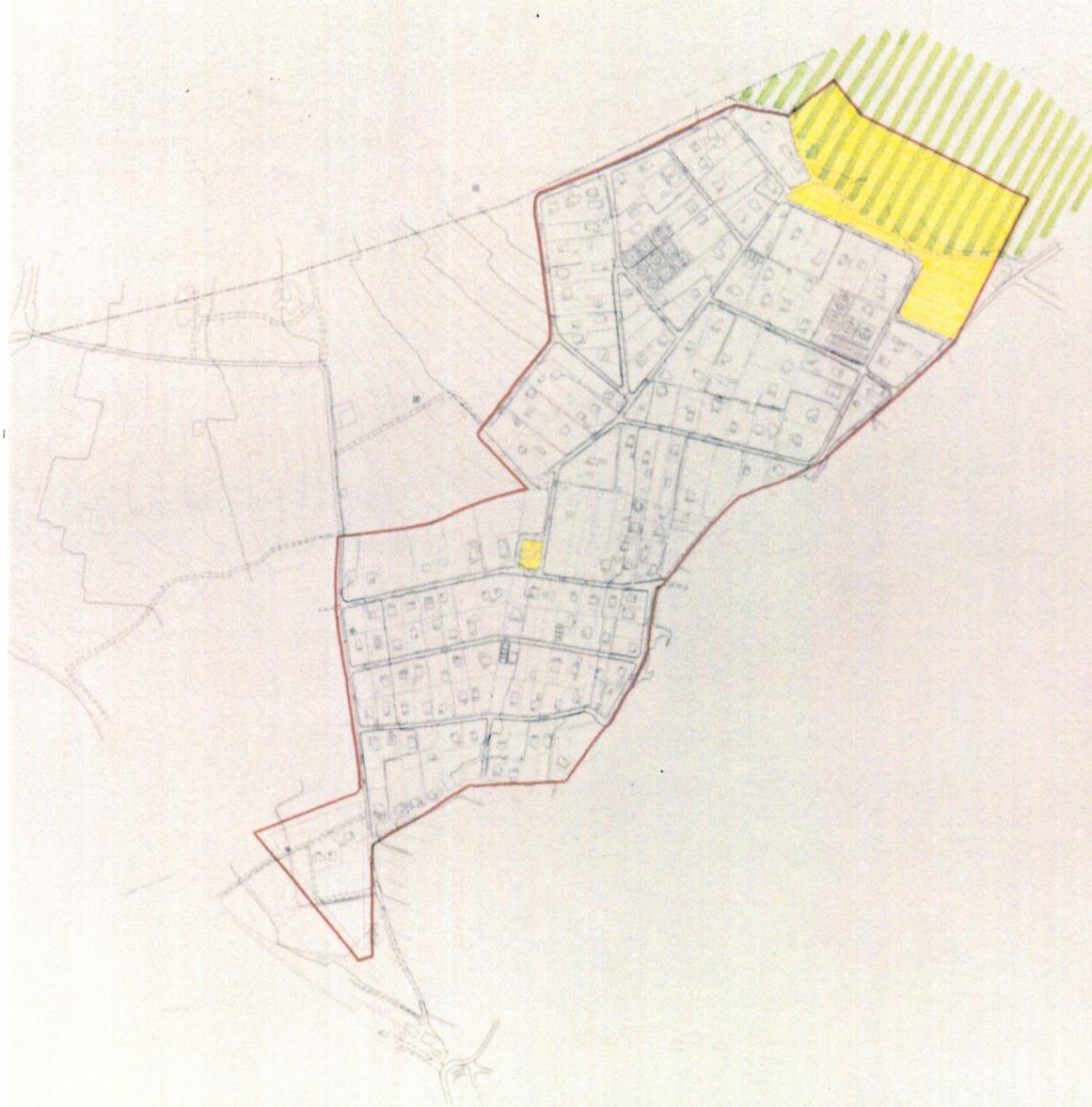
ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA



CASCO I · EDAD DE LA EDIFICACION





CASCO II , OASIS · DESARROLLO DE LOS EQUIPAMIENTOS

- EQUIPAMIENTO SEGUN NORMA
(SIN DESARROLLAR)
- ZONA TERRENOS ICONA
- LIMITE URBANO s/NORMAS

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA.

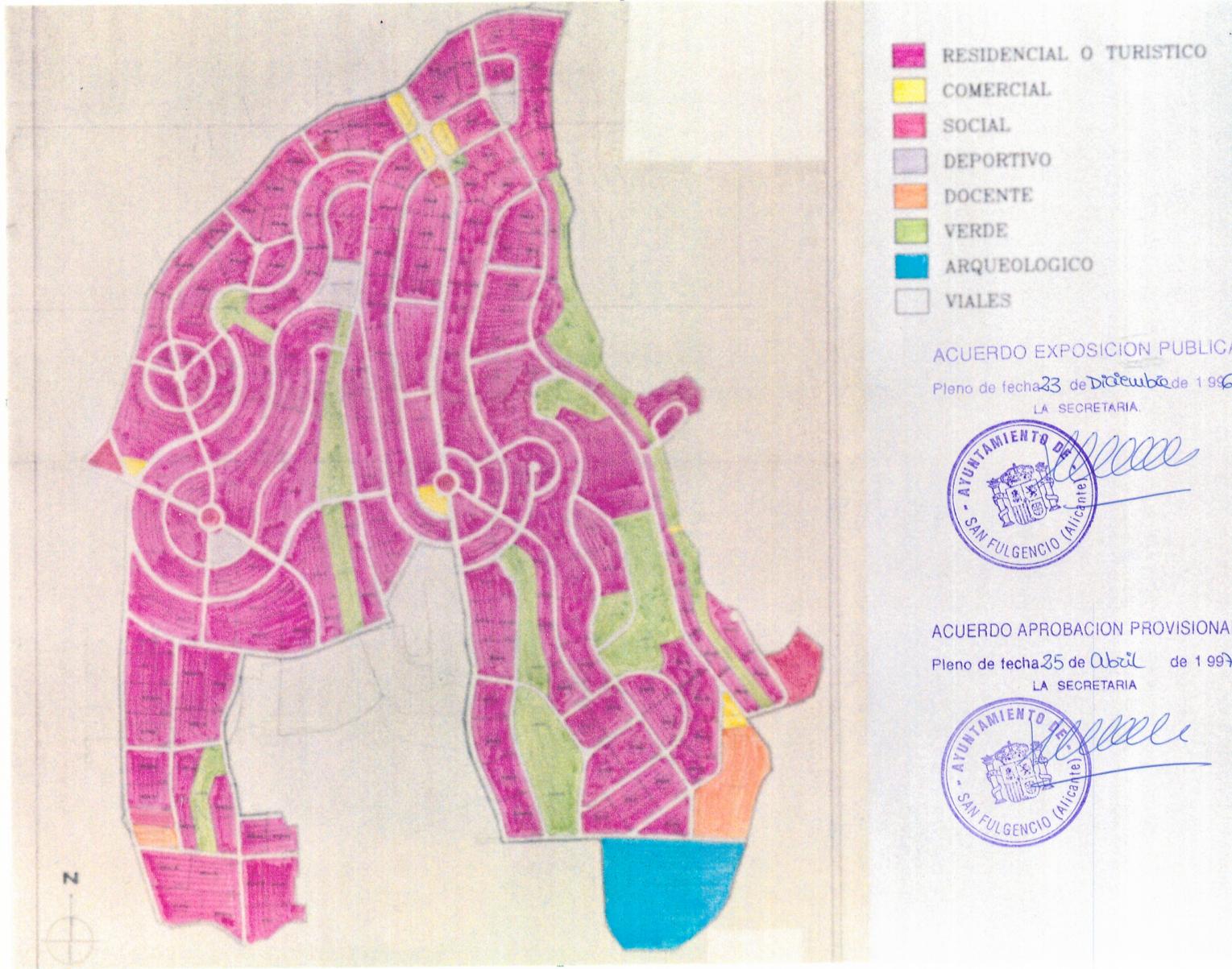


ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

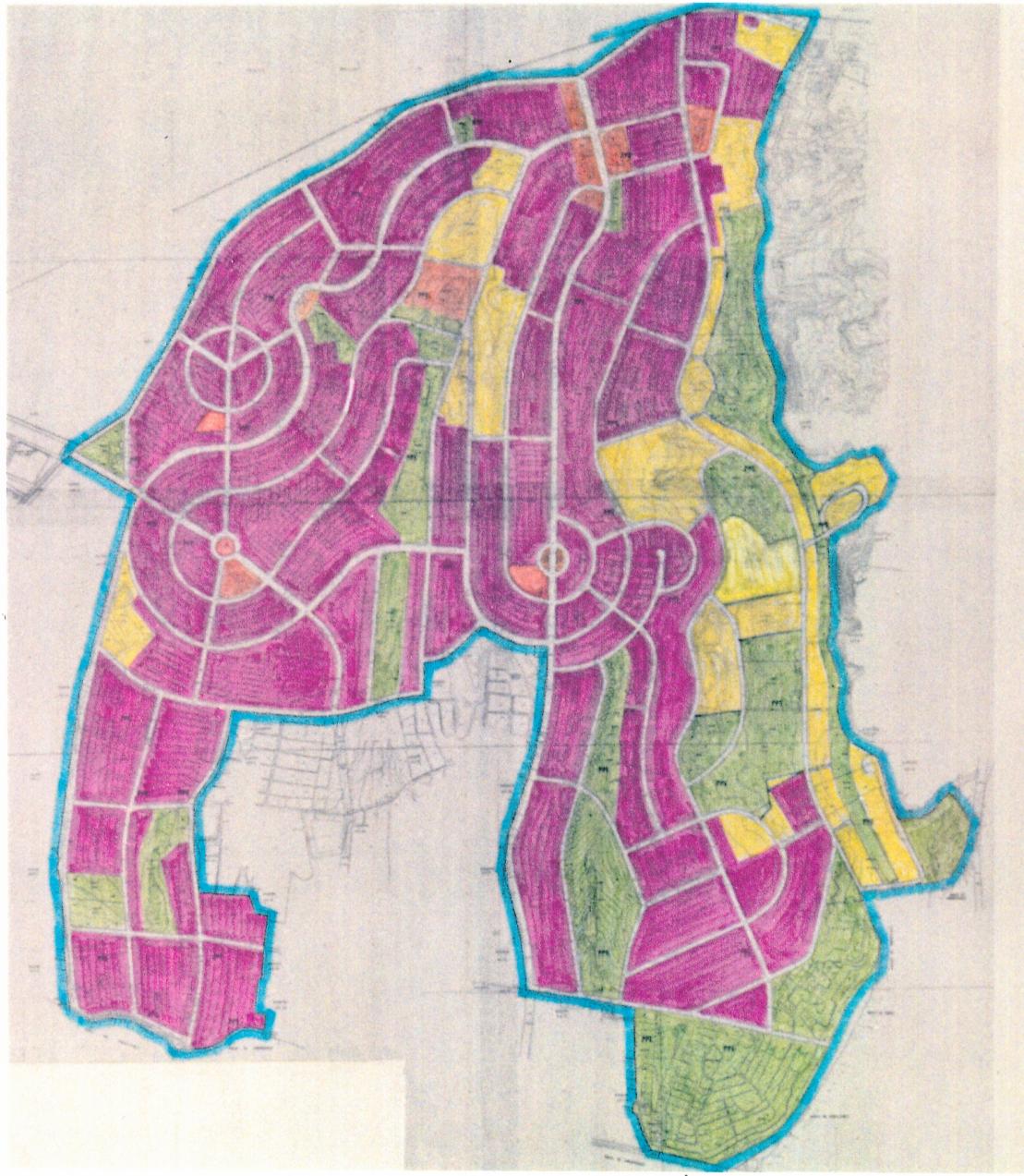
Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA





MARINA · PLAN PARCIAL APROBACION I.986



- RESIDENCIAL CONSOLIDADO
- DOTACIONAL CONSOLIDADO
- DOTACIONAL SIN DESARROLLAR
- RESIDENCIAL NO CONSOLIDADO
- VIALES

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996
LA SECRETARIA.



ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA



MARINA - GRADO DE CONSOLIDACION RESPECTO AL PLAN PARCIAL





- SOCIAL
- VERDE
- COMERCIAL
- DOCENTE
- DEPORTIVO
- ARQUEOLOGICO
- SISTEMA GRAL. ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GRAL. DOTACIONAL
- PROTECCION BARRANCO

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA,



ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA



MARINA · APROBACION INICIAL P.G.O.U. 89

CAPITULO V: OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

1.-Criterios y objetivos de política municipal

A.- El equipo redactor y el Ayuntamiento:

El proceso de elaboración de un Plan General como una de las decisiones de mayor transcendencia municipal.

Es eminentemente de carácter político, en tanto en cuanto la elección del ropero formal (Plan-Normas) y la disposición de medios adecuados a los objetivos determinados para la ordenación urbanística son responsabilidad última de los órganos políticos municipales.

El papel de los técnicos concluye con la presentación de opciones y alternativas entre las diversas, siempre posibles, y el papel de los políticos en la decisión final de la elección de una determinada.

Esta separación de funcionamiento no debe tomarse como una compartimentación estanca de las decisiones sino como una colaboración e imbricación de las mutuas responsabilidades, aun cuando no deba en ningún caso, perderse de vista aquél reparto de papeles.

Por ello, es fundamental que, en la formulación de los objetivos y criterios para la redacción de las soluciones del Plan General, la Corporación participe activa y decisivamente.

B.- Criterios internacionales de ordenación y su incidencia municipal:

Siendo conscientes de la limitación del planeamiento urbanístico, más aun tratándose de un Municipio, como el de San Fulgencio, de reducidas dimensiones y de actividad turística comedida, no podemos dejar pasar el "ambiente" que se respira en las esferas internacionales que no tardarán en constituir un verdadero núcleo de exigencia concreta para cualquier proceso de ordenación racional del territorio o de las actividades humanas.

La incidencia de San Fulgencio en el proceso contaminador de la actual civilización urbana es casi irrelevante, pero no lo es la inclusión de la preocupación por esa cuestión en cuanto puede contribuir infinitesimalmente a consolidar una preocupación, debate y participación de la ciudadanía en favor de su limitación y reducción.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA



Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996
LA SECRETARIA
M. M. G. G.



Pleno de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA
M. M. G. G.

Quisiéramos traer a colación dos textos que, aun siendo extensos, reflejan y expresan de forma clara y contundente el ambiente de opinión a que antes hacíamos referencia.

B.1.- En primer lugar, la Conferencia de Rio de Janeiro (1992) sobre Medio Ambiente y Desarrollo, convocada por Organización de las Naciones Unidas que expresa su propio contenido en el lema de la Convocatoria.

En su sección III, la Agenda/21 (uno de los documentos aprobados en Rio/92) se dedica el capítulo 28 a la "Iniciativa de las autoridades locales en apoyo "Programa 21", de éste resaltamos los siguientes párrafos.

- Bases para la acción:

"Las autoridades locales se ocupan de la creación, el funcionamiento y el mantenimiento de la infraestructura económica, social y ecológica, supervisan los procesos de planificación, establecen las políticas y reglamentaciones ecológicas locales y contribuyen a la ejecución de las políticas ambientales a nivel nacional y subnacional".

- Objetivos (entre los que se incluyen):

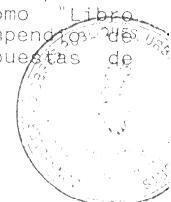
a) Para 1996, la mayoría de las autoridades locales de cada país deberían haber llevado a cabo un proceso de consultas con sus respectivas poblaciones y haber logrado un consenso sobre un "Programa 21 Local" para la comunidad;

d) Debería alentarse a todas las autoridades locales de cada país a ejecutar y supervisar programas encaminados a lograr que las mujeres y los jóvenes representados en los procesos de adopción de decisiones, planificación y ejecución.

- Actividades:

Cada autoridad debería iniciar un diálogo con sus ciudadanos, organizaciones locales y empresas privadas y aprobar "un Programa 21 local". El proceso de consultas aumentaría la conciencia de los hogares respecto de las cuestiones relativas al desarrollo sostenible. También se podrían emplear estrategias para apoyar propuestas encaminadas a obtener financiación local, nacional, regional e internacional."

B.2.- Desde ámbitos más próximos, pero de carácter supranacional, las Comunidades Europeas han aprobado recientemente (1991) un documento conocido como "Libro Verde del Medio Ambiente Urbano" que es un compendio de descripción de problemas y de objetivos y propuestas de ACUERDO APROBACION PROVISIONAL



directrices para su resolución en el ámbito de la Comunidad Europea. El papel del Medio Ambiente ha sido reforzado en el Tratado de Maastricht (febrero 1992) concediéndole un papel más predominante y una nueva formulación de objetivos.

Aquí queremos aportar algunos párrafos que por el interés de su contenido puede ser relevante para la reflexión y debate sobre el presente Plan.

B.2.1.- El papel de las ciudades:

"El crecimiento urbano se debe a una combinación de factores económicos, sociales, culturales y políticos:

- Factor económico: la ciudad es sinónimo de proximidad; proporciona una multiplicidad de contactos y actividades, se convierte así en un núcleo de información y creatividad; de esta capacidad de reunir los actores económicos que intervienen en todas las fases de producción, investigación y consumo lo que atrae a las empresas hacia los centros urbanos.

- Factor social: la ciudad auna una gran variedad de instalaciones sociales (guarderías, hospitales, centros de servicios sociales, etc) cuya función es cada vez más importante.

En términos generales, la ciudad representa la capacidad de elección: de relaciones sociales, educación, servicios y trabajo.

- Factor cultural: al igual que ocurre en la esfera social de la cual forma parte, el papel cultural de la ciudad se basa en la densidad, la proximidad y la facultad de elección, estos factores contribuyen a la "producción" de cultura como a su "consumo".

- Factor político: más que cualquier otro lugar, la ciudad debe responder directamente a las exigencias de sus ciudadanos en lo que se refiere a una "buena administración", la ciudad es un sitio en el cual la participación directa es posible y se practica cada vez más, y donde el individuo puede desarrollar con mayor libertad su noción de los valores personales y cívicos; en sí una connotación de soberanía política.

B.2.2.- Medio ambiente urbano

Desde siempre han existido dificultades para el medio ambiente urbano. El ruido era un problema en la antigua Roma; el tráfico bloqueaba las calles del París del Siglo XVIII; en los siglos XIX y XX proliferaron análisis de la contaminación y las molestias que afectaban

ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA

Pleno de fecha 23 de diciembre de 1991

LA SECRETARIA.



31

a los residentes urbanos, en particular a los más pobres de entre ellos.

La calidad de la vida urbana mejoró considerablemente a lo largo del siglo pasado. No fue sino a finales del siglo XIX cuando las viviendas se conectaron al alcantarillado y a las redes de suministro. Y solo en los años 50 comenzó la mayoría de las ciudades a hacer algo para reducir la contaminación atmosférica debida a las calefacciones domésticas por carbón.

Siguen existiendo muchos problemas, pero a menudo son menos evidentes y no causan gran preocupación. Los sistemas de alcantarillado que abarcan toda la ciudad han mejorado las condiciones sanitarias urbanas, pero contaminan los ríos y océanos más allá de los límites de la ciudad. Algunos tipos de contaminación solo se aprecian claramente en determinadas partes de la ciudad. Otros, como la contaminación atmosférica debida a la industria y los automóviles, el ruido de los aviones, etc., pueden llegar a subestimarse porque sólo resultan aparentes en determinados momentos o durante períodos reducidos.

B.2.3.- Sugerencias de actuación

- Planificación urbana.

... directrices para incorporar las consideraciones ambientales a las estrategias de planificación de las ciudades: El objetivo de estas directrices será influir en las prácticas de planificación urbana y servir de complemento a la propuesta de directiva sobre evaluación ambiental de políticas, planes y programas.

La Comunidad habría de plantearse la cuestión de si desea extender el apoyo financiero a la renovación urbana y los planes de mejora ambiental más allá de los tipos y las áreas de ayuda que permiten los actuales fondos estructurales y, en su caso, de cómo conseguirlo.

B.2.4.- Protección y revalorización del Patrimonio Histórico.

Deberían considerarse los beneficios potenciales de un sistema comunitario de reconocimiento de la importancia histórica y cultural de los edificios y partes de las zonas urbanas.

B.2.5.- Protección y revalorización del entorno cultural.

Debería animarse a las autoridades municipales a revisar la cantidad de espacios libres de que disponen, y ampliarla cuando exista la oportunidad.

ACUERDO APROBACIÓN PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de febrero de 1992

LA SECRETARIA.



B.2.6.- Industria Urbana.

La Comunidad debería adoptar medidas destinadas a promover un crecimiento de las pequeñas y medianas empresas que esté en sintonía con la trama general del medio ambiente urbano, y debería asistirles, cuando proceda, en el pleno cumplimiento de la normativa y las prácticas correctas en materia de medio ambiente.

B.2.7.- Residuos Urbanos.

- La Comisión debe animar a las autoridades municipales a tener más en cuenta las cuestiones relacionadas con la gestión de residuos a la hora de elaborar planes de gestión urbana a corto y largo plazo: emplazamientos para la recogida selectiva de residuos domésticos y para la construcción de plantas de tratamiento.

- La Comisión debe prestar apoyo económico a investigaciones y proyectos destinados a sensibilizar a la población respecto a la importancia del saneamiento, a desarrollar diseños urbanos y arquitectónicos que favorezcan la clasificación y recogida selectiva de los residuos en el lugar en que se generan, y a hallar nuevos usos para residuos urbanos, en particular los procedentes de la construcción.

B.3.- Conclusión:

Dentro de esta filosofía hay que fomentar la participación tanto de los ciudadanos como de otras Organizaciones Municipales propias y vecinas y de Asociaciones y Corporaciones que representen intereses que puedan estar implicados en este Proceso Planificador.

2.-Criterios y objetivos generales

A.- Introducción:

Para fijar los criterios y objetivos generales del Plan General se ha tomado en cuenta lo siguiente:

- La decisión de redactar el Plan General, en el cual también se incluyó la aprobación de determinadas premisas y criterios a tener en cuenta en aquella redacción. Entre dichos criterios se recogían los fijados en el procedimiento de Revisión de las Normas Subsidiarias de San Fulgencio -iniciado el 29 de Noviembre de 1.988-

- La información urbanística disponible en este momento, integrada por los documentos y estudios que se adjuntaron en el Avance exponiéndose al público el 19 de junio de 1992.

ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1992

LA SECRETARIA



32

- La aparición de sucesivas leyes desde la iniciación de todo el proceso desde el año 1988 como son RD. 8/1990 de 25 de julio sobre la ley del Suelo, la ley 4/1992 de 5 junio sobre suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana, RD. 1/1992 de 26 de junio sobre Texto Refundido de la ley del Suelo y finalmente la ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

- Las sugerencias derivadas en la exposición al público del Avance.

- Las alegaciones recogidas en la exposición al público de la Aprobación inicial iniciada el 11 de enero de 1994.

- Informes, y planes directores de infraestructuras realizados como pueden ser el de mejora de agua potable de noviembre de 1989, el Plan Director del Servicio Municipal de Agua Potable de febrero de 1990, Informe de la infraestructura actual y edificación del Plan Parcial La Plana de mayo de 1990, Informe sobre el Plan General aprobado inicialmente en diciembre del 93 de 27 de diciembre de 1994.

- La ciudad como concepto social, proyecto de vida y de trabajo.

- La realidad sociológica y cultural y la integración y dependencia entre el campo y la ciudad, como elemento cultural.

- La configuración actual de la población, constituida por parte de población temporal o estacional.

- La necesaria coordinación con los Municipios vecinos.

B.- Criterios y objetivos:

- La ciudad es un proyecto de convivencia para sus ciudadanos. La ciudad es una tara colectiva y definir el proyecto de ciudad y llevarlo a la práctica, corresponde a los ciudadanos, desde el conocimiento y respeto al pasado y su historia y con la vocación de preservarla para el futuro.

- La conservación, protección y mejora del medio urbano y rural, la salud de las personas y el uso racional y prudente de los recursos naturales y el desarrollo equilibrado del territorio y el incremento de la calidad de vida de los ciudadanos constituyen los objetivos principales de la redacción del Plan General.

ACUERDO APROBACIÓN PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Diciembre de 1992

LA SECRETARIA



- El desarrollo económico, industrial, comercial y agrícola no está reñido con el respeto y la preservación del medio natural y de sus elementos esenciales.

- La satisfacción de las necesidades actuales no debe comprometer el de las futuras generaciones.

- La extensión de la ciudad debe condicionarse a orientaciones y criterios de protección ambiental y dotacional de la ciudad. (forestal, dotacional,...).

- La ordenación urbanística ha de huir de una zonificación funcionalista más allá de los estrictamente necesario. Se respetará en la medida de lo posible la coexistencia desde la exigencia de condiciones mínimas, para esa compatibilidad, a las actividades.

- En la elaboración del Plan cualquier decisión general, cuya envergadura lo aconseje, debe evaluar su efecto negativo sobre el medio.

- Las determinaciones normativas del Plan no deben ceñirse a los aspectos edificatorios y de aprovechamiento privado del suelo urbanizado, deben referirse también a los aspectos positivos de otras materias como: las distintas clases de suelo, los usos dotacionales urbanos, la naturaleza, el campo, las vías municipales, el tráfico-peatonal y rodado debiendo regularse las zonas peatonales compatibilizando con el uso de esta naturaleza el de las bicicletas y otros vehículos con carácter restrictivo.

- Adecuación y proporcionalidad entre los medios económicos-financieros y presupuestarios y la priorización de las inversiones del Plan.

- La ciudad es un proyecto a largo plazo. Su realización acompañada con la realidad social y económica que, la sociedad y sus instituciones dispongan en cada momento.

- La clasificación de suelo deberá realizarse de forma que por naturaleza recoja aquellas porciones de terreno que deban tener cada clasificación de urbano y no urbanizable. Se justificará la inclusión de las demás zonas de cada clase de suelo urbano y no urbanizable, y se evaluará adecuadamente la clasificación de suelo que afecte al tipo de urbanizable.

- Para el suelo urbano y urbanizable en desarrollo, se tendrá presente la tendencia manifestada en el Estudio socio-económico contenido en este Plan, la superficie disponible de suelo actualmente clasificado como urbano, la realidad constructiva preexistente, incluso, a las vigentes Normas Subsidiarias, la definición de la forma de

ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA

Pleno de fecha 23 de diciembre de 1997

LA SECRETARIA.



33

la ciudad mediante su cierre con sistemas viarios y naturales o de repoblación forestal, la localización de dotaciones en aprovechando los espacios disponibles para ello, y la definición de las imprescindibles, infraestructuras de comunicación interna y externa de la ciudad.

- Se tenderá a establecer Normas de protección paisajística y Ambiental del Suelo y de las infraestructuras relacionadas con ellas (aguas, residuos, aguas residuales, lluvias, etc.).

- En la toma de decisiones urbanísticas se tendrá presente los tipos de suelo (Litología), las pendientes, los distintos usos preexistentes y naturales, y el valor ambiental del suelo.

CAPITULO VI: MODELO DE DESARROLLO: ORDENACION PROPUESTA

1.-Clasificación del Suelo

De acuerdo a la ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, este Plan General divide el suelo en las tres clases permitidas: urbano, urbanizable y no urbanizable.

A) Suelo Urbano:

Es el clasificado como tal por el Plan General por encontrarse situado en áreas que tienen implantados los servicios de urbanización al nivel exigido al efecto por la legislación urbanística o aquél que el propio Plan General clasifica como urbano con el objeto de posibilitar su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas (entendiendo por tales aquella que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos).

Así pues el Plan General ha dividido el suelo urbano en cuatro áreas o zonas, todas ellas residenciales que se encuentran prácticamente urbanizadas y que son directamente edificables, sin remisión a planeamiento diferido:

- Zona 1: Casco Urbano..... 1 (clave 1)
- Zona 2 y 2b: Casco Urbano... 1a (clave 1a)
- Zona 3: Los Martínez..... 1 (clave 2)
- Zona 4: Los Martínez..... 2 (clave 2)

ACUERDO APROBACIÓN PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de febrero de 1997

LA SECRETARIA.



La delimitación de estas zonas no coincide necesariamente con la delimitación de las distintas Áreas de Reparto (grafiadas en el correspondiente Plano de delimitación de Áreas de Reparto) que el Plan General efectúa en el Suelo Urbano Ordenado, por la distinta finalidad de ambos tipos de delimitación.

Así, la delimitación de diferentes zonas corresponde a diferentes ordenanzas para la edificación y el uso de los edificios y las parcelas, mientras que la delimitación de diferentes Áreas de Reparto está relacionada con la distinta asignación de aprovechamiento subjetivo a los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

El Plan General, para su más justa y eficaz ejecución, ha delimitado distintas Áreas de Reparto, adecuando su ámbito a criterios objetivos, que permiten configurar unidades urbanas determinadas por límites funcionales, geográficos, urbanísticos o, incluso derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por el mismo.

También el Plan y dentro del suelo urbano, incluye áreas que por concurrir especiales circunstancias se remiten a planeamiento diferido (Planes de Reforma Interior, Planes Especiales o Estudios de Detalle), siendo todos ellos residenciales:

- Sector 1: Plan Especial "Expo" (Clave 1).
- Sector 2: Plan Especial "El Oasis" (Clave 3).

B) Suelo Urbanizable:

Es aquel que el Plan General considera apto para ser urbanizado, previa programación de los mismos. La clasificación de terrenos como Suelo Urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas (entendiendo por Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación, de tal forma que las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solar cuando se ejecuten las obras mínimas de dotación y conexión a los servicios estipulados al programar aquella).

A los efectos de gestión y ejecución del Plan General, y en función del grado de pormenorización que el mismo lleva a cabo, se establece una subclasiificación en el Suelo Urbanizable, distinguiéndose entre: Suelo Urbanizable Pormenorizado y Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

B.1) el Suelo Urbanizable Pormenorizado es el integrado por aquellas áreas de suelo urbanizable inmediatas al urbano o que su desarrollo se estime

ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA

Pleno de fecha 25 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA

M. M. M.



prioritario (Art. 18.1 y 3 de L.R.A.U.) que el Plan General ordena pormenorizadamente, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales. Estas áreas a su vez quedan integradas en diversas Unidades de Ejecución.

Atendiendo al grado de gestión y condicionamientos administrativos existentes, el Plan General distingue dentro de esta clase de suelo entre:

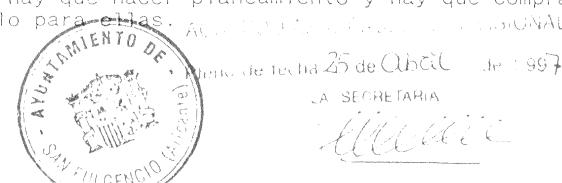
B.1.1) Suelo Urbanizable Pormenorizado en ejecución, constituido por aquellas Unidades de Ejecución que cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, que han comenzado su proceso de gestión y ejecución y que son compatibles con el mismo. El régimen específico de estas Unidades de Ejecución se encuentra en los Planes Parciales ya aprobados definitivamente, a los que el Plan General recoge, para su reordenación, reajuste y adaptación a las nuevas determinaciones a nivel de Plan General que le puedan afectar, desarrollándolos mediante el Programa de Desarrollo de Actuaciones Integradas correspondiente.

En estos programas quedarán perfectamente definidas y aclaradas todas las exigencias dispuestas en este Plan, tanto en el cuerpo normativo de éste como en esta memoria, o las que pudieran derivarse de informes posteriores, especialmente lo referente a dotaciones y recepción de infraestructuras por parte del Ayto., garantizándolas con avales por el 100% del presupuesto de ejecución y estableciendo plazos para dicha ejecución.

Este caso únicamente concurre en el denominado Plan Parcial La Plana o Urb. Marina, de uso residencial, cuyo ámbito coincide con la Unidad UE-4 (clave 13) de este Plan General, el cual fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 27 de noviembre de 1986.

B.1.2) Suelo Urbanizable Pormenorizado Normal: es el constituido por el resto de áreas de suelo urbanizable pormenorizado, que únicamente exigen para su gestión la previa elaboración de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

El Plan General delimita un total de cinco Unidades de Ejecución en esta clase de suelo, algunas de las cuales se subdividen a su vez en Unidades de Ejecución más pequeñas con la finalidad de agilizar considerablemente la gestión y abrir las posibilidades a la pequeña y mediana empresa promotora, que, normalmente, no suele actuar en unidades de ejecución porque son demasiado grandes, en las que hay que hacer planeamiento y hay que comprar demasiado suelo para ellas. A continuación se detallan:



LA SECRETARIA

M. M. M.



Las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan General en esta clase de suelo son:

- Residenciales:

- UE-1 Zona Este Casco 1 "Isidro" (Clave 11)
- UE-2 Zona Oeste Casco 1 "OLME" (Clave 11)
- UE-3 Zona Oeste Oasis "LO GRANE" (Clave 12)
(Se subdivide en UE-3.1. - UE-3.2.)
- UE-5 Escuera (Clave 13)
- UE-7 Las Pesqueras (Clave 13)

- Industriales:

- UE-6 Zona Industrial "Los Moras" carretera Guardamar (Clave 14)

Cada una de estas Unidades de Ejecución constituye un Área de Reparto específica.

Como se ha dicho anteriormente, el Plan General ordena pormenorizadamente éstas áreas por estar ubicadas inmediatas al Suelo Urbano, o que su desarrollo se estime prioritario, facilitando la pronta programación de dichos terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

En su delimitación se ha utilizado el criterio establecido en Art. 20 de L.R.A.U.

Merece especial mención UE-1 Zona Este Casco 1 "Isidro" que por tratarse de un suelo calificado como urbano en las anteriores Normas Subsidiarias y por convenios municipales, se exime parcialmente del cumplimiento de los estándares del Art. 22.1, de acuerdo a lo especificado en su punto 2, al igual que la UE-2 Oeste Casco 1 "Olmé".

Igualmente merece un comentario específico la UE-5 Escuera y UE-7 Las Pesqueras, las cuales han contemplado como tal por el Plan General en base a la facultad prevista en el art. 55.6 de la Ley 6/1994 del 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, relativa a la legalización de actuaciones urbanísticas irregulares, dado que la casi totalidad de edificaciones existentes en la zona (ubicadas en los terrenos que el Plan General destina a edificación aislada) se han construido sin licencia, al no ser posible su concesión por estar previsto el desarrollo de esta zona, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1.984 mediante un Plan Parcial que no se ha elaborado o no ha sido aprobado definitivamente.

En virtud de estas especiales circunstancias que concurren en estas dos unidades, se han previsto en las

Normas Urbanísticas del presente Plan General unos criterios de gestión que establecen la obligatoriedad de que el Programa para el desarrollo de las Actuaciones Integradas una para cada Unidad de Ejecución (las cuales incluyen toda la UE.5 y UE.7), prevea una compensación urbanística ó redistribución de aprovechamientos únicamente entre los propietarios de los terrenos sobre los que se ubican los usos dotacionales (excluyendo los viales ya existentes) y los propietarios de los terrenos destinados a edificación adosada, dejando al margen de esta redistribución a los propietarios de las parcelas destinadas a edificación aislada. Además, los Programas se redactarán y tramitarán simultáneamente a la elaboración de los Proyectos de Urbanización para todo el ámbito de cada una de estas Unidades, distribuyéndose las correspondientes cuotas de urbanización proporcionalmente entre la totalidad de propietarios incluidos en sus perímetros. Los criterios para el reparto proporcional de cuotas serán, principalmente, la superficie de suelo de cada propietario y la edificabilidad permitida en cada parcela, combinándose ambos criterios.

8.2) El Suelo Urbanizable No Pormenorizado es el integrado por aquellas áreas de suelo urbanizable que el Plan General no ordena pormenorizadamente. Estas áreas quedan integradas en diversos sectores y para su desarrollo se exige la previa redacción de los Planes Parciales correspondientes, que procedan a ordenar pormenorizadamente a aquellos, y de los respectivos Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Los sectores delimitados son los siguientes:

- Residenciales:

- Sector 3: Entre El Oasis y Marina (Clave 21)
- Sector 4: Este Oasis (Clave 21)
- Sector 5: Oeste Marina (Clave 21)
- Sector 6: Centro-Sur Marina 1 (Clave 21)
- Sector 7: Centro-Sur Marina 2 (Clave 21)

- Terciario:

- Sector 8: Terciario N-332 (Clave 22)

C) El Suelo No Urbanizable:

El Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos que por sus valores ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales o agrícolas, o por exigencias de limitación al crecimiento urbano, deben ser protegidos con medidas que eviten su degradación y fomenten el mayor aprovechamiento de sus condiciones naturales, todo ello de acuerdo con la información urbanística sobre el territorio.

El Suelo No Urbanizable se ha clasificado respetando lo dispuesto en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana, de Suelo No Urbanizable, por contar con los requisitos o características establecidas en el Art. 1 de dicho Texto Legal. Asimismo, y por exclusión, se clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos que no estén incluidos en las restantes clases de suelo (Urbano o Urbanizable).

Se han establecido dos categorías de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de especial protección.
- Suelo No Urbanizable común.

C.1) De especial protección:

Se califica como Suelo No Urbanizable de especial protección a aquellas partes del territorio que, debido a sus características paisajísticas y de calidad ambiental, o a su valor cultural, histórico-artístico y arqueológico, o a la necesidad de protección del Dominio Público Hidráulico, requieren una normativa especial que permita su conservación y mejora. Esta normativa en ningún caso es incompatible con los usos agrícolas o ganaderos tradicionalmente existentes.

Las diferentes razones que determinan la necesidad de una especial protección, configuran los distintos tipos de Suelo No Urbanizable de especial protección (que aparecen grafiados en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio).

a) De especial protección arqueológica (clave 31)

Se trata de aquellas porciones del territorio en donde la presencia de restos arqueológicos o histórico-artísticos aconsejan una protección especial y que aparecen grafiadas como tales en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio).

Estas zonas son las siguientes:

- Yacimiento "El Oral":

La normativa de protección que se establece para ellas en ningún caso es incompatible con los usos tradicionales del suelo existente.

La zona al Sur de Urb. Marina y la Necrópolis "El Molar", junto a azarbe del Riacho, no se ha considerado conveniente incluirlo en esta categoría de suelo de especial protección arqueológica, si bien en él es posible la aparición de pequeños asentamiento Ibéricos. Por ello,

ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA



aunque aparece grafiado como un paraje específico de suelo no urbanizable común y/o urbanizable sin ordenación pormenorizada en la normativa se establece que para la concesión de licencias para cualquier movimiento de tierras o edificaciones que se realicen en este paraje precisarán un informe de un técnico competente en la materia, que justifique la no afectación del patrimonio arqueológico y/o las medidas protectoras y correctoras.

El yacimiento Ibérico de "La Escuera" constituye un sistema de protección arqueológica en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada no entrando dentro de estos tipos de suelo.

b) De especial protección del paisaje y del medio natural (clave 32).

Se clasifica de esta manera las partes del territorio cuyos valores paisajísticos y/o su calidad ambiental aconsejan un régimen especial, y que como tales aparecen grafiadas en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio. Así, se han introducido en esta categoría de suelo especialmente protegido:

b.1) Masas arbóreas y áreas de repoblación forestal (clave 32f): Diversas agrupaciones de pinares en toda la zona Este del Territorio, lindando con el término de Elche, junto a la zona denominada los Maristas y el yacimiento arqueológico de "El Oral", la zona de pinares denominada "Las Pesqueras" junto a la pinada de Guardamar y las áreas de repoblación forestal al Norte de Urbanización Marina y El Oasis.

b.2) Montes (clave 32m): De este apartado, cabe decir que la denominada sierra del Molar, se encuentra totalmente poblada de edificación, existiendo solo la zona de monte denominado La Plana, junto a la pinada o monte bajo del Este del término que puede destacar como elemento definitorio pues constituyen bordes ópticos muy característicos.

b.3) Zonas húmedas (clave 32h): Esta categoría de suelo de especial protección, quedan grafiadas en el Plano de Estructura General y Orgánica del territorio y está constituida, fundamentalmente por la Laguna del Hondo Amorós.

Tambien hay que incluir en este apartado, la curva del antiguo cauce del Segura que pisa término de San Fulgencio (hoy día en desuso como consecuencia del nuevo cauce) en la zona denominada "Candelas".

En este tipo de suelo, se establecen una serie de medidas protectoras genéricas y unas medidas protectoras concretas para determinados parajes, cuyas características ACUERDO APROBACIÓN PROVISIONAL

Pleno de fecha 23 de Abril de 1997

LA SECRETARIA



merecen una especialísima protección, como es el caso de la Laguna del Hondo Amorós.

c) De especial protección del Dominio Público Hidráulico (clave 33).

Se califica de esta manera el Dominio Público Hidráulico, de conformidad con lo establecido en la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, entendiendo por aquél el definido en el Art. 4 del Real Decreto 489/86 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

d) De especial protección del Patrimonio Etnográfico y Cultural (clave 34).

Se califican de ésta manera el paraje denominado "La casa de Máquinas", enclave relacionado con la Romería de San Isidro, Puente del Azarbe de Enmedio, Casa de Máquinas de Riegos de Levante, 1^a Casa y 2^a Casa de Máquinas del Progreso, Casa de Máquinas del Porvenir, Puente de Azarbe de La Culebrina.

La Romería de San Isidro, se celebra anualmente utilizándose este día para bendecir a los animales, por lo que la imagen de San Isidro es llevada desde la Parroquia hasta estos parajes, aprovechándose la situación como día de relación social entre vecinos.

Igualmente este paraje se utiliza también anualmente para el denominado día de "la Gira", una semana después de las fiestas patronales de San Fulgencio y San Antón, sirviendo de relación social y gastronómica entre vecinos.

El resto de enclaves obedecen a su interés etnográfico, estando recogidos todos los señalados en el informe del Servicio Arqueológico, Etnográfico e Histórico de 14 de febrero de 1997 de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

C.2) No Urbanizable común.

Se califica así, el suelo, por exclusión, no urbanizable que no está integrado en ninguno de los regímenes de especial protección citados anteriormente.

En el suelo No Urbanizable, al margen de los distintos regímenes de especial protección comentados anteriormente, existe otro tipo de afecciones derivadas de la necesidad de proteger el trazado y funcionamiento de determinadas infraestructuras y sistemas, establecer una protección del Dominio Público Hidráulico, y limitar los usos permitidos en los suelos sujetos a posibles inundaciones.

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA



Así, el Plan General contempla una protección de:

- Comunicaciones y servicios: corresponde a aquellas zonas de contacto con las vías de tráfico, canales, cauces fluviales, vías pecuarias, instalaciones insalubres, etc. en las que por defenderse tanto su normal funcionamiento, como futura ampliaciones o modificaciones, o por motivo de protección higiénico-sanitaria, se requiere un control absoluto de los usos y la edificación.

- Protección de zonas inundables (delimitadas en el plano de la Red Estructural de Dotaciones), en los cuales se produce una serie de medidas preventivas.

Las distintas normativas de protección, en función del distintivo motivo o finalidad de la misma, en las Ordenanzas Urbanísticas del Plan General.

Para finalizar esta exposición sobre las previsiones del Plan General en el Suelo No Urbanizable, y dando estricto cumplimiento a lo establecido en el Art. 1.2 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, se procede a continuación a efectuar una pormenorizada justificación de la no inclusión de suelos naturales, seminaturales o incultos en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

El Plan General, de una manera genérica ha seguido el criterio marcado por dicha Ley, calificando en el régimen de especial protección los suelos naturales, seminaturales o incultos. Sin embargo, los usos actuales del suelo, los derechos legítimamente adquiridos por particulares, la necesidad de implantación de infraestructuras y la coherencia en la ordenación del territorio, han aconsejado realizar las siguientes excepciones:

Cantera de Starmis: Se ha calificado como suelo no urbanizable común para permitir las actividades extractivas que actualmente se realizan, ya que se trata de una actividad que cuenta con las licencias y permisos precisos (incluidos los de las Consellerias de Industria y Medio Ambiente). Esta actividad genera un grave impacto paisajístico debido a su ubicación incorrecta, con una gran cuenca visual y difícil restauración paisajística. Con objeto de aminorar en lo posible este impacto se han calificado como de especial protección la zona Este.

2.-Soluciones adoptadas en Suelo Urbano

De las soluciones adoptadas en la totalidad del suelo urbano, habría que distinguir entre las adoptadas en cada una de las tres zonas fundamentales que constituyen este tipo de suelo, es decir entre:



- Zona 1 y 2; Casco urbano 1 y 1a y Sector 1 "Expo".
- Zona 3 y 4; Los Martínez 1 y 2
- Sector 2; El Oasis.

A) Zona 1 y 2: Casco urbano 1 y 1a y Sector 1 "Expo"

La solución adoptada en estas zonas o sectores ha sido continuar con los criterios generales de las actuales Normas Subsidiarias, saneando lo posible tanto estructuralmente como dotacionalmente este casco, mediante reajuste de alineaciones, perforaciones en la manzana longitudinal situada al Oeste para una conexión y apertura hacia esta zona, incorporación de nuevas dotaciones (P.E. sector 1), no ampliando el casco más de lo que es, pero si recogiendo las zonas (brazo de edificaciones de la carretera hacia Elche) que tienen la calificación como tal por tener todos los servicios y tienen adquirido este derecho, posibilitando las futuras ampliaciones en esta dirección.

Asimismo y dado que el actual Ayto. tiene en propiedad, adquiridas por compra, las dotaciones correspondientes al Polideportivo, y las escuelas de E.G.B. en la zona de salida hacia Elche, se incorporaran estas al proceso urbanizador, equilibrando así ostensiblemente las dotaciones públicas.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 17.3 de L.R.A.U. 6/1.994 de 15 de noviembre, podría delimitarse como casco histórico tradicional esta zona, no existiendo elementos de interés para su catalogación excepto la propia morfología del casco urbano mencionado.

B) Zona 3 y 4: Los Martínez 1 y 2.

Estas barriadas, consolidadas desde prácticamente la fundación del Municipio por el Cardenal Belluga, y que constituyen un tipo de asentamiento longitudinal a lo largo de la carretera de San Fulgencio a Dolores, presenta grandes problemas para su desarrollo, no pudiendo actuar de una manera drástica, dado la calidad humana y el nivel social de las mismas, por lo que se opta por continuar con el criterio de las Normas Subsidiarias, no permitiendo obras de nueva planta, admitiéndose solo obras de reparación, habilitación y cambio de uso.

C) Sector 2; El Oasis.

Dado que esta zona se encuentra consolidada casi en su totalidad, lo que se pretende es mantener los mismos criterios y tipologías que la han regulado hasta ahora en las Normas, procediendo simplemente a un reajuste general de alineaciones y a la obtención de dotaciones, dado la carencia de éstas en las Normas por estar ubicadas en un suelo de protección.

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL



Meno de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA

Con este estudio y reajuste de alineaciones se ha pretendido resolver el problema de la circulación del transporte escolar y la ubicación de los contenedores de basura cuyo desarrollo se pospone al proyecto de urbanización correspondiente.

Tambien cabe destacar que en dicho estudio, se propone el completar las infraestructuras, revisando las de agua, alumbrado, suministro de energía eléctrica y telefonía y la creación de la red de alcantarillado.

Por todo ello se ha optado por desarrollarlo mediante un Plan Especial de iniciativa municipal.

2.1.-Densidad de viviendas y regulación de alturas en Suelo Urbano y justificación del art. 19 de L.R.A.U.

Al igual que antes, habrá que distinguir en el suelo urbano las tres zonas o sectores mencionados.

A) En la información urbanística y en la documentación gráfica de esta memoria, se puede comprobar un detalladísimo estudio de la densidad de viviendas en el Casco Urbano 1 y 1a.

De este estudio se desprende que existe una densidad potencial de acuerdo a las Normas existentes de 187,23 viv/Ha., frente a una densidad real de 39,42 viv/Ha., consecuencia de tener más del 40% en edificios de pl. baja y otro 40% en 2 plantas con vivienda solo en planta piso 1

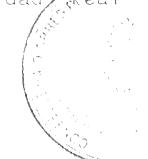
Por tanto se opta por un valor medio y característico de las zonas o pueblos limítrofes, dejando el nº de plantas en B+2, tal y como está en las normas, pero obligando a que como máximo dos se destinan a vivienda, dejando la otra para usos compatibles con aquél, con lo que la densidad potencial no llega a los límites establecidos en art. 19.A) y 22.1.A) de L.R.A.U. 6/1994 de 15 de noviembre, como queda justificado en otros puntos de esta memoria.

B) Zona 3 y 4: Los Martínez 1 y 2

Estas zonas se mantienen con la misma densidad, no cambiando las alturas que resultan ser de B+1, muy por debajo de los límites establecidos, los art. 19.A y 22.1.A) antes mencionados.

C) Sector 2: El Oasis

Al igual que en el caso anterior, esta zona, no sufre variaciones respecto de la actual situación en cuanto a densidad potencial, se refiere, encontrándose consolidado en gran parte, presentando una densidad menor de 10 viv/Ha. con B+1 como maximo.



No obstante, habrá que incluir, para evitar posibles agrupaciones de fincas, que incrementen el nº de viviendas mediante la construcción de edificación adosada, el no poderse agrupar fincas con el fin de aumentar el nº de viviendas, haciéndolo constar en las correspondientes licencias de agrupaciones pudiéndose ejecutar estas no obstante en las parcelas actualmente disponibles por este fin.

2.2.-Esquema básico de la red viaria

Como en los casos anteriores distinguiremos entre las tres zonas.

A) Zona 1 y 2: Casco Urbano 1 y 1a

Respecto a este tema, y en la zona en cuestión, el Plan pretende dar solución de circunvalación a nivel medio al Casco mediante la creación de un cinturón que absorba el tráfico inferior en el Núcleo de circulación más rápida, y que la verdadera circunvalación, será realizada por la Conselleria de Obras Públicas, de acuerdo al trazado marcado en los planos y que en estos momentos se encuentra en fase de expropiación.

B) Zona 3 y 4: Los Martínez 1 y 2

Esta zona presenta un problema de seguridad vial debido a la disposición de la edificación junto a la carretera de San Fulgencio a Dolores.

Las medidas a tomar en esta zona constituyen más bien el motivo fundamental de un proyecto de urbanización que contemple una explanada de uso de las viviendas, debidamente protegida de la carretera.

C) Sector 2: El Oasis

El problema de la red viaria del núcleo urbano de El Oasis, estriba en lo estrecho de sus viales y la ejecución de manzanas muy alargadas que dificultan la circulación y el atravesar dicha circulación.

A nivel de planeamiento, los viales se ajustan a anchos de 8 m., y se bordea dicha zona mediante la ejecución de viales perimetrales cuando se desarrollen los suelos lindantes con él, de esta manera se acortan recorridos desde cualquier punto de la urbanización, pudiendo disponer mediante un pequeño estudio de tráfico, de un sentido único de circulación, pudiendo así disponer, junto a la ejecución de alumbrado público, apoyado en el vallado de las parcelas, de más acera y aparcamiento exterior en vial, según diseño en el correspondiente proyecto de urbanización. ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996
LA SECRETARIA



3.-Solución adoptada en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente

En general en este tipo de suelo, habrá que distinguir las dos variantes existentes. El ordenado pormenorizadamente en ejecución y el normal.

3.1.-Suelo ordenado pormenorizadamente en ejecución

Este tipo de suelo corresponde al suelo ordenado según el Plan Parcial "La Plana", el cual se encuentra en ejecución, estando paralizadas las obras desde el 24 de julio de 1.990, para reajuste y subsanación de deficiencias y que denominamos UE-4 en este Plan.

Así pues, se han detectado a nivel de planeamiento, deficiencias consistentes en:

- Aunque la delimitación gráfica si que coincide con la delimitación real, la superficie real no coincide con la superficie que se dice en el Plan Parcial.

- Hay variaciones, consecuencia de la topografía del terreno y de la ejecución de las obras en la red viaria.

- Hay variaciones de forma y situación de dotaciones públicas.

- Hay variación de tipología de viviendas y nº a efecto de cálculo de dotaciones.

- Existe suelo calificado de residencial y dotaciones de acuerdo al Plan Parcial aprobado en zona cercana a la abarrancada en la parte Este del Plan, estando consolidado pero sin edificar, al tener todos los servicios urbanísticos con fecha anterior a la paralización.

A nivel de infraestructura, y como consecuencia de lo anterior, existen ciertas deficiencias, tanto en la ejecución de las obras como en su cálculo.

A nivel de edificación, no corresponden algunas obras ejecutadas con la licencia concedida, al no estar unas viviendas unidas a otras mediante la pérgola que aparece en los proyectos, perdiendo así su carácter adosado, o bien por no estar adecuadamente retranqueadas.

Las soluciones planteadas consisten en subsanar las deficiencias de planeamiento mediante el reajuste de este a nivel de Plan General, presentando el promotor el correspondiente Programa de Actuación Integrada, en cuyo proyecto de urbanización se subsanarán las Áreas de Vulnerabilidad Social.

Pleno de fecha 25 de Octubre de 1996
LA SECRETARIA



infraestructuras de acuerdo a los informes que se estimen oportunos, y en la proposición jurídico-económica del Programa, se cederán los terrenos de dotaciones y viales al Ayto. y se ajustará el aval o sistema que se estime más oportuno, que garantice la ejecución de esas obras al 100%, indicando forma de pago, devolución y plazo de ejecución.

Para subsanar las deficiencias de edificación e incorporando como condición y compromiso en el Programa de Actuación, se presentarán los correspondientes modificados de proyecto o expediente de legalización para ajustar la licencia a la edificación realmente realizada.

En el Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas en esta zona no podrá aprobarse sin garantizar la adecuación de todas las deficiencias apuntadas en este Plan o las que se deriven de posteriores actuaciones que puedan estimarse oportunos por el Ayto.

Sin la aprobación de este Programa no podrán realizarse obras de nueva planta, ni legalizar obra alguna, ni escriturar, ni recibirse infraestructura alguna por el Ayto.

Se impondrá un plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva de este Plan, para la presentación del programa, transcurrido el cual, el Ayto., de oficio tramitará el correspondiente programa con cargo al promotor inicial, debiéndose mandar oficio al Registro de la Propiedad correspondiente para que las fincas propiedad de la Promotora queden con la afección oportuna.

Por tanto este Plan General solo plantea las directrices generales a cubrir por el correspondiente Programa de Actuación Integrada, plasmado la zonificación correspondiente, no siendo pues el instrumento que legaliza la situación, sino el que marca las directrices para su posterior legalización mediante el mencionado programa, proyecto de urbanización, reparcelación y/o proyectos de edificación.

En cuanto a las correcciones o modificaciones a introducir en este Plan para subsanar las deficiencias de planeamiento, tendremos:

- El ámbito de la zona UE-4, correspondiente al Plan Parcial "La Plana" incorporará la superficie real de: 2.426.144,39 m².

- En cuanto a la red viaria, es aceptar las variaciones existentes e incorporarlas al planeamiento de acuerdo al vuelo aéreo realizado.

ACUERDO APROBACIÓN PRUVISIONAL



M. M. M.

- En cuanto a las variaciones de zonificación, aceptar los cambios de forma y lugar de las dotaciones consolidadas e incorporarlas al nuevo planeamiento.

- En cuanto a la variación de cantidad de dotaciones, se ajustarán estas a la densidad máxima de vivienda (25 viv/Ha) estableciéndose pues para el cálculo el no máximo de 6.000 viviendas, no pudiéndose bajo ningún concepto realizarse ninguna vivienda más, entendiéndose que la tipología de vivienda turística, de 2a residencial estival, puede variar con el transcurrir de los años, pasando a ser vivienda habitual con superficie de 100 m² construidos aproximadamente, dada la edificabilidad permitida en el Pla, Calculándose estas dotaciones de acuerdo al art. 22 de L.R.A.U., distinguiéndose entre las dotaciones privadas y públicas, estableciéndose como privadas las que ya cuentan con licencia de apertura y están en funcionamiento, no estando incluidas en la dotación del Art. 22 de L.R.A.U.

- En cuanto al criterio de localización de las nuevas dotaciones, ha sido el respetar al máximo posible la ubicación existente en el Plan Parcial, ampliándolas junto a éstas, centrándolas lo más posible para fácil acceso de todos los vecinos, y procurando que las distintas zonas queden compensadas en cuanto a servicio de dotaciones.

- En cuanto a la zona de barranco, se propone un tratamiento de ladera (tipo ladera de Vinalopó a su paso por Elche: Parque Municipal), delimitándolo teniendo en cuenta la calificación y consolidación del suelo urbano y dejando las zonas libres para enclavear el Parque Público de la red Estructural de Dotaciones Públicas que le corresponde de acuerdo al Art. 17.2.A de L.R.A.U. 6/1994 de 15 de noviembre.

3.2.-Suelo Ordenado Pormenorizadamente Normal

Este suelo está constituido por varias unidades de ejecución como con UE-1 zona Este Casco 1 "Isidro", UE-2 zona Oeste Casco 1 "Olmé", UE-3 zona Oeste Oasis "Lo Grané"; UE-5 "Escuera", UE-7 "Las Pesqueras" y UE-6 zona industrial carretera de Guardamar "Los Morás".

El criterio seguido en todas ellas y de manera generalizada ha sido el desarrollar las distintas tramas urbanas como consecuencia de las directrices marcadas por la red estructural primaria, localizando los estándares que justifican el cumplimiento de Art. 22 de L.R.A.U. en zonas de fácil acceso y lo más centradas posible dentro de la unidad de ejecución o bien como en el caso de la UE-6 y la UE-7 colocándolas al borde como elemento de colchón a efectos de impacto ambiental.

Mención especial merece la UE-5 "La Escuera" dado que existen ejecutadas muchas viviendas sin licencia y abierto el correspondiente expediente de infracción. Esta zona, totalmente parcelada según el antiguo Plan Parcial (no aprobado definitivamente) tenía localizadas las dotaciones en la zona del Barranco de "Las Cuevas", siendo esta inadecuada localización una de las consecuencias fundamentales de que no prosperase a nivel municipal el expediente. Debido a la parcelación existente, la unidad es de muchos propietarios, habiéndose constituido una comunidad de propietarios de la misma que son los que la gestionan y proponen la ordenación pormenorizada al Ayto.

Esta ordenación pormenorizada, amplia el ámbito del antiguo Plan Parcial La Escuera adecuando a L.R.A.U. y recoge variaciones de localización de dotaciones delimitándolo con arreglo a los criterios de sectorización según Art. 20 de ésta.

4.-Régimen de los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones

4.1.-Concepto

La categoría de suelo integrada por lo que tradicionalmente se viene llamando "sistemas" comprende todas aquellas superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales público (parques y jardines públicos -sistemas de espacios libres-comunicaciones -sistema viario-, equipamientos comunitarios y servicios urbanos -sistema de equipamiento comunitario-, e infraestructuras y servicios técnicos -sistema de infraestructuras y servicios-).

A tal efecto, el Plan General distingue entre:

a) Elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, entendida como aquella que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Aparecen grafiados en el plano de Red Estructural de dotaciones.

b) Elementos complementarios de la red primaria o estructural de dotaciones, cuyo ámbito de servicio es inferior al de la totalidad del Municipio. Aparecen grafiados en planos de Calificación y Regulación de Suelo.

4.2.-Obtención

Los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, en los casos en que los terrenos en cuestión no sean de titularidad Municipal,

ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA



podrán adquirirse a través de la técnica expropiatoria o bien por cesión gratuita, cuando estos elementos o parte de ellos se ubiquen en áreas de Suelo Urbanizable que requieren la elaboración de Programas para el desarrollo de los mismos, y aquellos que ofrecan condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población de dicha área.

El Ayuntamiento podrá hacer uso de las Técnicas de transferencia de aprovechamiento Urbanístico y reserva de aprovechamiento para la obtención de estos elementos.

4.3.-Ejecución

El desarrollo de las determinaciones del Plan General relativas a los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, y cuando ello sea preciso, puede llevarse a cabo mediante Planes Especiales o mediante la propia elaboración de programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (como parte integrante de los mismos). La ejecución material de dichos elementos se realizará mediante los oportunos proyectos de obras o proyectos de urbanización.

En el plano de la red primaria o estructural de dotaciones aparecen aquellos elementos, o parte de los mismos integrantes de la red primaria que deben ser desarrollados mediante Planes Especiales.

Cuando la técnica de adquisición de terrenos sea la expropiatoria, podrán acometerse las expropiaciones necesarias con carácter previo a la redacción del Plan Especial correspondiente, siempre que la relación de fincas afectadas se contenga en un proyecto de trazado del elemento en cuestión, redactado como mínimo a escala 1/1.000, que precise la delimitación y parcelario de la zona afectada.

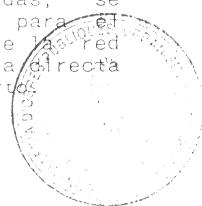
Cuando alguno de los elementos a los que se refiere el presente Capítulo se encuentre incluido en el ámbito de un Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada (Unidad de Ejecución o Sector) y aquél sea de especial importancia para la totalidad del Municipio y muy gravosa en su ejecución para el promotor o promotores del Programa, el Ayuntamiento participará, en la forma que para cada caso se convenie (en el propio Programa), en los gastos de dicha ejecución.

De esta manera, y de acuerdo a la red estructural de dotaciones y a los sectores y zonas señaladas, se incorporan en los correspondientes programas para el desarrollo de Unidades Integradas la obtención de la red primaria que en este Plan se le asigna, por compra directa del promotor del programa y cesión gratuita al Ayto.

ACUERDO APROBACIÓN PROVISIONAL

Pleno de fecha 23 de Abril de 1997

LA SECRETARIA



La asignación o agrupación de zonas, sectores o unidades a cada red primaria son:

A) Red primaria de espacios libres:

A.1.- La red primaria de espacios libres junto al Casco 1 de 6.963,64 m², se adquirirá por compra de los promotores de las unidades UE-1 y UE-2, y serán de cesión gratuita en el correspondiente Programa en la parte proporcional que le corresponda de acuerdo al aprovechamiento tipo de la unidad, correspondiendo al 39,16% a la UE-1 y el 60,84% a la UE-2.

A.2.- La red primaria de espacios libres entre El Oasis y UE-3 de 102.584,66 m², se adquirirá por los promotores de las unidades de ejecución de UE-3, UE-5, UE-7; Sector 3, 4, 5, 6 y 7 y serán de cesión gratuita en el correspondiente Programa en la parte proporcional que le corresponda a cada unidad, de acuerdo al aprovechamiento tipo del sector o unidad, correspondiendo a la UE-3, el 17,33%, a la UE-5 el 25,52%, a la UE-7 el 3,21%, al S3 el 11,45%, al S4 el 7,03%, al S5 el 8,71%, al S6 el 8,27% y al S7 el 18,48%.

A.3.- La red primaria de espacios libres de Marina de 90.367,05 m², será de cesión gratuita por parte de la promotora de la UE-4, y serán de cesión gratuita en el correspondiente Programa en su totalidad, de acuerdo al aprovechamiento urbanístico.

B) Red primaria de protección arqueológica:

Corresponde a la zona arqueológica de "La Escuera" en Marina de 79.540,39 m², que será de cesión obligatoria y gratuita en el correspondiente Programa de desarrollo de la Actuación Integrada de la unidad UE-4. "Marina".

C) Red primaria viaria:

Vial que enlaza la CV-860 de Elche a San Fulgencio con la N-332 Alicante-Cartagena, dicho suelo se adquirirá por los promotores de los Programas de las unidades UE-3; por los promotores de los Programas de las unidades UE-4; UE-5; UE-7 y los Sectores 3, 4, 5, 6 y 7 en la proporción que le corresponda por la edificabilidad que se asigne, y se cederán gratuitamente al Ayto., correspondiendo a la UE-3 el 5,50%, a la UE-4 el 68,25%, a la UE-5 el 8,10%, a la UE-7 el 1,02%, al S3 el 3,63%, al S4 el 2,23%, al S5 el 2,76%, al S6 el 2,64% y al S7 el 5,87%.

D) Red primaria de protección de cauces y barrancos:

Zona de suelo dentro del ámbito de la UE-4, cuya cesión será gratuita al Ayto y quedará reflejado en el correspondiente Programa de Actuación Integrada.

En los Programas para el Desarrollo de las Actuaciones Integradas de cada Unidad o Sector, se aportará la escritura pública de estos terrenos o documentación sustitutoria que garantice su adquisición y posterior cesión al Ayto.

E) Red primaria de infraestructuras:

Corresponde tanto a la red general de saneamiento, así como a la de abastecimiento de agua, incluso la ejecución de los correspondientes depósitos reguladores, ejecutándose de acuerdo a la necesidades de cada unidad o sector por su cuenta las obras necesarias, pudiendo resarcirse del gasto económico correspondiendo a otras unidades o sectores en la parte proporcional que le corresponda por su aprovechamiento.

La urbanización, mantenimiento y conservación de estas zonas corresponde al Ayto., de acuerdo al criterio de prioridades que establece este Plan, pudiendo acogerse a cualquier tipo de ayudas de la Administración Autonómica o de los propios particulares en virtud de la urgencia de ejecución de una determinada zona.

4.4.-Actuaciones aisladas en Suelo Urbano

Sin perjuicio de la posibilidad que el Ayuntamiento tiene de llevar a cabo actuaciones mediante la técnica de transferencias de aprovechamiento o reservas de aprovechamiento, aquél podrá llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano utilizando la técnica expropiatoria.

El coste de las expropiaciones, tanto las referidas en el párrafo anterior como las referidas en los apartados anteriores, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales, las cuales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Ley 31/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

5.-Potencial de viviendas y habitantes del Plan y justificación de los sistemas de espacios libres y zonas verdes

5.1.-Potencial de viviendas y habitantes del Plan

Con el fin de justificar el Art. 17.2.A) de la ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, relativo a la previsión de la reserva de media hectárea por cada mil habitantes.

de habitantes para el sistema de espacios libres y zonas verdes, se procede a calcular el potencial de habitantes del presente Plan.

Para dicho cálculo se han utilizado las siguientes hipótesis:

- En suelo urbano ordenado se calcula el potencial de viviendas, dividiendo la edificabilidad total permitida por el Plan, deducida la superficie de planta baja, por viv. de 125 m² a 150 m² construidos de parcela.

Con el fin de ponderar esta hipótesis se agrupan las distintas zonas por tipologías diferenciadas en función del nº de plantas.

- En suelo urbanizable ordenado y no ordenado habrá que distinguir entre la tipología de edificación intensiva y la de baja densidad.

Para la primera se ha calculado del mismo modo que para el suelo urbano ordenado. Para la baja densidad el plan fija, de acuerdo a la parcelación y edificabilidad una densidad y nº de viviendas máximo.

- El nº de habitantes por vivienda, se toma, de acuerdo con los datos del estudio demográfico en 3,5 hab. para vivienda de residencia permanente y residencia con parcela de grandes dimensiones, y de 3 hab/viv. para 2ª residencia tipo bungalow.

A partir de estas hipótesis, se obtienen los siguientes datos:

A) Suelo urbano:

Zona 1 y Sector 1: Con 147.032,38 m² en zona 1 y 4.133,72 m² en Sector 1 de sup. total y 68.628,09 m² en Zona 1 y 2.684,50 m² en Sector 1 de suelo residencial, lo que equivale a unos 127.517,76 m² en Zona 1 y 4.385,12 m² en Sector 1 potenciales de superficie construida de vivienda, es decir aproximadamente 67 viv/Ha. y por tanto 1.015 viv. y una población potencial de 3.552 hab.

Zona 2: Con 29.100,08 m² de sup. total y 22.589,40 m² de suelo residencial, lo que equivale a 16.992,66 m² potenciales de superficie construida de vivienda, es decir aproximadamente 60 viv/Ha. y por tanto 174 viv. y una población potencial de 609 hab.

Zona 2b: Con 13.587,01 m² de superficie total y 7.953,12 m² de suelo residencial, lo que equivale a 7.953,12 m² potenciales de superficie construida de

vivienda, es decir aproximadamente 50 viv/Ha. y por tanto 68 viv. y una población potencial de 238 hab.

Zona 3 Los Martínez 1: Con 4.309,29 m² totales y 2.388,54 m² de suelo residencial de consolidación, lo que equivale a 2.388,54 m² potenciales de superficie construida de vivienda, es decir aproximadamente 5 viv/Ha. y por tanto 19 viv. y una población potencial de 66 hab.

Zona 4 Los Martínez 2: Con 13.805,98 m² totales y 8.079,87 m² residenciales, lo que equivale a 1.615,97 m² potenciales de superficie construida de vivienda, es decir aproximadamente 47 viv/Ha. y por tanto 65 viv. y una población potencial de 227 hab.

Sector 2 El Oasis: Con 373.364,02 m² totales y 286.427,41 m² de suelo residencial de 2ª vivienda y parcelación grande estimándose un número real de viviendas de 373 viv. equivalente a 10 viv/Ha y una población potencial de 1.305 habitantes.

Lo que hace un total de 1.714 viv. y 5.997 hab. potenciales.

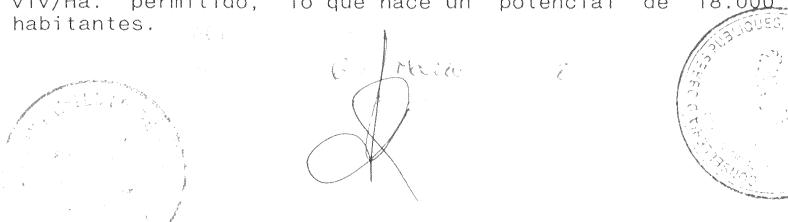
B) Suelo Urbanizable Ordenado

UE-1 Isidro: Con 44.691,52 m² totales y 22.174,43 m² de suelo residencial, lo que equivale a unos 37.821,28 m² potenciales de superficie construida de vivienda, es decir aproximadamente 60 viv/Ha, y por tanto 268 viv. y 938 habitantes potenciales.

UE-2 Olmé: Con 89.725,82 m² totales y 34.448,72 m² de suelo residencial, lo que equivale a unos 65.026,16 m² potenciales de superficie construida de vivienda, es decir aproximadamente 60 viv/Ha, y por tanto 538 viv. y 1.883 habitantes potenciales.

UE-3 Lo Grané: Con 247.098,16 m² totales y 130.385,49 m² de suelo residencial de 2ª vivienda tipo bungalow, que con una edif. máxima de 0,5 m²/m² nos da un potencial de superficie construida de vivienda de 65.192,74 m² y atendiendo a la parcelación realizada, un total de 494 viv., lo que equivale a 20 viv/Ha. y un potencial de 1.482 habitantes.

UE-4 Marina: Prácticamente consolidada con 2.426.144,39 m² totales y 1.430.560,91 m² de suelo residencial de 2ª vivienda de tipo bungalow, con 5.414 viviendas existentes y un potencial máximo de 6.000 viv. correspondiente a 24,73 viv/Ha, menos que el máximo de 25 viv/Ha. permitido, lo que hace un potencial de 18.000 habitantes.



UE-5 Escuera: con 368.012,77 m² totales y 264.335,17 m² de suelo residencial de 2ª vivienda de parcelación grande, con 369 viv. según plano parcelario correspondientes de 10 viv/Ha. y 1.291 hab. potenciales.

UE-7 Las Pesqueras: Con 67.069,68 m² totales y 36.446,79 m² de suelo residencial 2ª vivienda de parcelación grande, con 45 viv. según plano parcelario, correspondiente a 6,7 viv/Ha. y 157 habitantes potenciales.

Lo que hace un total de 7.714 viv. y 23.751 hab. potenciales.

C) Suelo Urbanizable no ordenado

Sector 3, Entre El Oasis y Marina: Con una superficie total de 263.981,79 m² y una densidad máxima de 20 viv/Ha. de 2ª vivienda tipo bungalow, lo que hace 528 viv. y 1.584 habitantes potenciales.

Sector 4, Este Oasis: Con 162.124,64 m² totales y una densidad máxima de 20 viv/Ha. de 2ª vivienda tipo bungalow, lo que hace 324 viv. y 972 habitantes potenciales.

Sector 5, Oeste Marina: Con 200.809,96 m² totales y una densidad máxima de 20 viv/Ha. de 2ª vivienda tipo bungalow, lo que hace 402 viv. y 1.206 habitantes potenciales.

Sector 6, Centro Sur Marina 1: Con 190.482,34 m² totales y una densidad máxima de 20 viv/Ha. de 2ª vivienda tipo bungalow, lo que hace 381 viv. y 1.143 habitantes potenciales.

Sector 7, Centro Sur Marina 2: Con 426.109,07 m² totales y una densidad máxima de 20 viv/Ha. de 2ª vivienda tipo bungalow, lo que hace 852 viv. y 2.556 habitantes potenciales.

Lo que hace un total de 2.487 viv. y 7.461 hab. potenciales.

D) Suelos Terciarios y o Industriales

Este tipo de suelos no generan nº de viviendas ni de habitantes.

POTENCIAL DE VIVIENDAS DEL PLAN: 11.915 VIV.
POTENCIAL DE HABITANTES DEL PLAN: 37.209 HAB.



ACUERDO AL PLAN
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1996
LA SEDENA

5.2.-Sistemas de Espacios libres y zonas verdes

De acuerdo al potencial de habitantes, del presente Plan, y según el Art. 17.2.A) de la ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la

Actividad Urbanística, se precisa una reserva mínima total de 186.045,00 m² de sistema de Espacios libres y zonas verdes (Parque Urbano).

Este Plan, atendiendo a que tiene grandes asentamientos en el término (casco 1, El Oasis y Marina) a distribuido en tres zonas el sistema de Espacios libres. Así tenemos:

- 6.963,64 m² en casco urbano 1 junto la carretera de salida hacia Elche.
- 90.367,05 m² en zona Este urbanización Marina.
- 102.584,66 m² en zona Oeste de El Oasis.

6.-Justificación del cumplimiento de estándares urbanísticos

1.- La Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana reguladora de la actividad urbanística, fija, en su artículo 22, los siguientes estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial. Dichos estándares también deben respetarse en el suelo urbanizable que se ordene pormenorizadamente.

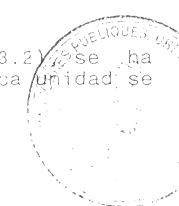
- Suelos residenciales. La reserva de suelo para uso dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable (destinado a vivienda). Deben destinarse a zonas verdes, al menos, 15 metros cuadrados de los 35 exigidos, y, en todo caso, más del 10 por cien de la superficie total ordenada.

- Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria.

En los cuadros que se desarrollan a continuación, las dotaciones son todas públicas mientras no se señale de manera expresa que son privadas.

2.- Justificación de los estándares en el suelo urbanizable pormenorizado de uso residencial:

En las unidades de ejecución UE-3 (3.1.3.2) se ha pormenorizado su ordenación como si de una única unidad se



tratase, divididas en varias subunidades de ejecución diferentes cada una de dichas zonas, entendiendo por zona el primer dígito de la denominación, por lo que la justificación de los estándares la realizamos globalmente para cada una de las zonas. Cada una de las subunidades de ejecución en que se divide cada zona se encuentra totalmente equilibrada en cuanto a aprovechamiento, y constituye un área de reparto diferente.

UE-1: Zona Este Casco 1. "Isidro"

UNIDAD DE EJECUCION	M ² SUELLO BRUTO	M ² SUELLO RESIDENCIAL	M ² EDIFICABLE RESIDENCIAL	M ² TOTAL DOTACIONES	% DOTACION S/M ² EDIF. RESIDENC.	M ² ZONAS VERDES	10% SOBRE UNIDAD
UE-1	44.691,52	22.174,43	37.821,28	5.318,33	14,081	3.424,60	4.469,15

En esta unidad, y como ya se dijo en el punto 3.1.2. del capítulo VI, por convenios con los propietarios, y de acuerdo al art. 22.2 de la ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, se exime parcialmente del cumplimiento de los estándares especificados en el punto 1 del mismo artículo.

UE-2: Zona Oeste Casco 1 "Olmé"

Al igual que la UE-1 "Isidro" y de acuerdo al Art. 22.2 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana se exime parcialmente del cumplimiento de los estándares especificados en el punto 1.

UNIDAD DE EJECUCION	M ² SUELLO BRUTO	M ² SUELLO RESIDENCIAL	M ² EDIFICABLE RESIDENCIAL	M ² TOTAL DOTACIONES	% DOTACION S/M ² EDIF. RESIDENC.	M ² ZONAS VERDES	10% SOBRE UNIDAD
UE-2	89.725,82	34.448,72	65.026,16	22.816,85	35,08	8.972,58	8.972,58

En esta zona, cabe hacer la aclaración de que todas las dotaciones son públicas, incluso la zona comercial, pudiendo ser posible la sustitución de uso dotacional previsto, de acuerdo al art. 58, apartado 2, letra B) de L.R.A.U.

ACUERDO PROVISIONAL

Pleno celebrado el 6 de Marzo de 1998

LA SECRETARIA



UE-3: Zona Oeste Oasis "Lo Grané"

UNIDAD DE EJECUCION	M ² SUELLO BRUTO	M ² SUELLO RESIDENCIAL	M ² EDIFICABLE RESIDENCIAL	M ² TOTAL DOTACIONES	% DOTACION S/M ² EDIF. RESIDENC.	M ² ZONAS VERDES	10% SOBRE UNIDAD
UE-3.1	211.889,84	113.811,51	56.905,76	* 18.357,80	* 32,26		
				t 24.581,63	t 43,20	17.621,63	21.188,88
				t 42.939,43	t 75,46		
UE-3.2	35.208,32	16.573,98	8.286,99	* 1.927,41	* 23,26		
				t 7.088,18	t 85,53	7.088,18	3.520,63
				t 9.015,59	t 108,79		
TOTAL UE-3	247.098,16	130.385,49	65.192,75	* 20.285,21	* 31,12		
				t 31.669,81	t 48,58	24.709,81	24.709,81
				t 51.955,02	t 79,69		

* Dotaciones privadas.

t Total dotaciones.

UE-5: "Escuera"

UNIDAD DE EJECUCION	M ² SUELLO BRUTO	M ² SUELLO RESIDENCIAL	M ² EDIFICABLE RESIDENCIAL	M ² TOTAL DOTACIONES	% DOTACION S/M ² EDIF. RESIDENC.	M ² ZONAS VERDES	10% SOBRE UNIDAD
UE-5	368.012,77	264.335,17	111.910,10	* 10.271,84	* 9,18		
				t 42.801,28	t 38,24	36.801,28	36.801,27
				t 53.073,12	t 47,42		

* Dotaciones privadas.

t Total dotaciones.

UE-7: "Las Pesqueras"

UNIDAD DE EJECUCION	M ² SUELLO BRUTO	M ² SUELLO RESIDENCIAL	M ² EDIFICABLE RESIDENCIAL	M ² TOTAL DOTACIONES	% DOTACION S/M ² EDIF. RESIDENC.	M ² ZONAS VERDES	10% SOBRE UNIDAD
UE-7	67.069,68	36.446,79	14.578,72	* 647,22	* 4,44		
				t 6.916,04	t 47,44	6.916,04	6.706,96
				t 7.563,26	t 51,88		

* Dotaciones privadas.

t Total dotaciones.



UE-4: Urbanización "Marina"

UNIDAD DE EJECUCIÓN	M ² SUELLO BRUTO	M ² SUELLO RESIDENCIAL	M ² EDIFICABLE RESIDENCIAL	M ² TOTAL DOTACIONAL	% DOTACION S/M ² EDIF. RESIDENC.	M ² ZONAS VERDES	10% SOBRE UNIDAD
UE-4	2.426.144,39	1.430.560,81	1.164.549,30	50.343,44	4,32	246.124,18	242.514,43

* Dotaciones privadas.

t Total dotaciones.

Corresponde la UE-4, a la zona de Urb. Marina, como suelo urbanizable de ordenación pormenorizada en ejecución.

Aquí por tratarse de una unidad cuya población es mayor de 5.000 hab. (Potencial de 6.000 viv. a 3 hab/viv., son 18.000 hab.) se destina la dotación de la red estructural especificada en el art. 17.2 de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana dentro de la unidad (90.367,05 m²) siendo necesario como mínimo y proporcional al nº de habitantes, 90.000 m².

Igualmente, se destinan, dentro de la unidad, terrenos de protección de barranco (29.420,40 m²) y arqueológico (79.540,39 m²).

Todos estos suelos (Sistema de Espacios libres, barranco y arqueológico) no han entrado en el cómputo de dotaciones expresadas en el cuadro.

En cuanto a la edificabilidad considerada para el cálculo de la superficie construida de residencial se ha tenido en cuenta la edificabilidad bruta especificada en el art. 1.10 de ordenanzas del Plan Parcial y el General mantiene, y que resulta ser de 0,48 m² de edificación por m² de suelo ordenado.

UE-6: Zona Industrial "Los Moras"

UNIDAD DE EJECUCIÓN	M ² SUELLO BRUTO	M ² SUELLO INDUSTRIAL	SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES		SERVICIOS INTERS PÚBLICO Y SOCIAL	
			SUP. M ²	%	SUP. M ²	%
UE-6	69.118,28	34.522,09	6.911,83	10,00	2.764,72	4,00

*Dotaciones privadas.

ACUERDO APERTURA RÁPIDA

Pliego de licitación 6 de marzo de 1992

de la Generalitat



Estos estándares, se han obtenido, de acuerdo al art. 22.1,c) de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana y art. 12 del anexo de Reglamento de Planeamiento según R.D. 2159/1978 de 23 de junio y Tabla de vigencias según R.D. 304/1993 de 26 de febrero.

7.-Justificación del cumplimiento referente a los criterios de sectorización y límites al ejercicio de la potestad de planeamiento

Se ha cumplido el Art. 19 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, ya que en ningún barrio ni zona consolidada se aumenta el volumen y la edificabilidad existente, no existiendo más de 75 viv. por hectárea, tal y como queda expresado en los cuadros explicatorios de superficies y densidades como anexo II de esta memoria.

En la mayoría de los Sectores de Suelo Urbanizable, tanto el pormenorizado en ejecución o el normal como el no pormenorizado, se ha tratado de dar estricto cumplimiento del principio general establecido en el Art. 20.2 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, según el cual, "el perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable".

De acuerdo a éste criterio, vamos a justificar los criterios de sectorización para cada Unidad de ejecución en suelo urbanizable ordenado.

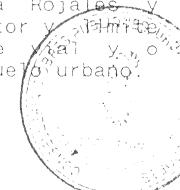
- UE-1: Zona Este Casco 1 "Isidro"

Este Sector, se encuentra delimitado totalmente por la red estructural viaria constituida por la denominación "C/Isidro", Avd. de Guardamar y cinturón Este del Casco 1.

El primer vial esta incluido totalmente dentro de la unidad, pues aun siendo un vial perteneciente a red estructural, ofrece condiciones de uso cotidiano y disfrute permanente para la población de dicha área, mientras que los otros dos están incluidos a partir del eje determinado en el Plan.

- UE-2: Zona Oeste Casco 1 "Olmedo"

Dicho Sector, se encuentra delimitado por el Oeste con vial de la red primaria (cinturón Oeste) al ser con red primaria (C/San Antón de salida hacia Rojales y Dolores), al Norte con vial local o de sector y límite de suelo urbano, y por el Este con eje de edificaciones que constituyen el límite del suelo urbano.



- UE-3: Zona Oeste Oasis "Lo Grané"

Aquí los límites del sector están constituidos por vial de sector al Norte, como continuación de camino existente y prolongado hasta el límite Oeste. Al Sur, eje de vial existente en casco 2 "Oasis" y prolongación hasta límite Oeste. El límite Este está constituido por eje de vial que divide esta zona y el casco 2 "Oasis" y el límite Oeste está constituido por la zona de protección e influencia del Canal de Riegos de Levante.

- UE-4: Urbanización Marina

Esta zona está bordeada totalmente en sus lindes Norte, Oeste y Sur por vial de sector y zona arqueológica, encontrándose delimitada en su parte Este por zona de barranco y límite de UE-5 "Escuera" ya consolidada en esta zona.

- UE-5: "Escuera"

La Escuera linda en su parte Oeste con Urbanización marina y zona de barranco, constituyendo el límite del sector por esta parte.

En cuanto a los límites Norte, Este, se hace mediante vial perimetral incluido en la unidad y al Sur con zona de protección de barranco.

- UE-6: Zona Industrial "Los Moras"

Aquí la delimitación del sector se ha realizado siguiendo caminos existentes, acequias de avenamiento y la carretera a la Nacional N-332 y su zona de servicio.

Así el límite Norte y Este coincide con acequias de avenamiento, el límite Oeste con canal de avenamiento existente y al Sur con la carretera hacia Guardamar.

- UE-7: "Las Pesqueras"

El criterio de sectorización de Las Pesqueras, al igual que el resto ha sido el delimitar, fundamentalmente por elementos naturales o viales ya existentes.

Así, el límite Norte y Este coincide con camino de entrada que divide la zona de la pinada de Guardamar y que en este punto pisa término de San Fulgencio. El límite Oeste es la carretera Nacional N-332 y el Sur son los azarbes de Riacho y Pineda que desaguan al Río Segura.

Igualmente, vamos a justificarlo para cada sector en suelo urbanizable no ordenado: ACUERDO AFIRMANTE



Pleno de fecha 6 de Marzo de 2006

LA SECRETARIA

- Sector 3, entre El Oasis y Marina:

El criterio de sectorización viene definido por los viales de la red primaria o estructural lindando al Oeste con vial de separación con El Oasis, al Sur con vial de separación con el Sector 4 y 5, al Este y Norte con el vial de separación UE-4 Marina.

- Sector 4, Este El Oasis:

Bordeado en su límite Oeste con vial local o secundario de separación con Urb. El Oasis, al Este con Sector 5 y al Sur con vial de comunicación del Sector con la N-332, y al Norte con Oasis y Sector 3.

- Sector 5, Oeste Marina:

Esta definido este sector por vial de separación al Norte con el Sector 3 y Este con Urb. Marina, vial ya existente perteneciente a Urb. Marina, al Oeste con el Sector 4 y al Sur con vial de la red primaria que comunica estos núcleos con la N-332.

- Sector 6, Centro Sur Marina 1:

Linda al Oeste y Norte con viales de urbanización Marina y al Este y Sur con viales de la red primaria o estructural que comunica estos núcleos con el casco I y la carretera N-332.

- Sector 7, Centro Sur Marina 2:

Linda al Norte y Este con viales existentes de urbanización Marina y al Oeste y Sur con viales de la red primaria o estructural que comunica estos núcleos con el casco I y la carretera N-332.

- Sector 8, Terciaria N-332:

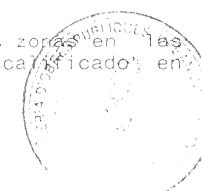
Linda este sector, al Norte con vial de borde, al Sur con red primaria de comunicación con N-332 y al Este con la carretera N-332.

CAPITULO VII: DELIMITACION DE LAS AREAS DE REPARTO Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1.-Definición y criterios para delimitar las distintas áreas de reparto

1.1.-Definición:

Las áreas de reparto, constituyen las zonas en las que se dividen los distintos tipos de suelo clasificado en



el P.G.O.U. para el reparto de cargas y beneficios que se establecen en el R.D. 1/1.992 de 26 de junio del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de acuerdo a los criterios establecidos en Art. 94.1 y 2 del citado Real Decreto y Art. 61 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre Reguladora de la Actividad Urbanística.

Así pues, y de acuerdo a los art. 62 y 63 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre (L.R.A.U.) vamos a distinguir entre:

- a) Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano.
- b) Delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable.

1.2.-Criterios para delimitar áreas de reparto en suelo urbano:

De acuerdo al art. 61 y 63 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, los criterios seguidos son:

- a) Se establece una primera diferencia, atendiendo al uso característico, distinguiéndose por tanto, en el suelo urbano, solo el uso residencial.
- b) Se entiende también para esta delimitación, a las diferentes zonas tipológicas dentro de este uso residencial como son residencial intensiva y residencial baja densidad.
- c) Dentro de una misma zona tipológica, puede distinguirse zonas de distintas alturas y distinto aprovechamiento.
- d) De todas formas, se ha procurado, dentro de lo posible, que dichas áreas de reparto, coincidan atendiendo a los límites de sectorización del propio plan.
- e) En defecto de previsión del Plan, se estará a lo dispuesto en el art. 63.2 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana.

1.3.-Criterios para delimitar áreas de reparto en suelo urbanizable:

Los criterios para delimitar las áreas de reparto en este tipo de suelo, se realizan de acuerdo al art. 62 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, no obstante, tendremos que distinguir entre:

- a) Suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente.
- b) Suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente.



Pleno de fecha 6 de Mayo de 1992



Estas áreas de reparto, comprenderán sectores o unidades de ejecución completos, definidos por el propio Plan, incluyendo los suelos dotacionales de destino público de la red primaria o estructural.

2.-Cálculo del aprovechamiento tipo

El aprovechamiento tipo, de acuerdo al art. 64.2 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, es igual al aprovechamiento del área de reparto, delimitada según los puntos anteriores, dividida por el área de ésta, excluyendo el terreno dotacional público existente.

Habrá que distinguir, al igual que se ha hecho a la hora de delimitar las áreas de reparto, entre suelo urbano y suelo urbanizable.

No obstante y de acuerdo al art. 63.3 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, por tratarse de un municipio de menos de 25.000 habitantes, el aprovechamiento tipo en suelo urbano, coincide con el aprovechamiento subjetivo.

Dado que la ordenación prevista prevee áreas de reparto con el mismo número de plantas pero con distintos aprovechamientos para las manzanas que constituyen un área de reparto, por tratarse de usos tipológicamente diferenciados presentando rendimientos económicos diferentes, se tomará coeficiente de valor la unidad para el uso característico del área de reparto, tomándose el de las viviendas de renta libre adosada o entre medianeras como uso característico en áreas de reparto residenciales y la nave almacén en áreas industriales, no distinguiéndose distintos rendimientos económicos con otras industrias.

Para el cálculo de los coeficientes de ponderación de usos se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Valores de mercado de los distintos usos característicos.
- Valores de mercado de los usos distintos al característico y relación con este.
- Porcentajes estimativos, de acuerdo al planeamiento, de la incidencia de los distintos usos dentro de una misma área de reparto o unidad de actuación.
- Dado que los distintos usos diferentes al característico dependen de las expectativas de mercado, se ha tomado el criterio de generalizarlos en Equipamiento social, usos compatibles con vivienda, espacios libres y vialidad.



- Se toma como valor de referencia para el uso característico de Residencial el de las viviendas de renta libre por ser el tipo de vivienda más generalizado y el de nave almacén en el caso de industria.

Con estos criterios se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

Uso característico Residencial:

- Vivienda renta libre (ados. o entre med.).... 1
- Equipamiento privado y viv. unif. asilada.... 1,2
- Usos compatibles con vivienda..... 1
- Espacios libres..... 0
- Viario..... 0

Uso característico Industrial:

- Industria..... 1
- Equipamiento privado..... 1,2
- Espacios libres..... 0
- Viario..... 0

Para el cálculo de la edificabilidad en las manzanas con patio de manzana, se ha realizado teniendo en cuenta la edificabilidad real tanto en PB (ocupación del 100%) como en pisos (profundidad máxima de 18 m) y los usos a que se destinan cada uno, destinándose PB a uso compatible con el característico y el resto a vivienda en las zonas de ensanche del casco 1, obteniéndose para toda el área una edificabilidad media por uso. En las zonas 1, 2, 2b, 3, 4 y Sector 1, se toma como edif. residencial todas las plantas de edificación, atendiendo evidentemente a la profundidad máxima de 18 m.

3.-Areas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano ordenado

De acuerdo a los criterios de los puntos anteriores, se han delimitado las áreas de reparto en suelo urbano atendiendo a la zonificación de planeamiento, con áreas del mismo nº de plantas y misma tipología, obteniéndose para cada una de ellas el aprovechamiento tipo, reflejándose en cuadros en los que se han introducido como datos las dotaciones existentes, las nuevas, el equipamiento público y el privado, tanto existente como nuevo y las edificabilidades de éstos. (Fichas en anexos)

3.1.-Area de Reparto: AR-1. Zona 1. Casco 1:

Comprende esta área de reparto la zona de casco 1, coincidente con la zona 1 (clave 1) de planeamiento, constituida por edificación cerrada de PB+2, con uso

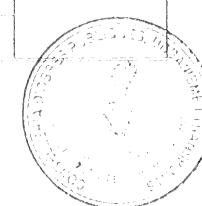
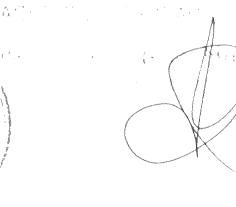
característico residencial donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo se corresponde prácticamente con la edificabilidad permitida: 2,858 m²t/m²s.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELLO URBANO AR-1, ZONA 1. CASCO 1	
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	M ² SUELLO RESIDENCIAL	COEF. CORR.	M ² EDIFICACION RESIDEN. CORREGIDO	APROV. TOTAL HOMOGENEO	APROVECHAMIENTO TIPO
		B	66.628,03		
Clave 1	66.628,03	1	66.628,03		
		1	66.628,03	166.145,85	
		2	66.628,03		
TOTAL	66.628,03		166.145,85		2.858
SUP. TOTAL AREA REPARTO	SUP. VIALES EXIST.	DOTACION EXISTENTE	TOTAL DOT. Y VIALES EXIST.	SUP. AREA EXCLUY. DOT.Y VIALES EXIST.	
147.032,38	37.597,40	40.816,88	78.404,28	68.628,10	

3.2.-Area de Reparto: AR-2. Zona 2. Casco 1a:

Esta área de reparto corresponde la zona de Casco 1a, coincidente con al zona 2 (clave 1a) de planeamiento, constituida por edificación cerrada de B+1, con uso característico residencial donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo se corresponde con la edificabilidad permitida: 1,752 m²t/m²s.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELLO URBANO AR-2, ZONA 2	
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	M ² SUELLO RESIDENCIAL	COEF. CORR.	M ² EDIFICACION RESIDEN. CORREGIDO	APROV. TOTAL HOMOGENEO	APROVECHAMIENTO TIPO
		B	22.589,40		
Clave 1a	22.589,40	1	22.589,40		
		1	15.992,66	39.582,06	
TOTAL	22.589,40		39.582,06		1,752
SUP. TOTAL AREA REPARTO	SUP. VIALES EXIST.	DOTACION EXISTENTE	TOTAL DOT. Y VIALES EXIST.	SUP. AREA EXCLUY. DOT.Y VIALES EXIST.	
29.100,08	8.310,68	-----	8.310,68	22.589,40	



3.3.-Area de Reparto: AR-3. Zona 2b. Casco 1a:

Esta comprendida esta área de reparto por la zona de Casco 1a, coincidente con la zona 2b (clave 1a) de planeamiento, constituida por edificación cerrada de B+1, con uso característico residencial donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo se corresponde con la edificabilidad permitida: $2,00 \text{ m}^2 \text{t/m}^2 \text{s}$.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANO AR-3, ZONA 2b	
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	M ² SUELLO RESIDENCIAL	COEF. CORR.	M ² EDIFICACION RESIDEN. CORREGIDO	APROV. TOTAL HOMOGENEO	APROVECHAMIENTO TIPO
Clave 1a	7.953,12	1	B 7.953,12	15.906,24	2,00
			1 7.953,12		
TOTAL	7.953,12		15.906,24		
SUP. TOTAL AREA REPARTO	SUP. VIALES EXIST.	DOTACION EXISTENTE	TOTAL DOT. Y VIALES EXIST.	SUP. AREA EXCLUY. DOT.Y VIALES EXIST.	
13.586,01	5.633,89	-----	5.633,89	7.953,12	

3.4.-Area de Reparto: AR-4. Zona 3. Los Martínez 1:

Esta área de reparto esta comprendida por la zona de Los Martínez, coincidente con la zona 3 (clave 2) de planeamiento, constituida por edificación marginal cerrada de conservación de la edificabilidad existente, tomándose un valor medio de altura de edificación para la zona de planta baja, con uso característico residencial donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo se corresponde con la edificabilidad permitida: $1,00 \text{ m}^2 \text{t/m}^2 \text{s}$.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANO AR-4, ZONA 3	
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	M ² SUELLO RESIDENCIAL	COEF. CORR.	M ² EDIFICACION RESIDEN. CORREGIDO	APROV. TOTAL HOMOGENEO	APROVECHAMIENTO TIPO
Clave 2	2.388,54	1	B 2.388,54	2.388,54	1,00
TOTAL	2.388,54		2.388,54		
SUP. TOTAL AREA REPARTO	SUP. VIALES EXIST.	DOTACION EXISTENTE	TOTAL DOT. Y VIALES EXIST.	SUP. AREA EXCLUY. DOT.Y VIALES EXIST.	
4.309,29	1.920,75	-----	1.920,75	2.388,54	

3.5.-Area de Reparto: AR-5. Zona 4. Los Martínez 2:

Al igual que AR-4, ésta área de reparto esta comprendida por edificación B y 0,2 B planta de pisos, coincidente con la zona 4 (clave 3) denominada Los Martínez 2, con tipología marginal cerrada de conservación de la edificabilidad existente donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo se corresponde con la edificabilidad permitida: $1,2 \text{ m}^2 \text{t/m}^2 \text{s}$.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANO AR-5, ZONA 4	
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	M ² SUELLO RESIDENCIAL	COEF. CORR.	M ² EDIFICACION RESIDEN. CORREGIDO	APROV. TOTAL HOMOGENEO	APROVECHAMIENTO TIPO
Clave 3	8.079,87	1	B 8.079,87	9.695,84	1,200
			1 1.615,97		
TOTAL	8.079,87		9.695,84		
SUP. TOTAL AREA REPARTO	SUP. VIALES EXIST.	DOTACION EXISTENTE	TOTAL DOT. Y VIALES EXIST.	SUP. AREA EXCLUY. DOT.Y VIALES EXIST.	
13.805,98	5.726,11	-----	5.726,11	8.079,87	

4.-Areas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano con planeamiento diferido

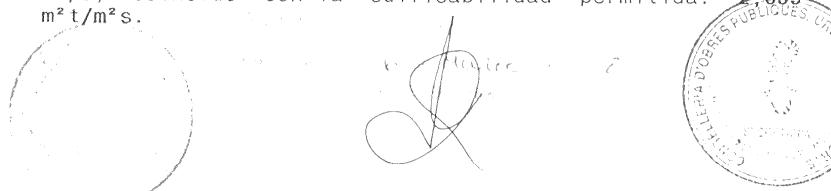
Solo existe aquí dos áreas, constituidas por una manzana objeto de Plan Especial y desarrollo mediante

Actuación aislada de gestión directa para el ordenamiento de las dotaciones en dicha manzana, completándose con el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente adyacente y el sector constituido por urbanización El Oasis y desarrollo mediante un Plan Especial de gestión directa con el desarrollo del programa correspondiente.

Los criterios han sido los mismos que para el suelo urbano ordenado.

4.1.-Area de reparto: AR-6. Sector 1. "Expo":

Esta área de reparto es la AR-6, constituida por el Sector 1, denominado Expo, constituido por manzana en patio de manzana en edificación cerrada de B+2, donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo, coincide con la edificabilidad permitida: $2,633 \text{ m}^2 \text{t/m}^2 \text{s}$.



CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANO AR-6, sector 1	
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	M ² SUELLO RESIDENCIAL	COEF. CORR.	M ² EDIFICACION RESIDEN. CORREGIDO	APROV. TOTAL HOMOGENEO	APROVECHAMIENTO TIPO
Clave 1	2.684,50	1	B 2.684,50	7.069,62	2,633
			1 2.192,56		
			2 2.192,56		
TOTAL	2.684,50		7.069,62		
SUP. TOTAL AREA REPARTO	SUP. VIALES EXIST.	DOTACION EXISTENTE	TOTAL DOT. Y VIALES EXIST.	SUP. AREA EXCLUY. DOT.Y VIALES EXIST.	
4.133,72	-----	1.449,22	1.449,22	2.684,50	

4.2.-Area de Reparto: AR-7. Sector 2. El Oasis:

Corresponde esta área de reparto a una zona residencial de baja densidad con dos zonificaciones de distinto aprovechamiento, (viv. unifamiliar y viv adosada) constituida por el sector 2 denominado El Oasis (clave 4) según planeamiento. Dado que existen dos aprovechamiento distintos dentro de la misma área de reparto, se han establecido coeficientes correctores en función de estas diferentes tipologías de edificación, dando el valor 1 a la edificación adosada y 0,4 a la unifamiliar en base a la diferencia de aprovechamiento de cada uno. El aprovechamiento tipo corresponde con la edificabilidad permitida: 0,56 m²t/m²s

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANO AR-7, SECTOR 2, EL OASIS				
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	M ² SUELLO RESIDENCIAL	COEF. CORR.	M ² EDIFICACION RESIDEN CORREG	TIPO DOT.	M ² SUELLO	COEF.	M ² EDIFIC.	APROV. TOTAL HOMOGENEO
				PRIVADA	DOT PRIVADA	CORR.	DOT PRIV CORR	
3a	255.564,11	1,2	B 92.003,07				B 5.477,08	164.488,23
			1 30.667,69					
3b	30.863,30	1	B 15.431,65	COMERCIAL	7.021,91	1,2	1 5.477,08	10.934,17
			1 15.431,65					
TOTAL	286.427,41		153.534,06	TOTAL	7.021,91		10.934,17	
SUP. TOTAL AREA REPARTO	SUP. VIALES EXIST.	DOTACION EXISTENTE	TOTAL DOT Y VIALES	SUP. AREA EXCLUY. DOT Y VLES EXIST.	APROVECHAMIENTO TIPO			
373.364,02	58.128,79	21.785,91	79.914,70	293.449,32	0,56			

5.-Areas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente

En suelo urbanizable pormenorizado, cada unidad de ejecución constituye un área de reparto independiente.

En cada una de ellas, el cálculo del aprovechamiento tipo se ha realizado dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie total de ésta.

No se ha utilizado coeficientes de ponderación por el uso por ser el mismo uso el permitido en toda la superficie de cada área, y si por tipología de la edificación en alguna de ellas. Cuando en los correspondientes cálculos del aprovechamiento de un área no se utiliza coeficiente de ponderación es porque la tipología permitida o el aprovechamiento en ambas, es la misma en toda el área.

5.1.-UE-1, Isidro:

Esta área de reparto coincide con la unidad de ejecución y corresponde a una zona residencial intensiva con única zonificación, que constituye la clave 11 de B+2 con uso característico residencial en dos plantas como máximo, tomándose a efectos de cálculo, la PB como planta para usos compatibles con el residencial, donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo es: 1,342 m²t/m²s.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO UE-1 ISIDRO				
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	M ² SUELLO RESIDENCIAL	COEF. CORR.	M ² EDIFICACION RESIDEN CORREG	TIPO DOT.	M ² SUELLO	COEF.	M ² EDIFIC.	APROV. TOTAL HOMOGENEO
11	22.174,43	1	B 22.174,43		18.910,54	-----	-----	59.995,71
			1 18.910,54					
			2 18.910,54					
TOTAL	22.174,43		59.995,71	TOTAL				
SUP. TOTAL AREA DE REPARTO:	44.691,52			APROVECHAMIENTO TIPO:	1,342			

5.2.-UE-2, Olmé:

Corresponde esta área de reparto a la totalidad de la unidad de ejecución y esta constituida por edificación de la misma tipología de B+2 residencial intensivo con uso característico residencial en solo dos plantas (clave 11).

en donde todas las dotaciones son públicas, incluso el comercial para el mercado municipal. El aprovechamiento tipo es: $1,108 \text{ m}^2/\text{t/m}^2$.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO UE-2 OLME					
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	M ² SUEL RESIDENCIAL	COEF CORR	M ² EDIFICACION RESIDEN CORREG	TIPO DOT. PRIVADA	M ² SUEL DOT PRIVADA	COEF CORR	M ² EDIFIC. DOT PRIV CORR	APROV. TOTAL HOMOGENEO	
11	34.448,72	1	B	34.448,72					
			1	32.513,08	-----	-----	-----	99.474,88	
			2	32.513,08					
TOTAL	34.448,72			99.474,88	TOTAL	-----	-----		
SUP. TOTAL AREA DE REPARTO: 89.725,62				APROVECHAMIENTO TIPO: 1,108					

5.3.-UE-3, Lo Grané:

Esta área de reparto que abarca la totalidad de la unidad de ejecución UE-3, corresponde a edificación de residencial baja densidad, con dos tipologías diferenciadas de vivienda unifamiliar y vivienda adosada, aunque con la misma edificabilidad en ambos casos, constituida por edificios de B+1 con uso característico el residencial (clave 12). El aprovechamiento tipo es: $0,404 \text{ m}^2/\text{t/m}^2$.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO UE-3 LO GRANE					
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	M ² SUEL RESIDENCIAL	COEF CORR	M ² EDIFICACION RESIDEN CORREG	TIPO DOT. PRIVADA	M ² SUEL DOT PRIVADA	COEF CORR	M ² EDIFIC. DOT PRIV CORR	APROV. TOTAL HOMOGENEO	
12a	78.603,71	1,2	B	28.239,13	COMERCIAL	4.096,02	B	3.194,89	
			1	18.868,08			1	3.194,89	
				SOCIAL	2.850,02	1,2	B	2.230,81	
12b	51.778,78	1	B	15.633,03			1	2.230,81	
				DEPORTIVO	13.329,17		B	7.997,49	
			1	10.355,36			1	7.997,49	
TOTAL	130.385,49			73.053,60	TOTAL	20.285,21		26.846,38	
SUP. TOTAL AREA DE REPARTO: 247.098,16				APROVECHAMIENTO TIPO: 0,404					

5.4.-UE-4, Marina:

Esta área corresponde a suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente en ejecución, estando prácticamente consolidado en su totalidad, y constituye la denominada clave 13.

El área de reparto coincide con la unidad de ejecución, constituida por edificación adosada y o unifamiliar aislada, constituyendo una zona de residencial baja densidad de edificaciones de B+1 y uso característico el residencial.

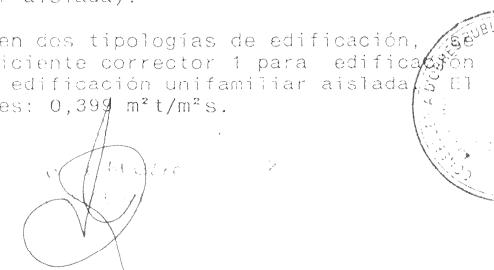
Se ha considerado, dado que existen distintos aprovechamientos por tipología adosada o unifamiliar, coeficiente correctores, dando el valor 1 a la edificación adosada y 0,4 a la unifamiliar. El aprovechamiento tipo es: $0,510 \text{ m}^2/\text{t/m}^2$.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO UE-4 MARINA					
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	M ² SUEL RESIDENCIAL	COEF M ² EDIFICACION RESIDEN CORREG	TIPO DOT. PRIVADA	M ² SUEL DOT PRIVADA	COEF CORR	M ² EDIFIC. DOT PRIV CORR	APROV. TOTAL HOMOGENEO		
13a y 13a	65.440,93	1,2	B	33.753,74	COMERCIAL	21.572,89	B	18.826,89	
			1	10.232,93			1	18.826,89	
				SOCIAL	1.284,07	1,2	B	1.001,57	
13b	1.345.119,3	1	B	812.559,93			1	1.001,57	
				DEPORTIVO	27.426,46		B	18.431,63	
			1	437.340,73			1	18.431,63	
TOTAL	1.430.552,93			1.170.572,43	TOTAL	53.343,44		53.540,83	
SUP. TOTAL AREA DE REPARTO: 2.428.144,93				APROVECHAMIENTO TIPO: 0,510					

5.5.-UE-5, Escuera:

El área de reparto coincide con la unidad de ejecución constituida toda ella por un zona de clave 13 correspondiente a residencial baja densidad, con edificaciones de B+1 y dos tipologías de edificación, (adosada y unifamiliar aislada).

Dado que existen dos tipologías de edificación, se ha utilizado el coeficiente corrector 1 para edificación adosada y el 0,4 para edificación unifamiliar aislada. El aprovechamiento tipo es: $0,399 \text{ m}^2/\text{t/m}^2$.



El bruto es 31.910 m² \Rightarrow € 60.764
 25% de edificabilidad \Rightarrow 7.925 m²
 1,2 m²/m² \Rightarrow € 9.375 m²
 3.126,31 m² / 30%

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO			SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO UE-5 LA ESCUERA					
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	M ² SUELTO COEF M ² EDIFICACION RESIDENCIAL CORR	TIPO DOT.	M ² SUELTO COEF M ² EDIFIC. APROV. TOTAL HOMOGENEO	TIPO DOT. M ² SUELTO COEF M ² EDIFIC. APROV. TOTAL HOMOGENEO				
				PRIVADA	DOT PRIVADA CORR	DOT PRIV CORR		
13a	254.041,77 1,2	COMERCIAL	6.036,83 3.670,83 1	B	4.710,27			
						4.710,27		
13b	10.293,40 1	SOCIAL	1.107,00 1.107,00 1	B	883,46			
						883,46		
13c	10.293,40 1	DEPORTIVO	3.126,01 3.126,01 1	B	1.875,60			
						1.875,60		
TOTAL	254.335,17	132.233,43	TOTAL	10.271,84	14.698,66			
SUP. TOTAL AREA DE REPARTO:	358.012,77		APROVECHAMIENTO TIPO: 0,399					

5.7.-UE-6, Industrial Los Moras:

Coincide la unidad de ejecución y el área de reparto, y corresponde al uso industrial, clave 14, disponiéndose de varias tipologías en función del tamaño de la industria pero con aprovechamiento similar. El aprovechamiento tipo es: 0,654 m²/m²s.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO			SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO UE-6 LOS MORAS					
TIPOLOGIA INDUSTRIAL	M ² SUELTO COEF M ² EDIFICACION INDUSTRIAL CORR	TIPO DOT.	M ² SUELTO COEF M ² EDIFIC. APROV. TOTAL HOMOGENEO	TIPO DOT. M ² SUELTO COEF M ² EDIFIC. APROV. TOTAL HOMOGENEO				
				PRIVADA	DOT PRIVADA CORR	DOT PRIV CORR		
14	34.522,09 1	COMERCIAL	1.560 831,36 1	B	648,45			
						648,45		
14	34.522,09 1	SOCIAL	1.560 551,00 1,2	B	429,76			
						429,76		
14	34.522,09 1	DEPORTIVO	1.332,36 1.332,36 1	B	829,41			
						829,41		
TOTAL	34.522,09	41.426,50	TOTAL	2.764,72	3.815,28			
SUP. TOTAL AREA DE REPARTO:	69.116,28		APROVECHAMIENTO TIPO: 0,654					

ACUERDO APROVECHAMIENTO:
 Pleno de fecha 13 de Mayo de 1996



5.6.-UE-7, Las Pesqueras:

La unidad de ejecución que constituye esta zona coincide con el área de reparto, constituida toda ella por una zona de clave 13a, correspondiente a residencial baja densidad con edificaciones de B+1 y de tipología única unifamiliar aislada. El aprovechamiento tipo es: 0,275 m²/m²s.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO			SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO UE-7 LAS PESQUERAS					
TIPOLOGIA RESIDENCIAL	M ² SUELTO COEF M ² EDIFICACION RESIDENCIAL CORR	TIPO DOT.	M ² SUELTO COEF M ² EDIFIC. APROV. TOTAL HOMOGENEO	TIPO DOT. M ² SUELTO COEF M ² EDIFIC. APROV. TOTAL HOMOGENEO				
				PRIVADA	DOT PRIVADA CORR	DOT PRIV CORR		
13a	35.445,79 1,2	COMERCIAL	13.120,64 4.372,86 1	B	824,82			
						824,82		
TOTAL	35.445,79		TOTAL	17.493,72	TOTAL	547,22	1.009,54	APROVECHAMIENTO TIPO: 0,275
SUP. TOTAL AREA DE REPARTO:	57.089,68							

6.-Areas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente

En el suelo urbanizable no pormenorizado, cada sector se corresponde con una única área de reparto que abarca la superficie total de aquél.

En dichas áreas de reparto el aprovechamiento tipo coincide con la edificabilidad bruta así tenemos:

6.1.-Sector 3. Entre El Oasis y Marina:

Corresponde a una zona de suelo destinada a residencial baja densidad (clave 21).

El aprovechamiento tipo es: 0,25 m²/m²s

6.2.-Sector 4. Este Oasis:

Corresponde a una zona de suelo residencial de baja densidad (clave 21).

El aprovechamiento tipo es: 0,25 m²/m²s

6.3.-Sector 5. Oeste Marina:

Corresponde a una zona de suelo residencial de baja densidad (clave 21).

El aprovechamiento tipo es: 0,25 m²/m²s



6.4.-Sector 6. Centro Sur Marina 1:

Corresponde a una zona de suelo residencial de baja densidad (clave 21).

El aprovechamiento tipo es: 0,25 m²t/m²s

6.5.-Sector 7. Centro Sur Marina 2:

Corresponde a una zona de suelo residencial de baja densidad (clave 21).

El aprovechamiento tipo es: 0,25 m²t/m²s

6.6.-Sector 8. Terciario N-332:

Corresponde a una zona de usos terciarios con uniformidad de tipologías edificatorias (clave 22).

El aprovechamiento tipo es: 0,50 m²t/m²s *→ ZEB: v.*

CAPITULO VIII: EVALUACION ECONOMICA DE LA PUESTA EN PRACTICA DEL PLAN GENERAL. PRIORIZACION DE LAS ACTUACIONES

El presente Capítulo tiene por finalidad primordial efectuar una "evaluación crítica de las posibles implicaciones y consecuencias del Plan General desde los puntos de vista económico y financiero", en cumplimiento de lo establecido en el Art. 27.1.B) de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

En base a esto, y coherente con los motivos que han conducido a la aprobación de la citada Ley que pretende ser un instrumento más ágil para el planeamiento concreto y también para el gestor urbanístico, resulta que las propuestas de actuación de los Planes Generales deben estar muy ligadas a las posibilidades reales para ser llevadas a cabo por los propios sujetos que las proponen. En este sentido es la iniciativa privada la que promueve y ejecuta, bajo el control y las normas que el gestor público le indica.

Parece por tanto lógico pensar que la rigidez previsible de lo que puede ser un plan general en cuanto a la propuesta de coordinar, dentro del estricto plan general, todos los planes de inversiones municipales, resulta en estos momentos muy poco plausible.

Sin embargo y a pesar de que para llevarse a cabo cualquier plan, se precisa no solo planeamiento sino promoción, no cabe duda que un Plan General es precisamente un marco de referencia necesario tanto para los gestores públicos, como para la iniciativa privada. Un

marco de referencia que viene a ser una declaración de intenciones hacia afuera de aquello que se pretende que sea la ciudad de que se trate.

En este sentido el plan continúa siendo instrumento básico y necesario de carácter estratégico tanto para orientar temporal, como territorialmente las políticas municipales en relación a lo que serán sus inversiones. De la misma forma, y por lo que respecta a las posibles actuaciones para el conjunto del sector público extramunicipal, el plan será el marco de referencia básico para llevar a cabo sus posibles inversiones y llegar a si a ser coherentes con las que lleven a cabo otros sujetos implicados en el hecho urbano, hasta alcanzar un encadenamiento coherente en el desarrollo urbanístico global.

Partiendo de que en el caso que nos ocupa, la previsión de necesidades de suelo se ha hecho teniendo en cuenta las exigencias que se derivan de la futura población y actividad, nos encontramos con que además existe la posibilidad del desarrollo de "suelo urbanizable pormenorizado" capaz de convertirse en "suelo urbano" a partir del desarrollo de un programa. Es por ello que nos enfrentamos entonces a una previsión urbanística hecha a la carta, en función de las necesidades que puedan existir en cada momento, y donde exclusivamente debe ajustarse en cada momento la justificación y los motivos por los cuales se lleva a cabo un determinado plan o programa.

De acuerdo con estas premisas, la coherencia en el desarrollo del Plan se deriva en nuestro caso de la posibilidad de alcanzar un aprovechamiento subjetivo igual al aprovechamiento tipo en suelo Urbano (Art. 63.3 L.R.A.U.). Va a permitir que las necesidades de equipamiento sean cubiertas a partir de cesión y/o contribuciones especiales de manera que a través de su consiguiente proyecto de urbanización estos suelos alcanzarían las dotaciones y equipamientos necesarios.

Partiendo de todas estas premisas, resulta entonces básico llevar a la práctica el Plan con la perspectiva de alcanzar un doble objetivo:

1. En primer lugar, con el Plan que se plantea, se persigue alcanzar una integración de todas las zonas y áreas del municipio en una red primaria o estructural de dotaciones y que lo sea de manera suficientemente cualificada para permitir que se alcance un desenvolvimiento humano digno.

2. El Plan se plantea en segundo lugar ~~consistiendo en la viabilidad e integración entre las distintas zonas dentro~~ del municipio y entre otros municipios.

En este sentido y atendiendo al primer objetivo comentado, nos encontramos con una serie de actuaciones a realizar en el marco del Plan y que son necesarias en lo que es la red viaria, que son:

- Circunvalación por la zona Este y la zona de ampliación Oeste del casco.
- Vial de conexión de zona de urbanizaciones que enlaza con N-332 con la CV-860 de San Fulgencio a Elche.
- Futura circunvalación de Marina (Elche) en N-332.

Por lo que respecta al segundo punto, la integración en una red primaria o estructural de dotaciones, se plantean como necesarios:

- Saneamiento del alcantarillado
- Nuevos depósitos de agua.
- Ampliación de la depuradora o conexión a la mancomunada de la Conselleria
- Equipamientos docentes necesarios.
- Desarrollos de los sistemas de espacios libres.
- Desarrollo y protección de zonas arqueológicas y de cauces y barrancos.

Junto a ello, nos encontramos con una serie de actuaciones urbanísticas necesarias para llevar a buen fin los objetivos que nos planteamos en esta memoria. El resto de actuaciones irían a cargo de los respectivos Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas en Suelo Urbanizable Pormenorizado, Planes Parciales en Suelo Urbanizable No Pormenorizado y Proyecto de Urbanización correspondientes.

Sin embargo, en el marco de las actuaciones previstas que irían en el desarrollo del presente Plan aparecen dos preguntas a considerar. ¿Cuál sería la PRIORIZACION de las actuaciones?, ¿Cuál serían los mecanismos de financiación de estas actuaciones?.

La respuesta a la primera de estas preguntas resulta obligada para dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 17.4 de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, y dicha respuesta, desde una consideración general, sería que las actuaciones prioritarias son aquellas que permitan la consecución del primer objetivo expuesto, es decir, el de conseguir la redacción de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (por iniciativa pública o privada), incentivando aquellos programas en cuyo ámbito se han previsto dotaciones escolares, sociales y espacios libres por el Plan General, resultando fundamental, al margen de lo dicho, que el desarrollo de los Programas para cada una de las Actuaciones Integradas previstas por el Plan General cumplan con los criterios de ordenación

estructural que han sido fijados por el mismo. Entre estos programas los que se pueden nombrar por orden de prioridad son: El de la UE-4 (Marina); UE-1 (Isidro); UE-5 (Escuera); UE-7 (Pesqueras), por la urgencia de actuar en ellos a efectos de permitir un desenvolvimiento humano digno, siguiéndolo en importancia Sector 1 "Expo", Sector 2 "El Oasis", UE-2 "Olme"; UE-3 "Lo Grané" y UE-6 Industrial "Los Moras", aunque todos son de la misma importancia y lo ideal sería acometerlos a la vez si los particulares y el Ayto. tuvieran capacidad para ello.

Por lo que respecta a la segunda de las preguntas ¿cuales serían los mecanismos de financiación de estas actuaciones? nos encontramos con que en principio cabe advertir que muchos de los equipamientos de la red de dotaciones que se apuntan, son susceptibles de realización de acuerdo con instituciones públicas que colaborarían en la realización de estos equipamientos. Paralelamente a estas posibilidades que lógicamente estarían condicionadas a las capacidades ajenas del propio municipio, se tendría la propia capacidad financiera municipal que tal y como se ha analizado en los apartados correspondientes existe para llevar a cabo en el marco de una política financiera prudencial como es el caso del municipio que nos ocupa. No obstante cabe señalar la adquisición gratuita de estos por el Ayto., urbanizándolos o ejecutándolos con cargo a las administraciones públicas o a la iniciativa particular si éste por urgencia, así los solicita para desarrollo de su unidad. No obstante hay que dejar claro que corresponde a la iniciativa particular la ejecución de las actuaciones, aunque alguna o parte de la red estructural puedan ejecutarse, si así se decide, de acuerdo a la política urbanística que en cada caso convenga, financiada por las Instituciones Públicas.

CAPITULO IX: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I.-Antecedentes

Las evaluaciones de impacto ambiental constituyen una técnica generalizada en todos los países industrializados, para evitar la degradación que produce sobre el medio ambiente el desarrollo industrial y urbano, dando una respuesta efectiva a estos problemas con el fin de evitar cualquier atentado contra la Naturaleza y proteger la calidad de vida.

La Comunidad Económica Europea las reconoció como el instrumento más adecuado para la preservación de los recursos naturales y la defensa del medio ambiente.

Este principio Comunitario ha sido reflejado en la directiva sobre evaluación de los impactos sobre el medio ambiente de ciertas obras públicas y privadas, aprobada

por el Consejo de la Comunidad Económica de 27 de Junio de 1.985, en la que se introduce la variable ambiental en la toma de decisiones sobre los proyectos con incidencia importante en el medio ambiente, con la elección de la alternativa que produzca menor impacto.

Como consecuencia de la entrada de España en el Mercado Común, se aprobó en Real Decreto Legislativo (R.D.L. 1.302/1.986 de 28 de junio) en el que después de regular el proceso a seguir, establece un anexo en el que se recogen aquellos proyectos que de manera preceptiva requieran la declaración de impacto ambiental.

La Generalitat Valenciana promulgó, el de marzo de 1.989, la Ley de Impacto Ambiental para el ámbito de la Comunidad Valenciana (Ley 2/1.989 de 3 marzo), en lo que se amplia el anexo recogido en el Real Decreto Legislativo del M.O.P.U., con el fin de aplicar el Estudio de Impacto Ambiental a una serie de proyectos no recogidos en el citado R.D.L.

El P.G.O.U. de carácter municipal, como instrumento de ordenación del territorio, está sujeto a la Evaluación de Impacto Ambiental (Ptó. 8 del anexo).

Como ampliación de este documento, que se propone como resumen del Estudio de Impacto Ambiental, se desarrollará en documento aparte la ampliación a este Estudio Resumen y que constituirá el Estudio de Impacto Ambiental completo que requiere la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente.

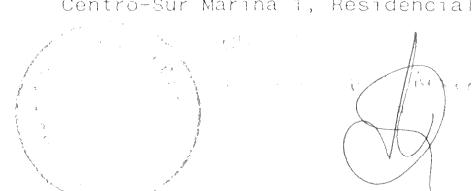
2.-Descripción General del Proyecto

En el desarrollo del actual P.G.O.U. se han puesto de manifiesto las circunstancias que plantean dicho Plan, como lo son en el fuerte impulso inmobiliario experimentado en los últimos años, no previsto en las anteriores Normas Subsidiarias, ha provocado las necesidades de ampliación del suelo del municipio al estar casi totalmente desarrollado el suelo calificado como urbanizable, con los planes parciales previstos o en vías de estarlo en breve plazo.

Como desarrollo del municipio y para evitar la fuerte especulación existente provocada por la carestía de suelo urbanizable, el Plan califica como urbanizable ordenado pormenorizadamente el suelo inmediato al urbano de próxima ejecución y como suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada las zonas residuales que quedan entre las edificaciones de suelo urbanizable realizadas con anterioridad y el suelo urbanizable pormenorizado, así como zonas aisladas de carácter industrial, debido a la expectativa de este suelo, que por su situación y características resultan aptos para ser urbanizados.

En el actual P.G.O.U. aparecen los siguientes zonas, sectores o unidades de ejecución en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, no ordenado pormenorizadamente y suelo urbano:

- Zona-1: Suelo urbano, Casco 1, Residencial intensiva
- Zona-2 y 2b: Suelo urbano, Casco 1a, Residencial intensiva.
- Zona-3 y 4: Suelo urbano, Los Martinez 1 y 2, Residencial consolidado.
- Zona-5: Suelo urbano, El Oasis, Residencial baja densidad.
- Sector-1: Suelo urbano, P.E. Expo, Residencial intensiva.
- Sector-2: Suelo urbano, P.E. El Oasis, Residencial baja densidad.
- UE-1: Suelo urbanizable pormenorizado, Isidro, Residencial intensiva.
- UE-2: Suelo urbanizable pormenorizado, Olmé, Residencial intensiva.
- UE-3: Suelo urbanizable pormenorizado, Lo Grané, Residencial baja densidad.
- UE-4: Suelo urbanizable pormenorizado, Marina, Residencial baja densidad.
- UE-5: Suelo urbanizable pormenorizado, La Escuera, Residencial baja densidad.
- UE-6: Suelo urbanizable pormenorizado, Los Moras, Industrial.
- UE-7: Suelo urbanizable pormenorizado, Las Pesqueras, Residencial baja densidad.
- Sector-3: Suelo urbanizable no pormenorizado, entre El Oasis y Marina, Residencial baja densidad.
- Sector-4: Suelo urbanizable no pormenorizado, Este Oasis, Residencial baja densidad.
- Sector-5: Suelo urbanizable no pormenorizado, Oeste Marina, Residencial baja densidad.
- Sector-6: Suelo urbanizable no pormenorizado, Centro-Sur Marina 1, Residencial baja densidad.



- Sector-7: Suelo urbanizable no pormenorizado, Centro-Sur Marina 2, Residencial baja densidad.

- Sector-8: Suelo urbanizable no pormenorizado, Terciario N-332, Terciario.

Los Planes Parciales que desarrollen los sectores y o unidades de ejecución deberán efectuar asimismo, su evaluación de impacto ambiental correspondiente.

3.-Estimación de los tipos y cantidad de residuos, vertidos y emisiones de materia o energía resultantes

Las distintas unidades de actuación contempladas, dispondrán de los colectores necesarios (tal y como se especifica en los esquemas de instalaciones de los sistemas de infraestructuras de la red primaria) para canalizar las aguas residuales producidas por los edificios que se proyecten, para que, mediante bombeo o por caída libre, se lleven a la depuradora existente o a la de proyecto en caso de la zona industrial, terciario y residencial junto a la nacional N-332; vertiendo las aguas una vez depuradas a la azarbe del Riacho tal y como marca la legislación aplicable.

Tambien cabe hacer constar que esta en proyecto la ejecución de gran depuradora mancomunada, a la que pertenecerá este Ayto.

No se podrá efectuar el vertido al terreno de las agua residuales para su filtración, sin depuración previa.

Los residuos sólidos los recogerá el Ayuntamiento mediante el Servicio de Basuras, efectuando su traslado hasta el lugar donde se efectúa el vertido habitual en la planta de tratamientos de residuos sólidos de Crevillente.

No obstante se dispone de reserva de suelo para residuos sólidos en la proporción de 1 kg. por habitante y dia para un periodo de 10 años, en la zona Oeste del termino en suelo apto dada su impermeabilidad o perdiendo las condiciones necesarias para obtener las condiciones de impermeabilidad requeridas para estos neceseres.

En las unidades de ejecución de suelo residencial, al tener como uso predominante el residencial compatible con otros usos, estando prohibido el industrial, no se estima ningún tipo de emisiones de humos ni similares en estos suelos.

Sin embargo, en los suelos industriales se permitirá industrias siempre y cuando cumplan las condiciones mínimas de emisión de humos y vertidos de acuerdo a la reglamentación existente.



Folio de fecha 23 de Diciembre de 1996
A SEDETTA
[Signature]

4.-Suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente y no ordenado en el actual P.G.O.U.

A) Evaluación de los efectos previsibles del proyecto y riesgos para personas e inmuebles.

El territorio entre los actuales perímetros urbanos o urbanizables en ejecución comprendidas en su mayoría por terrenos de cultivo abandonados o zona de monte, va a verse afectada por el nuevo ordenamiento.

El resultado más previsible es una promoción de la comunidad vegetal de especies nitro-halóficas y aislamiento de un área periurbana propicia en el vertido incontrolado, en detrimento de sus condiciones higiénico-sanitarias de la población (Desarrollo de poblaciones de roedores sobre todo).

La ordenación que se propone, como ampliación del suelo residencial existente, no supone pues, ningún efecto previsible directo o indirecto sobre población, fauna, flora, suelo, aire, agua, factores climáticos y paisaje.

Tanto el vertido de aguas residuales, como la retirada de los residuos orgánicos del área habitada se efectuará mediante red de alcantarillado vía depuradora y el servicio de Basuras del Ayuntamiento.

El tipo de industria media, que se pretende que se instale en la zona industrial y de acuerdo a las condiciones que se especifican en las ordenanzas del P.G.O.U., atendiendo ademas a las condiciones establecidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre) elimina la posibilidad de contaminación de la zona.

Existen eso si, zonas, como el Hondo Amorós y zonas arqueológicas que no son afectadas por la Actuación, no obstante se potenciará su conservación como puede probarse en los puntos siguientes.

Como riesgos cabría destacar el de inundaciones en grado medio en las zonas Este y Oeste del Casco I y las zonas de terciario y residencial a ambos lados de la N-332, así como el grado bajo en la zona de la carretera de Elche.

Cabe destacar tambien como riesgos, el de los movimientos sísmicos que afectan a todo el término, poniendo las medidas oportunas para minimizarlos.

B) Medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos o de riesgo para personas o inmuebles.

ACUERDO APROBACIÓN INVISIONAL

Pleno de fecha 5 de diciembre de 1997

A SEDETTA

[Signature]



Los únicos efectos ambientales que pudiera ocasionar la necesaria urbanización en todo el territorio, implica el probable deterioro por simpatía del área perimetral del pinar en la zona Este junto a "La Plana", en la zona Norte del casco urbano "El Oasis" y en la zona Este de "Las Pesqueras", con el que contacta, producido por el arrastre de polvo procedente del movimiento de tierras en la etapa de ejecución de las urbanizaciones, y por el impacto humano procedente del asentamiento en el área en etapas posteriormente a la finalización de las obras.

Es importante conseguir el aislamiento del ecosistema pinar del resto de espacio urbano, como única alternativa que asegura la utilización de un círculo de paso periférico e incapacita las entradas al sistema objeto de protección.

Durante la ejecución de las obras, será necesario proteger el sistema, mediante los medios usuales de cerramiento.

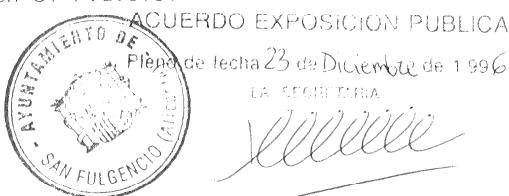
El riesgo de inundaciones, marcado en el plano de Riesgos se soluciona, elevando los niveles del terreno a cotas lo suficientemente altas para que las aguas discurran por cotas más bajas sin producir barreras que contengan a éstas y agraven el problema en otras zonas, lo cual deberá justificarse en los correspondientes Planes Parciales y proyectos de Urbanización que desarrollen estas zonas.

Dentro del riesgo sísmico, para minimizar sus efectos se exigirá para la aprobación de Planes Parciales y Proyectos de Urbanización de las nuevas zonas, estudio geotécnico de los terrenos y un mayor control del cumplimiento de la Norma Sismorresistente en vigor.

Como medida de protección de las zonas arqueológicas y de barreras, se propone declararlas unas como suelo de protección (ver plano de riesgos y medidas de protección) y otras manteniendo su calificación, afectarlas de catas arqueológicas o retranqueos suficientes que garanticen su funcionamiento.

C) Estudio de las alternativas posibles.

La mayor parte de las nuevas zonas que se califican como urbanizables respecto a las anteriores Normas corresponden a zonas que regularían y consolidan las zonas calificadas anteriormente y ejecutadas en la realidad, por tanto no existe alternativa posible a estas zonas al tratarse de un crecimiento del área urbana en el sentido en que se señala en el P.G.O.U.



D) Resumen del estudio y conclusiones.

1. Las comunidades vegetales y animales, comprendidas en las zonas de nueva calificación, carecen del más mínimo interés desde el punto de vista sistemático, biogeográfico, de dinámica, ecológico, agrícola, ni sustentan poblaciones a las que se les pueda atribuir "status" de endemismos o en peligro de extinción, ni tan siquiera poblaciones amenazadas, siendo frecuente su repetición en el territorio comarcal.

2. Como la urbanización se dirige a la ampliación del área urbana, es preciso la protección del ecosistema pinar y zona humedad, principales puntos de interés ecológico aunque de escasa importancia dado que se trata de un contacto puntual.

5.-Informe Ecológico

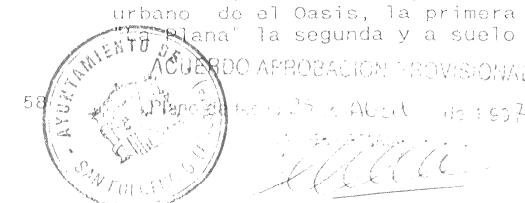
A) Introducción

El presente informe trata de describir y evaluar la situación actual de las comunidades vegetales y animales que se desarrollan a lo largo de la vega baja del Segura en el término municipal de San Fulgencio en la provincia de Alicante.

La valoración ecológica se hace preceptiva en las etapas previas a las obras de gran envergadura y recalificaciones de territorios que supongan cambios sustanciales en los usos actuales. No solamente se trata de evaluar los impactos ecológicos en las propias zonas de actuación, sino que es necesario tomar en consideración las influencias de carácter antrópico, tanto en el momento de la ejecución de las obras como en etapas posteriores, en las inmediaciones.

Se ha de evitar, en el ámbito de estas actuaciones, una ruptura total del paisaje, así como la de las comunidades biológicas, procurando dar máxima prioridad en la protección a las estructuras de las biocenosis de mayor interés.

Muchas de estas comunidades carecen por completo de interés desde el punto de vista conservacionista, y que se repiten metódicamente en cualquier punto de la llanura aluvial del río Segura. Otras sin embargo son comunidades con cierto grado de fragilidad para centros urbanos que crecen rápidamente como es el caso de urbanización Marina. Las sugerencias protecciónistas que se apuntan en este informe se centrarán pues a las zonas de pinar que existen al Norte, al Noreste y Este del término junto a la ~~zona~~ urbanizada de "La Plana" la segunda y a suelo urbanizable de "La Plana".



la tercera, así como la de protección de zonas húmedas en el Hondo Amorós, la curva del cauce del río Segura y la protección del Monte La Plana.

B) Descripción de la vegetación.

Las comunidades descritas en este informe son las que se desarrollan en las distintas unidades de actuación que se marcan en el P.G.O.U. y descritas en el apartado 1 denominado "Descripción general del proyecto", no obstante las agruparemos de la siguiente forma:

1. Zona Oeste casco urbano "El Oasis"
2. Zona Norte de pinar casco urbano "El Oasis"
3. Zona entre "El Oasis" y urb. "Marina"
4. Zona Sur de urb. "Marina"
5. Zona de "Las Pesqueras"
6. Zona Industrial al Sur del Término.
7. Zona resto del término municipal.

En el plano 1 se representan con distinto entramado, las diferentes comunidades que se desarrollan en base a las condiciones físico edáficas y de vegetación y que describimos a continuación:

B.1) El medio agrícola:

La casi totalidad del terreno en las zonas 1, 2 y 6 y la totalidad de la 7 tiene un uso agrícola con parte de cultivos abandonados.

La vegetación actual de esta zona es el resultado de la acción del hombre que desde tiempos pasados ha transformado la cubierta vegetal existente, introduciendo cultivos arbóreos y herbáceos monoespecíficos que necesitan de una labor continuada creando unas condiciones ecológicas artificiales que son aprovechadas por especies conocidas como vegetación "arvense" en forma de comunidades muy sencillas, generalmente estacionadas, de la escasa altura, sin estratificación y con un ciclo vitae corto y con numerosísimas semillas.

Las especies pertenecientes a las comunidades de Atriplex-Silene rubella, Citro-Oxalis pes-caprae o Erucaria-Diplotaxis Erucoïdes son las más frecuentes dependiendo del grado de humedad del suelo, la época del año o del tipo de cultivo.

Estas especies arvenses, junto a las cultivadas, dan lugar a sistemas, con uno o dos estratos, uno arbóreo y otro herbáreo que es capaz de albergar una fauna numerosa, sobre todo en lo referente a aves como son especies de los géneros Turdus, Passer, serinus, Erithacus, etc., micromamíferos como Suncus, Coccidura, Mus, Rattus, etc., y numerosas especies de insectos, que son depredados a su

ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA



Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

[Handwritten signature]

vez por las aves nocturnas (Malpolon monspesulamus, Elaphe scalaris, etc.). Todas estas especies tienen un amplio rango de distribución y son fácilmente localizables en sistemas semejantes próximos, en los que no se actúa urbanísticamente, por lo que no supone un peligro para la esencia de las mismas.

B.2) Ribera de los grandes canales de riego:

La vegetación típica de ribera está condicionada por el alto grado de humedad que permite la existencia que algún árbol frondoso y sobre todo una vegetación herbácea densa, aunque daño que como consecuencia de las últimas inundaciones se han canalizado la mayoría de estos canales, apenas aparecen este tipo de vegetación, no obstante, existe una gran zona en la parte central al Norte del término con Elche y Dolores donde se puede apreciar este tipo de comunidad.

Este tipo de comunidades sobre todo los cañares y carrizales son refugio favorito de un número importante de aves, destacando las acuáticas, algunas de ellas encuentran en estos medios un lugar idóneo para la reproducción. Asimismo en estas comunidades es de interés la fauna de reptiles y anfibios (Natrix, Rana, Bufo, etc.)

B.3) Vegetación zona de pinar:

Dentro de esta denominación habría que distinguir tres subzonas o apartados:

1. Zona de monte, en donde no existe masa arbórea, existiendo comunidades de pequeños arbustos, situados en "La Plana" al Este de urb. "Marina".

2. Pinar en zona de monte con pequeñas masas arbóreas de pino piñonero muy jóvenes en la parte Norte de urb. "Marina" y en el límite Este del término con Elche.

3. Zona de pinada dunar con el límite Este con el término de Guardamar que forma parte de la denominada Pinada de Guardamar y que incide en el término de San Fulgencio en una superficie muy pequeña.

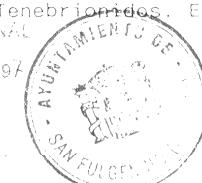
Respecto a la zona de monte, carece de importancia la vegetación existente, dando cabida dentro de esta comunidad a una serie de fauna formada por reptiles e insectos.

La zona de pinar en zona de monte, está constituida por Pinus Pinea y Pinus Halepensis, con algún Eucaliptus, Phoenix dactylifera, etc. El extracto arbustivo de estas zonas es de poca entidad destacando, la fauna de insectos y reptiles que es capaz de albergar, destacando el grupo de los Heterópteros y Tenebrionidos. En cuanto a los

ACUERDO APRECIACION OFICIAL

Pleno de fecha 26 de febrero de 1997

LA SEDE



[Handwritten signature]

reptiles destacan los Lacértidos. La zona de pinada dunar junto al término de Guardamar es de mayor riesgo ecológico dentro del término, aunque afecta en poca superficie.

El sistema dunar arbulado es el resultado de la repoblación realizada a principios de siglo con el fin de fijar las dunas, se trata de un pinar mixto de *Pinus pinea* y *Pinus halepensis* con algunas franjas de especies exóticas de *Eucalyptus*, *Tetraclinis articulata*, *Phoenix dactylifera*, etc., situada fundamentalmente en áreas perimetrales.

El aspecto de la repoblación es heterogéneo, y dependiendo de la morfología dunar, nos encontramos con zonas en las que se entremezclan las dos especies de pinos, y otras de pequeños rodales puros.

La densidad media de la plantación original fue de 850 pies/ha sobreviviendo en la actualidad unos 600 pies/ha.

Estas características hacen de esta pinada una de las más importantes en cuanto a desarrollo se refiere, dentro del tercio sur provincial o la más importante junto con la de La Marina si nos referimos a *Pinus pinea* en el entorno costero provincial.

El estrato arbustivo herbáceo de este pinar está poco desarrollado y en general sólo alcanza cierta entidad en algunas zonas llanas o en fondos de dunas, donde la acumulación del desfronde ha llevado a una incorporación de materia orgánica al sustrato arenoso mejorando la capacidad de retención hídrica y el contenido de nutrientes del suelo.

A pesar de la escasa cobertura en cuanto a estrato arbustivo y herbáceo se refiere, este sistema dunar es capaz de albergar una importante fauna de insectos y reptiles muchos de ellos exclusivos del medio dunar.

Dentro de los insectos, se pueden citar en el grupo de los Heterópteros los géneros *Dicranoccephalus*, *Cydnus*, *Coranus*, en los Carábidos son de destacar las especies *Masoreus wettnerhalli*, *Scarites Buparitus* y *Harpalus fulvus*. ahora bien el grupo de los Tenebrionidos es quizá el que goza de una predominancia con especies tales como *Tentyria elongata*, *Pimela modesta*, *Erodius carinatus*, *Pachychila frioli*, etc. En los reptiles destacan los Lacértidos, *Psamodromus algirus*, *Psamodromus hispanicus*, *Lacerta lepida*, pero la máxima importancia recae sobre *Acanthodactylus erythrurus*, la lagartija colirroja, especie que tiene como hábitat exclusivo el arenal.



Pliego de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA

Por tanto es necesario crear un área amortiguadora tanto para el impacto generado por las vias como para evitar el desarrollo de especies vegetales, no propias de estos medios, que se desarrolla con la nitrificación y acumulos de materia orgánica de residuos.

c) Sugerencias para la protección de conurbación del área recalificada.

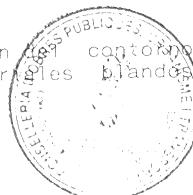
El paso de una actividad meramente agrícola a un uso urbano supone, necesariamente, el asentamiento de un gran número de usuarios que implica una presión antrópica en la franja limitante del pinar, por lo que se hace necesario crear una zona amortiguadora ("buffer") del conjunto de impactos que puedan generarse a raíz de este cambio (vagabundeo, apertura de caminos, deterioro de la primera capa de suelos, deterioro de los relieves dunares, acumulación de detritos, actividades motorizadas, incendios y otros).

A tal efecto, las soluciones a adoptar pueden reducirse en su calificación a dos tipos: actuaciones duras que supondrán la total impermeabilización al tránsito de visitantes mediante muros-pantalla y obras arquitectónicas que aislen absolutamente el sistema naturalizado del área urbana; por otra parte, las actuaciones de carácter blando, consistente en la génesis de una faja de carácter mixto que participe de elementos, tanto pertenecientes al paisaje natural, como al paisaje urbano, con el suficiente atractivo como para eliminar las tendencias de paso al ecosistema a proteger. Estas soluciones blandas se realizan en ausencia, dentro de lo posible, de obras de gran envergadura procurando evitar la utilización de materiales artificiales con espacios amplios de usos recreativos y facilitando fronteras con materiales blandos o naturales, como estauillados, setos de matorral, pantallas de material vegetal, etc., de forma que enmascaren la clara frontera que, de otra forma, podría establecerse entre estos dos ambientes tan distintos.

Habida cuenta de la morfología pinar limitante con el área reclasificada en las zonas señaladas anteriormente y del valor ecológico de un bosque de pino piñonero semi-naturalizado en sustrato arenoso y de monte sensible a los impactos previsibles de origen antrópico antes señalados, se recomienda las siguientes actuaciones:

1. Conservación en el estado actual de todos los pies vivos, tanto de las dos especies de pinos, como de las exóticas de eucalipto y palmera.

2. Delimitación de una franja-colchón contorno de contacto con el pinar realizado con materiales blandos.



o naturales como estanques, setos de matorral, pantallas de material vegetal, etc.

3. Diseño de vías peatonales de acceso al pinar. El número máximo de estas vías será de tres y continuidad de éstas con cualquier otra vía preexistente. Estas vías tendrán carácter transitorio y a escasos metros de su inicio procurarán una mimetización con el entorno, perdiendo su carácter original.

4. Diseño y construcción de un vial de uso blando (carril-bicicleta), ya que se prevé en el plan de urbanización de la zona recalificada un vial de baja densidad de tráfico que contacta con la zona de amortiguación a lo largo de los límites del pinar, y teniendo en cuenta que dicha zona ha de suponer necesariamente una área de atractivo peatonal, creemos adecuada la confección, paralela a la calzada, de un carril blando que permita usos ambivalentes de tráfico ciclista y peatonal). Este circuito podría estar conectado con alguna de las vías actuales que transitan el pinar.

Alcaldía
San Fulgencio, 06900
de 1.996

ACUERDO EXPOSICIÓN PÚBLICA

Acuerdo de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA

F. J. V. M.



ANEXO I:
CUADROS DE SUPERFICIES



RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO URBANO ORDENADO			
ZONA	USO CARACT.	CLAVE	SUP. SECTOR
ZONA 1, Casco 1	RESIDENCIAL	1	147.032,38
ZONA 1, Casco 1a	RESIDENCIAL	1a	29.100,08
ZONA 2b, Casco 1a	RESIDENCIAL	1a	13.587,01
ZONA 3, Los Martínez 1	RESIDENCIAL	2	4.309,29
ZONA 4, Los Martínez 2	RESIDENCIAL	2	13.805,98
TOTAL SUELO URBANO ORDENADO			207.834,74

RESUMEN DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO COMUN			
ZONA	USO CARACT.	CLAVE	SUP. SECTOR
UE-1, Isidro	RESIDENCIAL	11	44.691,52
UE-2, Olmé	RESIDENCIAL	11	89.725,82
UE-3, Lo Grané	RESIDENCIAL	12	247.098,16
UE-5, La Escuera	RESIDENCIAL	13	368.012,77
UE-7, Las Pesqueras	RESIDENCIAL	13	67.069,68
UE-6, Industr. Los Moras	INDUSTRIAL	14	69.118,28
TOTAL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO COMUN			885.716,23

RESUMEN DE SUP. DE SUELO URBANO CON PLANEAM. DIFERIDO			
ZONA	USO CARACT.	CLAVE	SUP. SECTOR
SECTOR 1, P.E. EXPO	RESIDENCIAL	1	4.133,72
SECTOR 2, El Oasis	RESIDENCIAL	3	373.364,02
TOTAL SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO DIFERID			377.497,74

RESUMEN DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO EN EJECUCION			
ZONA	USO CARACT.	CLAVE	SUP. SECTOR
UE-4, La Marina	RESIDENCIAL	13	2.426.144,39
TOTAL SUELO URBANIZABLE PORMEN. EN EJECUC.			2.426.144,39

TOTAL SUPERFICIE DE SUELO URBANO: 585.332,48

TOTAL SUP. SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO: 3.311.860,62

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA



RESUMEN DE SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO			
ZONA	USO CARACT.	CLAVE	SUP. SECTOR
SECTOR 3, E. Oasis-Marina	RESIDENCIAL	21	263.981,79
SECTOR 4, Este Oasis	RESIDENCIAL	21	162.124,64
SECTOR 5, Oeste Marina	RESIDENCIAL	21	200.809,96
SECTOR 6, C. Sur Marina 1	RESIDENCIAL	21	190.482,34
SECTOR 7, C. Sur Marina 2	RESIDENCIAL	21	426.109,07
SECTOR 8, Terciario N-332	TERCIARIO	22	194.195,64
TOTAL SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO			1.437.703,44

TOTAL SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE: 4.749.564,06

RESUMEN DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION		
TIPO DE PROTECCION	CLAVE	SUP. SECTOR
ARQUEOLOGICO	31	11.266,50
PAISAJE Y MEDIO NATURAL	32	1.232.995,16
DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO	33	308.606,39
PATRIMONIO ETNOGRAFICO Y CULTURAL	34	18.447,98
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE DE ESP. PROTEC.		1.571.316,03

TOTAL SUP. DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN: 13.057.979,56

TOTAL SUP. DE SUELO NO URBANIZABLE: 14.629.295,59

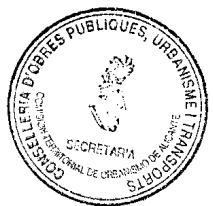
TOTAL SUPUPERFICIE DEL TERMINO: 19.964.192,13

ACUERDO APRÓBACION PROVISIONAL
Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA



**ANEXO II:
CUADROS DE SUPERFICIES POR
ZONA O SECTOR**



1.-SUELO URBANO

SUELO URBANO: ZONA 1, CASCO 1

SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	D/A1 D/A2 D/A4 D/A8 D/A10	526,51 445,24 863,18 166,64 297,02	2.298,59 1,56
SISTEMA ESCOLAR	D/B	4.265,35	2,90
SISTEMA DEPORTIVO	D/C	3.140,86	2,13
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	1.203,71	0,82
SISTEMA VIARIO	S/D/E	37.587,40	25,56
SISTEMA RED PRIMARIA EQUIPAM.	S/A6	1.833,38	1,25
SISTEMA RED PRIMARIA DEPORTIVO	S/C	28.075,00	19,09
ZONA	1	68.628,09	46,69
TOTAL ZONA		147.032,38	

SUELO URBANO: ZONA 2, CASCO 1a

SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	D/A	-----	---
SISTEMA ESCOLAR	D/B	-----	---
SISTEMA DEPORTIVO	D/C	-----	---
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	-----	---
SISTEMA VIARIO	D/E	6.510,68	22,37
ZONA	1a	22.589,40	77,63
TOTAL ZONA		29.100,08	

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA



Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA
[Signature]

SUELO URBANO: ZONA 2b, CASCO 1a

SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	D/A	-----	---
SISTEMA ESCOLAR	D/B	-----	---
SISTEMA DEPORTIVO	D/C	-----	---
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	-----	---
SISTEMA VIARIO	D/E	5.633,89	41,46
ZONA	1a	7.953,12	58,54
TOTAL ZONA		13.587,01	

SUELO URBANO: ZONA 3, LOS MARTINEZ 1

SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	D/A	-----	---
SISTEMA ESCOLAR	D/B	-----	---
SISTEMA DEPORTIVO	D/C	-----	---
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	-----	---
SISTEMA VIARIO	D/E	1.920,75	44,57
ZONA	2	2.388,54	55,43
TOTAL ZONA		4.309,29	

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA



SUELO URBANO: ZONA 4, LOS MARTINEZ 2			
SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	D/A	-----	---
SISTEMA ESCOLAR	D/B	-----	---
SISTEMA DEPORTIVO	D/C	-----	---
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	-----	---
SISTEMA VIARIO	D/E	5.726,11	41,47
ZONA	2	8.079,87	58,53
TOTAL ZONA		13.805,98	

SUELO URBANO: ZONA (P.E. SECTOR 1, MANZANA EXPO)			
SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	D/A8	358,53	8,68
SISTEMA ESCOLAR	D/B	1.090,69	26,38
SISTEMA DEPORTIVO	D/C	-----	---
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	-----	---
SISTEMA VIARIO	D/E	-----	---
ZONA	1	2.684,50	64,94
TOTAL ZONA		4.133,72	

SUELO URBANO: SECTOR 2, EL OASIS			
SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	*D/A *7.021,91	*7.021,91	*1,88
	D/A4 1.172,53	1.172,53	
	D/A10 550,10	550,10	
		1.722,63	0,46
		18.744,54	12,34
SISTEMA ESCOLAR	D/B	-----	---
SISTEMA DEPORTIVO	D/C	5.703,27	1,53
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	14.360,01	3,85
SISTEMA VIARIO	D/E	58.128,79	15,57
ZONA	3	286.427,41	76,71
TOTAL ZONA		373.364,02	

*Dotaciones privadas
t Subtotal dotaciones



2.-SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO

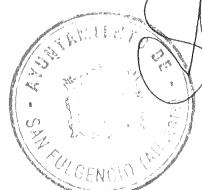
SUELO URBANIZ. ORDENADO: UD. EJECUC. UE-1 ISIDRO				
SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%	
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	D/A1	1.893,73	4,24	
SISTEMA ESCOLAR	D/B	-----	---	
SISTEMA DEPORTIVO	D/C	-----	---	
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	3.424,60	7,58	
SISTEMA VIARIO	D/E	17.198,76	38,48	
ZONA	11	22.174,43	49,62	
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION		44.691,52		

SUELO URBANIZ. ORDENADO: UD. EJECUC. UE-2 OLME				
SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%	
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	D/A5 D/A8	2.384,50 1.577,60	3.962,10	4,42
SISTEMA ESCOLAR	D/B	-----	6.456,00	7,19
SISTEMA DEPORTIVO	D/C	-----	3.426,17	3,82
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	-----	8.972,58	10,00
SISTEMA VIARIO	D/E	-----	32.460,25	36,18
ZONA	11	-----	34.448,72	38,39
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION			69.725,82	

USO	SUP. CONSTR. M ²	Nº VIV.	DENSIDAD VIV/Ha	EDIFICABIL. NETA M ² /M ²	EDIFICABIL. BRUTA M ² /M ²
RESIDENCIAL (Caracteristico)	37.821,28	268	60	1,70	0,84
USOS COMP. CON EL CARACTERISTICO	22.174,43	---	--	1,00	0,49
TOTALES	59.995,71	268	60	2,70	1,33

USO	SUP. CONSTR. M ²	Nº VIV.	DENSIDAD VIV/Ha	EDIFICABIL. NETA M ² /M ²	EDIFICABIL. BRUTA M ² /M ²
RESIDENCIAL (Caracteristico)	65.026,16	538	60	1,88	0,72
USOS COMP. CON EL CARACTERISTICO	34.448,72	---	--	1,00	0,38
TOTALES	99.474,88	538	60	2,88	1,10

ACUERDO ALFONSINO,
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SEDCE ARPA

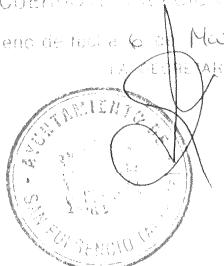


SUELO URBANIZ. ORDENADO: UD. EJECUC. UE-3 LO GRANE			
SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	*D/A5 *4.096,02 *D/A8 *822,01 *D/A9 *2.038,01	*6.956,04	*2,81
SISTEMA ESCOLAR	D/B	6.960,00	2,81
SISTEMA DEPORTIVO	*D/C	*13.329,17	*5,39
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	24.709,81	10,00
SISTEMA VIARIO	D/E	64.757,65	26,21
ZONA	12	130.385,49	52,77
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION		247.098,16	

USO	SUP. CONSTR. M ²	Nº VIV.	DENSIDAD VIV/Ha	EDIFICABIL. NETA M ² /M ²	EDIFICABIL. BRUTA M ² /M ²
RESIDENCIAL (Caracteristico)	65.192,75	494	20	0,50	0,26
USOS COMP. CON EL CARACTERISTICO	-----	---	--	----	----
TOTALES	65.192,75	494	20	0,50	0,26

* Dotaciones privadas

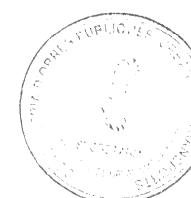
ACUERDO DE PLENO
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1992



SUELO URBANIZ. ORDENADO: UD. EJECUC. UE-4 MARINA			
SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	*D/A5 *21.572,89 *D/A10 *1.284,07	*22.856,96	*0,94
D/A1	1.864,02		
D/A2	3.957,74		
D/A3	5.984,10		
D/A4	3.957,74		
D/A5	2.427,11		
D/A7	1.229,79		
D/A8	4.955,02		
D/A9	9.267,06		
D/A10	3.500,46	37.143,04	1,53
t 60.000,00		12,47	
SISTEMA ESCOLAR	D/B	96.000,00	3,98
SISTEMA DEPORTIVO	D/C	* 27.486,48	* 1,13
		38.325,03	1,58
		t 65.811,51	t 2,71
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	246.124,18	10,15
SISTEMA VIARIO	D/E	328.319,95	13,53
SIST. RED PRIM CAUCES Y BARRANC	S/F	29.420,40	1,21
SIST. RED PRIM PROTEC ARQUEOLOG	S/G	79.540,39	3,28
SIST. RED PRIM ESPACIOS LIBRES	S/H	90.367,05	3,72
ZONA	13	1.430.560,91	58,97
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION		2.426.144,39	

USO	SUP. CONSTR. M ²	Nº VIV.	DENSIDAD VIV/Ha	EDIFICABIL. NETA M ² /M ²	EDIFICABIL. BRUTA M ² /M ²
RESIDENCIAL (Caracteristico)	1.164.549,30	6.000	24,73	0,81	0,48
USOS COMP. CON EL CARACTERISTICO	-----	---	--	----	----
TOTALES	1.164.549,30	6.000	24,73	0,81	0,48

* Dotaciones privadas.
t Subtotal dotaciones.



SUELO URBANIZ. ORDENADO: UD. EJECUC. UE-5 LA ESCUERA				
SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%	
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	*D/A2 *1.107,00 *D/A5 *8.038,83	*7.145,83	*1,94	
SISTEMA ESCOLAR	D/B	6.000,00	1,63	
SISTEMA DEPORTIVO	*D/C	*3.126,01	*0,85	
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	36.801,28	10,00	
SISTEMA VIARIO	D/E	50.604,48	13,75	
ZONA	13	264.335,17	71,83	
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION		368.012,77		

USO	SUP. CONSTR. M ²	Nº VIV.	DENSIDAD VIV/Ha	EDIFICABIL. NETA M ² /M ²	EDIFICABIL. BRUTA M ² /M ²
RESIDENCIAL (Caracteristico)	111.910,10	369	10	0,42	0,30
USOS COMP. CON EL CARACTERISTICO	-----	---	--	----	----
TOTALES	111.910,10	369	10	0,42	0,30

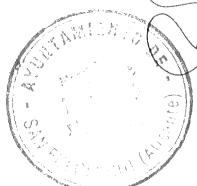
* Dotaciones privadas

SUELO URBANIZ. ORDENADO: UD. EJECUC. UE-6 IND. LOS MORAS				
SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%	
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	*D/A5 *831,36 *D/A10 *551,00	*1.382,36	*2,00	
SISTEMA ESCOLAR	D/B	-----	---	
SISTEMA DEPORTIVO	*D/C	*1.382,36	*2,00	
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	6.911,83	10,00	
SISTEMA VIARIO	D/E	21.613,88	31,27	
ZONA PROTECCION CV-859	-	3.305,66	4,78	
ZONA	14	34.522,09	49,95	
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION		69.118,28		

USO	SUP. CONSTR. M ²	Nº VIV.	DENSIDAD VIV/Ha	EDIFICABIL. NETA M ² /M ²	EDIFICABIL. BRUTA M ² /M ²
INDUSTRIAL (Caracteristico)	41.426,51	---	--	1,20	0,60
USOS COMP. CON EL CARACTERISTICO	-----	---	--	----	----
TOTALES	41.426,51	---	--	1,20	0,60

* Dotaciones privadas

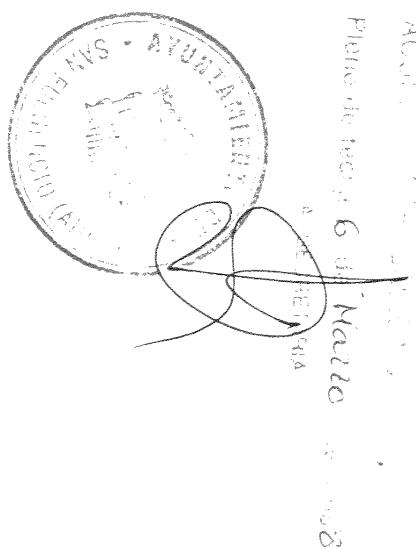
ACUERDO DE LICENCIA
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998



SUELO URBANIZ. ORDENADO: UD. EJECUC. UE-7 LAS PESQUERAS

SISTEMA / ZONA	CLAVE Y SUP. PARCIAL	SUPERFICIE	%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO	*D/A5	*647,22	*0,95
SISTEMA ESCOLAR	D/B	-----	----
SISTEMA DEPORTIVO	D/C	-----	---
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	D/D	6.916,04	10,31
SISTEMA VIARIO	D/E	14.993,93	22,38
ZONA DE PROTECCION N-332	---	8.065,70	12,03
ZONA	13	36.446,79	54,34
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION		67.069,68	

* Dotaciones privadas



USO	SUP. CONSTR. M ²	Nº VIV.	DENSIDAD VIV/Ha	EDIFICABIL. NETA M ² /M ²	EDIFICABIL. BRUTA M ² /M ²
RESIDENCIAL (Caracteristico)	14.578,72	45	6,7	0,40	0,22
USOS COMP. CON EL CARACTERISTICO	-----	---	--	-----	-----
TOTALES	14.578,72	45	6,7	0,40	0,22

3.-SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO: SECTOR 3. ENTRE EL OASIS Y MARINA					
USO CARACTERISTICO	CLAVE	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICAB. BRUTA	DENSIDAD MAX. VIV.	ESTANDARES URBANISTICOS
RESIDENCIAL	21	263.981,79	0,25	20	35 m ² /100 m ² constr. viv. ó el 10% de sup. total

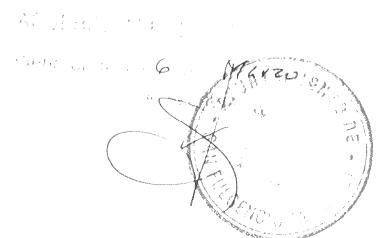
SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO: SECTOR 8. TERCARIO N-332					
USO CARACTERISTICO	CLAVE	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICAB. BRUTA	DENSIDAD MAX. VIV.	ESTANDARES URBANISTICOS
TERCIARIO	22	194.195,64	0,50	---	Espac. libres=10% sup. total Equipamientos= 6% sup. total

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO: SECTOR 4. ESTE OASIS					
USO CARACTERISTICO	CLAVE	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICAB. BRUTA	DENSIDAD MAX. VIV.	ESTANDARES URBANISTICOS
RESIDENCIAL	21	162.124,64	0,25	20	35 m ² /100 m ² constr. viv. ó el 10% de sup. total

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO: SECTOR 5. OESTE MARINA					
USO CARACTERISTICO	CLAVE	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICAB. BRUTA	DENSIDAD MAX. VIV.	ESTANDARES URBANISTICOS
RESIDENCIAL	21	200.809,96	0,25	20	35 m ² /100 m ² constr. viv. ó el 10% de sup. total

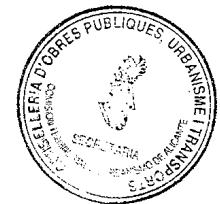
SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO: SECTOR 6. CENTRO SUR MARINA 1					
USO CARACTERISTICO	CLAVE	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICAB. BRUTA	DENSIDAD MAX. VIV.	ESTANDARES URBANISTICOS
RESIDENCIAL	21	190.482,34	0,25	20	35 m ² /100 m ² constr. viv. ó el 10% de sup. total

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO: SECTOR 7. CENTRO SUR MARINA 2					
USO CARACTERISTICO	CLAVE	SUPERFICIE TOTAL	EDIFICAB. BRUTA	DENSIDAD MAX. VIV.	ESTANDARES URBANISTICOS
RESIDENCIAL	21	426.109,07	0,25	20	35 m ² /100 m ² constr. viv. ó el 10% de sup. total



MODIFICACIÓN CONSECUENCIA
DEL ACUERDO DE LA C.T.U.
DE 28 DE NOVIEMBRE DE 1997.

ANEXO I A MEMORIA
(Certificados Compañía Suministradora)



MODIFICACIÓN CONSECUENCIA
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
DEL ACUERDO DE ESTADO PARA LAS POLÍTICAS
DEL AGUA Y DEL MEDIO AMBIENTE
28 DE NOVIEMBRE DE 1997
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS HIDRÁULICAS

AYUNTAMIENTO DE
SAN FULGENCIO (Alicante)
Registro EXPEDICIÓN N.º 760
Fecha 16 JUN. 1993

MANCOMUNIDAD DE LOS CANALES DEL TAIBILLA
APARTADO DE CORREOS N.º 55
FAX (968) 10 25 08
C.I.O.-3017002-A
30271 CARTAGENA

ESTANISLAO DELEGIDO CUENCA, SECRETARIO GENERAL DE LA MANCOMUNIDAD DE LOS CANALES DEL TAIBILLA, ORGANISMO AUTÓNOMO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO, ADSCRITO AL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES,

C E R T I F I C O : Qué según consta en el Acta de la Sesión celebrada el día 5 de junio de 1.987, el Comité Ejecutivo de la Mancomunidad autorizó el abastecimiento al núcleo de población "La Escuera II", del término municipal de San Fulgencio (Alicante), asignándole un caudal máximo de TREINTA Y CINCO (35) LITROS POR SEGUNDO.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, a instancia de la Sra. Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de San Fulgencio (Alicante), expido la presente, visada por el Ilmo. Sr. Director del Organismo, en Cartagena a once de Junio de Mil novecientos noventa y tres.



MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
SECRETARÍA DE ESTADO PARA LAS POLÍTICAS
DEL AGUA Y DEL MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS HIDRÁULICAS

MANCOMUNIDAD DE LOS CANALES DEL TAIBILLA
APARTADO DE CORREOS N.º 55
FAX (968) 10 25 08
C.I.O.-3017002-A
30271 CARTAGENA

AYUNTAMIENTO DE
SAN FULGENCIO (Alicante)
Registro EXPEDICIÓN N.º 759
Fecha 16 JUN. 1993

SRA. DE MARÍA TERESA TERRES MURCIA
ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO
DE
SAN FULGENCIO (Alicante)

En relación con su escrito del día 3 de los ctes., en solicitud de certificación de garantía de abastecimiento de agua para la ampliación del casco urbano, cumpleme informarle que de la integración de ese Ayuntamiento en este Organismo (O.M. comunicada de 02-10-76), se deriva el suministro de agua potable en red primaria al núcleo capitalidad del Municipio, en igualdad de condiciones de garantía con los núcleos de población de los demás Municipios miembros, dentro de los límites marcados por los recursos hidráulicos asignados al Organismo para el cumplimiento de sus fines.



6 Junio 1993
S. G.