

1 NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL

1.1 NECESIDAD

- 1) La pasada, y previsiblemente también futura, regresividad poblacional del municipio¹, legitima la duda acerca de la necesidad de la formulación del presente Plan General, pues se asocia, normalmente, planeamiento urbanístico de carácter general con nuevos desarrollos urbanos o con reformas profundas de los existentes. Pero no es éste el único dato a considerar: PENÁGUILA, como la mayor parte de los pequeños núcleos urbanos de su entorno, ha experimentado últimamente -periodo 1970/95- un desarrollo aparentemente contradictorio: descenso de la población en 250 efectivos mientras su núcleo urbano se expande del orden de 5,7 Ha sobre las aproximadamente 5 Ha iniciales: es decir, ¡mientras la población cae un 40%, el tamaño, en superficie, del núcleo urbano aumenta un 100%!
¿Porqué ha ocurrido? Sencillamente: por una parte, las buenas condiciones ambientales y paisajísticas del municipio han atraído a vecinos de poblaciones cercanas que han

¹ 1941: 524 hb., 1970: 366 hab., 1981: 323 hab., 1995: 281 hab.

construido o adquirido aquí su 2ª residencia según un modelo típico: viviendas aisladas o chalets; por otra, la falta de desarrollo económico ha forzado a sus habitantes a la emigración, pero estos han retenido -entre otros motivos por la ausencia de mercado inmobiliario- sus viviendas, por lo que las nuevas viviendas, que la formación de nuevos hogares ha provocado, se han edificado fuera del núcleo urbano inicialmente consolidado. Este patrón de localización también se ha impuesto en los traslados de vivienda: el núcleo urbano consolidado ofrece características algo incómodas para su utilización residencial plena, por lo que las nuevas viviendas se localizan en su periferia, en la que se construyen con características más adaptadas a los modos actuales de utilización del espacio construido.

Estas preferencias conducen a la necesidad de contar con la posibilidad de que estos tipos de nuevos desarrollos urbanos se sigan demandando, lo que, dado el estado de casi colmatación que presenta el núcleo urbano actual, hace que sea necesario determinar las áreas en que pueden emplazarse y en qué condiciones.

- 2) Agotada, como parece estarlo para un futuro a medio plazo, la posibilidad de evolución económica de los recursos agrícolas, las actividades económicas que pueden instalarse en el municipio son, probablemente, pequeños talleres o industrias de baja tecnología, de almacenaje o distribución o vinculadas a la construcción. La experiencia de como este tipo de actividades, que necesitan normalmente edificaciones de apreciable tamaño que parecen construirse a otra escala que la de estos pequeños pueblos, puede afectar negativamente a aspectos tales como el perfil urbano que, como en este caso, presenta cualidades interesantes, o a valores medio-ambientales dignos de preservarse, conduce a la necesidad de planificar su posible localización.
- 3) La necesidad de revisión del vigente planeamiento urbanístico de PENÁGUILA: Delimitación de Suelo Urbano (DSU) de 1989, deriva de la inadecuación de sus determinaciones respecto a las necesidades de desarrollo urbanístico expresadas, inadecuación debida a que las ampliaciones sobre el consolidado existente son, como se ha analizado en la Información Urbanística, muy pequeñas, insuficientes para las necesidades de expansión que, como se ha visto, se producen.

1.2 CONVENIENCIA

La entrada en vigor de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), y la aún más reciente de la Ley 8/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) si bien no exige la adaptación de los planes urbanísticos vigentes a sus

determinaciones, si produce, sin embargo, un cierto desajuste entre estos, elaborados con la legislación urbanística anterior: Ley del Suelo estatal de 1975/91, y esta nueva ley, en la que debe de basarse su desarrollo. Este desajuste se traduce en dificultad interpretativa, necesidad de adaptaciones parciales, etc, inconvenientes estos que pueden ser eliminados si se adapta el planeamiento urbanístico al nuevo marco legal.

1.3 CONCLUSIÓN

Es, pues, necesario y conveniente proceder a la revisión de la DSU de PENÁGUILA de 1989, revisión consistente en su sustitución por un Plan General, como el presente, pues este tipo de instrumento de planeamiento es el único de los de carácter general previsto por la LRAU. Es en el marco de este nuevo Plan General donde se hace frente a los problemas urbanísticos reseñados, y a los demás que se han detectado con motivo del análisis sistemático de la situación urbanística municipal llevada a cabo con motivo de su redacción.

2 PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DE PENÁGUILA

2.0 INFORMACIÓN URBANÍSTICA. CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

En el momento de redactar el presente documento se ha elaborado y formalizado la Información Urbanística, base de conocimiento imprescindible para la formulación de los aspectos propositivos y normativos del Plan General. Asimismo el Estudio de Impacto Ambiental contiene información ordenada relativa a las características naturales del territorio. Para una consulta detallada de las características naturales, sociales, urbanas, etc. detectadas y relevantes para el planeamiento urbanístico, a dichos documentos hay que remitirse; no obstante, a fin de presentar un hilo argumental simple, que describa, explique y justifique las propuestas que ahora, en este documento propositivo, se formulan, se resumen, a continuación, los diferentes aspectos de dicha Información.

Por Órdenes de 08.03.99 y de 15.02.00, se ha declarado la necesaria observancia en la redacción de planes urbanísticos determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del SIT publicadas/os por la COPUT de la Generalitat Valenciana.

Para la elaboración de este Plan se ha realizado un análisis territorial, urbano y socio-económico específico que permite refutar la información de dicha cartografía y estudios como obsoletos, incompletos e insuficientes, en lo, y sólo en lo, referente a este TM de Penáguila. No obstante sus especificaciones se han tenido siempre presentes para su contraste con los datos y conclusiones de estos estudios específicos.

Concretamente:

- a) El riesgo de inundación (cartografía Temática 1),
La vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas (CT 2),
La accesibilidad potencial a los recursos hídricos (CT 3),
La litología, el aprovechamiento de rocas industriales y el riesgo de deslizamientos (CT5), y
La fisiografía y capacidad de uso del suelo; su erosión, actual y potencial (CT 6),
se analizan en el **Estudio del Medio Físico** integrado en la **Información Urbanística** y, complementariamente, en el **Estudio de Impacto Ambiental**.
- b) Las previsiones de población y vivienda (CT 7),
en el análisis denominado **La Sociedad** integrado en la **Información Urbanística**.

- c) Las afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística (CT4), en el capítulo **Afecciones y Recursos** integrado en la **Información Urbanística**.
- d) La información sobre el planeamiento urbanístico de los municipios vecinos, se ha elaborado a partir de los fondos del Colegio de Arquitectos, y se recoge en el capítulo **Afecciones y Recursos** integrado en la **Información Urbanística**, y se ha actualizado ahora (Marzo 2.003), recogándose dicha actualización en la presente Memoria y en los Planos de Ordenación.

2.1 EL TERRITORIO

2.1.1 *PENÁGUILA* es, demográficamente, un municipio pequeño: 360 habitantes, pero territorialmente grande: 50 km² de superficie, que emplazado en las vertientes occidentales de los contrafuertes de la Sierra de *Aitana* (alto de *Campedrana*, 1.113 m; alto de *Moleta*, 1.025 m; *Foia Redona*, 1.079 m, etc), y delimitado por las sierras de *Plans*, al oeste, y de los *Ondoches* y de la *Serrella*, al Norte, en el límite suroeste del *Vall de Ceta*, abriéndose ya hacia el *de Travadell* y la fosa del *Alcoi*, al interior y Norte de la provincia de Alicante, en los límites de la región orográfica del Sistema Penibético, caracterizada por sus plegamientos paralelos arrumbados de W-SW a E-NE (*Mariola*, *Agullent*, *Benicadell*, *Almudaina*,...) se inserta en un sistema urbano en que destaca el gran tamaño relativo del núcleo urbano principal: AUI *Alcoi-Cocentaina-Muro*.

2.1.2 El territorio municipal presenta una forma muy irregular, que cabe esquematizar como la unión de dos figuras, una primera, al sur, constituida por, aproximadamente, un círculo de 6 Km de diámetro, la que se detrae un sector delimitado por los radios Este y Nor-Noreste, y otra, al norte, tangente a la anterior, constituida por un rectángulo, estrangulado en su parte central, sensiblemente alargado en el sentido Este-Oeste: 7x2,5 Km, al que se agrega un pequeño apéndice triangular en el extremo Este de su lado septentrional.

Topográficamente se trata de una superficie también bastante irregular, que, en correspondencia con la anterior esquematización, se puede caracterizar comola conjunción de: 1) un amplio e intrincado macizo, con cotas superiores a los 700 m, constituido por las estribaciones de *Aitana*, que ocupan el círculo mas arriba citado, con innumerables elevaciones y estrechos valles, atravesado en su diámetro E-W por la cuerda más alta: alto de la *Campedrana - Plá del Cirer*, 1.113-1.125 m, al Este, *Loma Reona*, 1.079 m y alto *Els*

Penxats, 1.120 m, al Oeste, con una prolongación hacia el Norte: alto de la *Moleta*, 1.006 m, que provoca el sentido Norte-Sur de los valles que de ella parten, y, 2) de una amplia depresión, en el rectángulo también citado, con cotas entre 600 y 700 m, surcada por numerosos barrancos que recogen las aguas del anterior macizo y de las sierras que delimitan el término, los cuales configuran un abanico orientado SW que confluye -en el tercio Este del lado septentrional del rectángulo, en el punto de arranque del apéndice triangular citado- con el río *Frainos* o de *Penàguila*, que poco antes ha recibido por su derecha el Barranco de *Ares*, para, arrumbándose SSE-NNW, afluir al *Ceta*. Las aguas de los barrancos de las vertientes meridionales de la *Aitana*, se recogen por los barrancos de la *Canaleta*, *Monferri* y *Garrigós*, que constituyen el límite Sur del término.

2.1.3 Esta configuración topográfica tiene su correspondencia en la constitución geológica y litológica: El rectángulo está formado por terrenos del Neógeno, constituidos básicamente por margas, sin, inicialmente, interés industrial, mientras que el círculo está constituido por calizas (en las cumbres) y margas y areniscas (en las laderas) del Paleógeno, con acuíferos kársticos subterráneos. En el extremo SW aparecen suelos de naturaleza aluvial, con buenas condiciones para la agricultura, acrecentadas por la presencia de manantiales. Los riesgos geológicos se localizan en 1), los terrenos inmediatos a los cauces de los barrancos y ríos, que presentan inestabilidad acusada, con riesgo de deslizamiento y desplazamiento en masa, y peligro de avenidas de agua de escorrentía, y 2), los constitutivos de la formación caliza citada, con notable potencial de erosión, y de contaminación de acuíferos.

2.1.4 Según el censo agrario de 1989 el territorio está explotado en buena parte: 2.444 Ha , que representa el 49% del total del territorio municipal; así, los terrenos no cultivados agrariamente son, pues, mayoría: 51% de la superficie municipal, localizándose básicamente, en los cauces y en la Sierra, que, en ambos casos, presentan interés por su flora y fauna. De aquellos, los cultivados, una pequeña parte labrada: 654 Ha (13% sup. T. Mupal.), principalmente en régimen de secano, concretamente cultivos herbáceos (20%), frutales (46%, almendro, mayoritariamente) y olivares (33%), mientras que los terrenos no labrados se destinan en buena parte a aprovechamientos forestales (509 Ha) y pastos permanentes (108 Ha) y a (?) otros (1.173 Ha). El parcelario aparece muy dividido: 80% de la superficie en parcelas de menos de 5 Ha. Este estado de cosas, unido a la escasa presencia de edificaciones en el diseminado, produce un paisaje rural agreste, pero armonioso y agradable.

2.3.5 Dado el carácter montañoso del territorio, la accesibilidad por carretera no es buena, únicamente mitigada por el hecho de que la CV 70 (*Alcoi-Benidorm*), que proporciona acceso a los ejes viarios básicos territoriales (A7-N 332, en la costa, y Autovía Central-N 340, en el interior) atraviesa la parte Norte del término, a no excesiva distancia del núcleo urbano. El resto de las carreteras, de estrecha plataforma y trazado sinuoso, comunica al núcleo con sus vecinos: -CV 785 (a *Benifallim*), -CV 781 a *Alcolecha*, ambas a la CV 770 (*Alcoi-La Vila Joiosa*).

2.2 LA SOCIEDAD

2.2.1 El peso demográfico de *PENAGUILA* en la comarca es, dado su tamaño, escasísimo.

2.2.2 La evolución de la población ha sido, en este siglo, regular y regresiva:

1.715:	787 hb.;
1.794:	1.125 “ ;
1.860:	1.519 ” ;
1.900:	1.366 “ ;
1.941:	1.111 “ ;
1.950:	994 “ ;
1.960:	755 “ ,
1.970:	611 “ ;
1.981:	423 “ ;
1.991:	352 “ ;
1.995:	361 “ ,

con descensos muy acentuados en los periodos 1.950-1.960 y 1.970-1.986, en los que, considerados conjuntamente, pierde 2/3 de la población, y un relativo mantenimiento (descenso poco acusado con leve repunte final) en la última década analizada: 1985-1995. Aunque no hay datos fiables y rigurosos, durante la época estival, la población se duplica, o más, congruentemente con los datos de vivienda secundaria registrados.

2.2.3 La distribución por sexos de la población es equilibrada, mientras que por edades presenta un perfil claramente desequilibrado, con un índice Veyret-Verner de 1,98, muy superior al comarcal (0,95) y provincial (0,61) para el mismo momento de análisis (1991), que muestra

claramente su grado de envejecimiento y la imposibilidad clara de poder renovarse naturalmente. Esta composición se refleja en el empleo: 243 inactivos (67% s/población total).

2.2.4 De la población ocupada la mayor parte lo es en el sector servicios (56%), y el resto se reparte bastante homogéneamente entre la agricultura (15%), la industria (17%) y la construcción (12%). Total: 82 empleos, sobre un conjunto de 118 activos: 31% de tasa de paro. Dos apuntes complementarios, ambos, económicamente, sombíos: 1) Buena parte de la población ocupada lo es fuera del municipio, es decir, la economía municipal no absorbe su propia mano de obra, y 2) El empresariado agrícola se caracteriza por su avanzada edad (55% con más de 55 años) y por compaginar esta actividad con otras (45% con ocupación principal no agraria).

2.3 EL MEDIO URBANO

2.3.1 El patrón de localización básico de los usos urbanos se caracteriza por la elevada concentración espacial de estos en el núcleo urbano, siendo poco numerosas las edificaciones que constituyen el diseminado, y de estas las más relevantes son las masías tradicionales.

2.3.2 El núcleo urbano se sitúa muy descentrado respecto al término municipal, aproximadamente en el centro de su tercio Este, en el contacto entre el círculo y el rectángulo esquematizados en la descripción 2.1.2 anterior, en un emplazamiento típicamente defensivo, caracterizado por una fuerte elevación (Moleta), en la que se emplaza el Castillo, y un lengua de terreno, que, encajada entre el *Riuet* y el *Bco. del Poble*, desciende, hacia el norte, desde aquella hasta el barranco de *Ares*, localizándose el núcleo allí donde rompen las pendientes, coincidiendo con el punto de mayor aproximación de los barrancos entre sí, aguas abajo y cerca de manantiales, que redondean la idoneidad defensiva del solar urbano.

2.3.3 La configuración actual del núcleo urbano presenta, a pesar de su exiguo tamaño, una relativa complejidad, lo cual es esperable si nos atenemos a su antigüedad. Se integra por los siguientes elementos:

I DESARROLLOS URBANOS: 5,76 Ha,

Constituyen el núcleo urbano propiamente dicho: el pueblo. Caracterizados por constituir tejidos urbanos completos, totalmente urbanizados (o casi, si falta algún elemento de urbanización es de forma muy puntual, realizable aisladamente para cada una de las parcelas que los integran), distinguiéndose:

a) Núcleo histórico:

Emplazado en el interior del perímetro de la muralla² medieval, ocupándolo por completo, e incluso desbordándolo en los tres lados que la topografía lo permite³ : Norte, Oeste y Sur. Alcanza una superficie total de 3,16⁴ Ha. Se distingue, a su vez:

a1) El núcleo inicial⁵, pequeño: 2,4 Ha, aproximadamente, muy compacto, localizado en el interior (1,4 Ha) de la cerca, desbordándola mediante parcelas que, normalmente, se sitúan a ambos lados de esta⁶, con doble frontal, recayendo uno a la calle interior y otro a la primera perimetral exterior. Su ordenación es sencilla, estructurándose a partir de una vía principal (estrecha, pero más regular en su traza y rasante y algo más ancha que las restantes) que recorre de sur a norte el interior del recinto (c/Arzobispo *Company*), a la que se abren las plazas que jalonan su recorrido (Pza. de la *Esglesia* y Pza del *Arbre*) y a la que acometen, por su margen Este, varias calles, mas estrechas y de trazado mas irregular, que alcanzan el límite Este del recinto, recorrido por otra vía perimetral. Alberga las dotaciones típicas: Ayuntamiento, templo católico. Está totalmente urbanizado. La parcelación es irregularmente pequeña, y su configuración es relativamente regular, abundando las parcelas rectangulares, de pequeño frontal: 5-6 m, y no mucho fondo: 10-15 m. La edificación, siempre para uso residencial, con

² Se adopta el perímetro de la muralla a partir de la interpretación sobre el parcelario del plano contenido en la ficha del Inventario de Yacimientos Arqueológicos (DGPA-CCEiC-GV), a su vez tomado del trabajo de Torró,J; Ivars, J (1989) VILLAS FORTIFICADAS Y REPOBLACIÓN EN EL SUR DEL PAÍS VALENCIANO. LOS CASOS DE COCENTAINA, ALCOY Y PENÁGUILA (III Congreso de Arqueología Medieval Española).

³ El cuarto lado, el Este, recae sobre el Barranco de Moleta, que aquí presenta pendientes tan elevadas que imposibilitan la edificación más allá de la cerca.

⁴ En las superficies que se dan a continuación se incluye también el viario y los elementos dotacionales o singulares que se emplazan en cada una de las piezas.

⁵ La Dirección General del Patrimonio Artístico (CCEiC) de la GV, en su sugerencia de 21.4.97 a solicitud municipal, con motivo de la elaboración del Plan General en que este documento se incardina, aboga por la protección de este conjunto.

⁶ Se trata de un caso curioso de fagocitación de la muralla. No solo se aprovecha esta como elemento portante y de cerramiento de los edificios que se le adosan, hecho usual, sino que, como se ha dicho, la parcela la atraviesa y, literalmente, la fagocita. Hay una relativa generalidad en este comportamiento, por un lado, se realiza tanto a nivel de pequeña parcela como de gran parcela (la Casa Grande se dispone sobre ella), por otro, en unos casos: c/ Arzobispo *Company*, Pza del *Arbre*, la fachada principal, en la que se dispone la edificación, es interior al recinto, y el desbordamiento se realiza por la parte de la parcela no ocupada por la edificación u ocupada por las edificaciones complementarias, mientras que en el lado norte de la muralla (c/Torre *Vernet*), esta disposición se invierte.

excepcionalmente algún uso comercial en los bajos, se encuentra, normalmente, en aceptable estado de conservación, y suele alcanzar las tres plantas, situándose en el frontal, alineada con este y ocupándolo por completo, dejando en el fondo el espacio libre de parcela para permitir su iluminación y ventilación.

- a2) Una pequeña (1,1 Ha) expansión de éste núcleo inicial, consistente en una incompleta corona que lo bordea por el Norte y Oeste, apoyándose en las vías perimetrales que lo limitan, a base de parcelas, algo más regulares y grandes que las anteriores, recayentes a estas vías, que también resulta más ancha y regular en su trazado. Como en el núcleo inicial, la urbanización es completa, el uso es residencial y el tipo de edificación se mantiene.

b) Ensanches: También residenciales; se distinguen:

- b1) Un primer ensanche, a base de edificación cerrada, al Norte del anterior núcleo tradicional, en prolongación de este, de pequeño tamaño (0,66 Ha), repitiendo su ordenación (organización a base de una vía principal, Norte-Sur, prolongación de la *c/Arzobispo Company*, y vías transversales hacia el Este), tipo de parcelación, uso y tipo de edificación, pero de menor altura: 1 o 2 plantas, si bien en algún caso se ha superado ampliamente este límite con desastrosos efectos sobre el perfil urbano. Otro, menor: 0,46 Ha, fragmentado en dos piezas, al SW del núcleo, apoyadas cada una en los accesos al consolidado desde la carretera CV 785.
- b2) Dos pequeños desarrollos que, también, se emplazan en los accesos al anterior conglomerado urbano, residenciales, a base de edificaciones aisladas o semiaisladas de vivienda; uno al Norte del núcleo, 0,40 Ha, estructurando a partir de la prolongación de la *c/Virgen del Patrocinio*, otro, algo mayor de tamaño: 1,05 Ha, y con una amplia superficie vacante: 0,48 Ha, al Este del núcleo, estructurado por el acceso desde la CV-785.

II DESARROLLOS PERIURBANOS: 5,7 Ha,

Caracterizados por tratarse de recientes ocupaciones de suelo por usos urbanos, sin generar un auténtico tejido urbano y sin urbanización propiamente dicha. Se distingue:

- a) Enclaves dotacionales: Dos, de análogas características, apoyados en ambos casos en el hermoso camino bordeado de olmos que ha constituido el acceso histórico del núcleo urbano desde el Oeste (actual CV-785), vadeando el *Riuet*. Uno, el de mayor tamaño, 0,92 Ha, adosado al núcleo urbano, en el *Terrat des Pobres*, presenta varios usos (antiguo Centro Docente, Jardines, Piscinas Públicas, etc); el otro, mas pequeño, 0,32 Ha, ya al otro lado del rio, alberga instalaciones deportivas.

- b) Área de chalets: Se trata de un relativamente amplio desarrollo, 4,46 Ha, a base de viviendas unifamiliares aisladas en parcela exclusiva, estructuradas a partir de las carretras CV-781 y CV-785, al Sur y Suroeste del núcleo urbano propiamente dicho.

2.3.4 El perfil de este núcleo urbano enclavado en el paisaje que le rodea resulta atractivo y armonioso, desde cualquier punto de vista que se contemple. Como se ha dicho, alguna edificación moderna, en el ensanche norte, altera este armonioso perfil de forma realmente agresiva.

Fotografía

2.3.5 La vivienda en *PENAGUILA* (Censo de Edificios y Viviendas 1991) se instala en casi todos los casos en edificio exclusivo, abundan las secundarias (42%) y desocupadas (20%), sobre las 323 contabilizadas. No hay datos fiable sobre la evolución de la construcción, sin embargo la constatación de los desarrollos urbanos recientes, avala su existencia. No obstante, de los censos de viviendas se extrae la conclusión de la vetustez del parque inmobiliario: 85% de las viviendas son anteriores a 1951.

2.4 AFECCIONES Y RECURSOS

2.4.1 El planeamiento urbanístico anterior se limita a:

- 1) Delimitación de Suelo Urbano redactada en 1989 por COPUT para el Ayuntamiento, aprobada por la CTUA el 25.10.89 (BOP 13.12.89).
- 2) Estudio de Detalle, formulado por la mercantil RAISE SL y aprobado por el Ayuntamiento 19.10.92, que modifica, muy puntualmente⁷, las alineaciones de una de las manzanas de nuevo suelo urbano prevista por la anterior DSU.

Los elementos más característicos de este planeamiento son:

- a) Inclusión en el suelo urbano de la totalidad de las piezas urbanas reseñadas en 2.3.3. anterior, e incluso de los desarrollos periurbanos dotacionales y de la mayor parte del área de chalets. La normativa es homogénea para el compacto: edificación cerrada, altura 3 plantas, fondo 16 m. En la zona de chalets, parcela 500 m², ocupación 30%, edificabilidad 0,25 m²/m², retranqueos: a fachada 5m, a linderos 3m, altura 2 plantas y torreón (20% planta inferior).
- b) Previsión de un pequeño ensanche al Noroeste del núcleo urbano, de forma romboidal, con forma directamente trasladada de los caminos rurales existentes, si bien cuarteada⁸ y organizada internamente mediante un potente viario urbano.
- c) Se califica como parque privado el bancaleo rústico que se emplaza entre el *Terrat dels Pobres* y el *Riuet*, con la aparente finalidad de preservar las vistas sobre el núcleo urbano desde el acceso desde *Benifallim*.
- d) Se califican como edificios urbanos de interés arquitectónico, la Iglesia parroquial de N.S. de la Asunción, la edificación denominada *Casa Grande*, el edificio y jardín c/Virgen del *Patrocinio*, 56 y la muralla. En el medio rural el *Jardín de Santos*. La

⁷ El reajuste de alineaciones se limita a la eliminación de chaflanes previstos en las esquinas y a la fijación rigurosa de la alineación recta del lado menor de la manzana

⁸ A uno de estos cuartos, al Suroeste, se refiere el Estudio de Detalle citado.

normativa urbanística limita las posibles intervenciones sobre ellos. a las obras de restauración, consolidación, reestructuración (?) y demolición limitada a los anteriores objetivos.

Dada la ausencia de determinaciones de gestión urbanística que vayan mas allá de la mera clasificación del suelo no se presentan situaciones que, por la modificación del de las previsiones del planeamiento urbanístico sobre los diferentes predios, conduzcan a supuestos indemnizatorios. No obstante hay dos situaciones puntuales que, por los responsables municipales, se ha solicitado respetar:

- 1º La licencia, vigente, para construcción de *8 viviendas unifamiliares adosadas*, concedida recientemente a la mercantil RAISE SL, según proyecto del arq. J. V. Jornet.
- 2ª La ejecución del vial, con planta en forma de L, que enlaza los finales de los tramos consolidados de la c/SN (frente a Villa Victoria) y c/ del Raval. Esta obra, incluida en el PPOS 1992, fué iniciada, encontrándose ejecutada la explanación y acopiados diferentes materiales, y, paralizada por no disponer el municipio de una pequeña parte de los terrenos. Ahora, resuelto este problema, se pretende continuarlas.

2.4.2 Planeamiento de Acción Territorial:

Que afecte, realmente, a este municipio, se limita al II Plan de Carreteras autonómico. Su incidencia directa, en este caso, es muy escasa, pues se limita a la catalogación de las carreteras existentes, sin que se prevea variante o actuación alguna sobre ellas.

2.4.3 Planeamiento Urbanístico de los municipios limítrofes:

El territorio municipal limita al Norte con los de *Benilloba* y *Gorga*, al Este con los de *Benasau* y *Alcolecha*, al Sur con los de *La Torre de les Maçanes*, *Relleu* y *Sella*, y al Oeste con los de *Benifallim* y *Cocentaina*. En todos los casos el límite es con suelos no urbanizables comunes, excepto en los dos últimos, en los que, en parte, se limita con suelos no urbanizables protegidos: *Benifallim*: protección del área del castillo, *Cocentaina*: protección ecológica y paisajística, en un caso, y arqueológica, en otro.

2.4.4 Afecciones y servidumbres de protección relevantes:

- a) Carreteras: en todos los casos línea de edificación a 18 m de la calzada.
 - CV 70

- CV 770
- CV 781
- CV 785
- CV 710
- CV 7870

b) Vías pecuarias: s/Pyto. de Clasificación 1958:

Denominación	<u>anchura en metros</u>	
	legal	necesaria
Cañada Real de <i>LA MOLETA</i>	75	75
Cañada Real de <i>EL REGALL</i>	75	75
Vereda del alto de <i>LA CAMPECHANA</i>	21	21
Colada del <i>CAMINO VIEJO DE SELLA</i>	10	10
Vereda de la <i>VENTA DEL REGADÍO</i>	21	21
Vereda del alto de <i>LA LLOMA</i> y <i>FOIA FONDA</i>	21	21
Vereda del <i>ORATORIO</i>	21	21
Colada del <i>PUENTE DEL NOTARIO</i>	5	5
Colada de <i>LOS ALCOIES</i>	10	10
Colada de la <i>COSTERA DEL BALDE</i>	10	10

c) Cauces y Barrancos:

Rio Valleceta

Río *Frainos* o de *Penàguila*,

Barrancos: de *Ares*,

de *Amayat*,

de *Grau*

de los *Dubols*

de los *Clost*

del *Puente*

del *Tormo*

de los *Huertos* o de *Marra*

de la *Torre de Sena*

de la *Moleta* o *Riuet*

del *Carrascal*

de *Brisuela*

del *Escuders*

del *Regall*

de *Monferri*
de *Surcaxo*
Canaleta
de *Taular*

d) Patrimonio Artístico:

d.1) Yacimientos arqueológicos:

Constan en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Dirección General del Patrimonio Artístico los siguientes, ninguno de los cuales está declarado (ni tan siquiera incoado el expediente para ello) Bien de Interés Cultural.

<u>Denominación</u>	<u>Coordenadas</u>	<u>Tipo</u>	<u>Época</u>
Mas de la Torreta - Bordellets	38°41'09"-3°15'32"	Armas	C. Ibérica
La LLoma (AC83)	30SYH284849	Restos de cerámica	Medieval
Mas de Is- B. de La Corona	38°41'21"-3°17'35"	Armas. Cerámica	Neolítico
			E. del Bronce
			C. Ibérica
Mas Gran de Pellicer	38°41'05"-3°16'26"	Armas	Romana
Mas del Pla (AC 17)	30YH26854	Út de piedra. Cerámica	Neolítico
L'Espioqueta (AC 92)	30SYH272859	Út. de piedra	?
La Fonteta (AC 52)	30SYH234842	Cerámica	C. Ibérica
Castell de Penàguila	38°40'31"-3°19'30"	Edificación. Cerámica	E. del Bronce
			C. Ibérica
			Romana
			Medieval
Tossal del Moro	38°42'26"-3°18'54"	Edificación. Cerámica	Medieval
Mas del Moreral (AC 53)	30SYH286848	Út. de piedra. Cerámica	Neolítico
Murallas de Penàguila	38°40'48"-3°19'42"	Edificación	Medieval
Torre de Torresena	30SYH278842	Edificación	Medieval
La Perla (AC 35)	30SYH389055	Út. de piedra. Cerámica	Neolítico
Mas de Cantó	38°41'25"-3°17'00"	Útiles metálicos	Romana
Mas Blanc	8°40'38"-3°16'30"	Út. de piedra. Cerámica	C. Ibérica
		Út. metálicos	Romana
		Enterramientos humanos	
Les Punes 7(AC 44)	30SYH259850	Út. de piedra. Cerámica	C. Ibérica
Les Punes 3 (AC 41)	30SYH263842	Út. de piedra. Cerámica	Neolítico
B. Salt del Castellet. Abric I	38°40'24"N-3°19'33"E		
" " Abric II	" "		
" " Abric III	38°40'28"N-3°19'18"E		
" " Abric IV			
Arc de Santa Llúcia	38°30'28"N-3°19'23"		
B. Salt del Castellet. Abric V			
" " Abric VI	38°40'38"N-3°19'24"		
Port de Penàguila. Abric I	38°40'15"N-3°19'27"E		
" " " Abric II			

d.2) BIC:

- Torre Sena, declarado Monumento por Resolución de la DG de Bellas Artes de 12.02.96. Código R-I-51-0009170
- Murallas de Penàguila, íd 5.6.01, código R—51-0010644.
- Castillo de Penàguila, íd 5.6.01, código R-I-51-0010643.

- El conjunto denominado Jardín de Santos, consistente en un finca de recreo rural, al NE del núcleo urbano, sobre el Barranco de *Ares*, que integra un bello jardín romántico, con declaración en trámite.

2.4.5 Servicios Urbanos y Elementos Primarios de Urbanización :

Los únicos problemas detectados relativos a estos aspectos (RSU, Vertido de Inertes, Abastecimiento de agua potable, Recogida, Vertido y Depuración de Aguas Residuales, Cementerio) son:

- a) Aguas Residuales: En la actualidad la red de alcantarillado del núcleo urbano vierte libremente en varios puntos de los barrancos, sin depuración. No obstante esta situación es provisional, ya que por la Diputación Provincial está aprobada la inmediata construcción de una depuradora de aguas residuales para dar servicio al núcleo urbano, emplazada junto al río Frainós, lindante, aguas abajo, al Molí de les Pereres, con acceso desde el Camino de Penáguila a Benasau, con vertido al citado río.
- b) Vertido de inertes: Existe actualmente un vertedero adosado al núcleo urbano, junto a Torre Vermet, hacia el Bco. del *Poble*, que afea considerablemente su panorámica desde la CV 781 y el Camino al Jardín de Santos. Este emplazamiento es muy desaconsejable, dado su impacto tanto en el medio ambiente natural como en la imagen del núcleo urbano.

2.4.6 Los recursos económicos municipales son muy escasos: los gastos corrientes se financian por las operaciones corrientes, mientras que los gastos de inversión lo son por medio de transferencias de capital, sin recurso a las operaciones financieras.

2.4.7 Recursos turísticos

El territorio del municipio es, dadas sus características, un recurso relevante. Otro tanto cabe decir del núcleo urbano.

Además dos instalaciones presentan interés en este aspecto: 1) El Safari Aitana, en funcionamiento desde los años 80, emplazado en el paraje *Font del Cirer*, junto a la CV 785, y 2) El Centro Deportivo de Alto Rendimiento, promovido por Hostal Mas de Pau SL, que sobre unos terrenos del orden de 75 Ha en La Espioca y El Pla, se encuentra actualmente en trámite de autorización administrativa (Declaración de Interés Comunitario) ante la COPUT, y que integra entre sus instalaciones dos campos de golf, otras instalaciones deportivas y de ocio y varios hoteles.

3 FINES Y OBJETIVOS DE ESTE PLAN GENERAL

3.1 FINES: Los legales: art. 12 B LRAU:

- 1) Definir la estrategia de utilización del suelo a largo plazo, prever la expansión urbana del municipio a medio plazo, definir su ordenación urbanística básica o estructural, desarrollándola detalladamente en el suelo urbano y en el de nueva urbanización de ejecución más inmediata y determinando la secuencia lógica de su desarrollo territorial, y, ordenar el suelo no urbanizable, según sus características, y
- 2) Dividir, de acuerdo con la ley, al suelo en clases, para la aplicación a cada una del régimen urbanístico pertinente, y consecuente determinación del aprovechamiento tipo, referente básico del derecho de la propiedad inmobiliaria, según las leyes.

3.2 OBJETIVOS: Los objetivos a satisfacer por el Plan General, expresados, por los responsables políticos municipales, en las reuniones de trabajo realizadas con motivo de la formulación y presentación de diversos documentos y propuestas técnicas, han sido:

- 1) Protección de las características territoriales más relevantes
- 2) Oferta de suelo ordenado para la expansión del núcleo urbano.
- 3) Oferta de suelo para chalets, y previsión de suelo con capacidad de acogida de talleres, actividades industriales o de almacenaje, con emplazamiento y ordenación adecuada que los haga atractivos, con una mínima gestión urbanística, y, en definitiva, mediante la utilización de la capacidad administrativa de calificación y ordenación urbanística del suelo, atracción de inversiones que supongan reactivación de la economía del municipio.

4 MODELO DE DESARROLLO URBANÍSTICO A LARGO PLAZO

4.1 Propuesta Inicial.

4.1.1 En Septiembre de 1997, revisado en Octubre 1997, ya en avanzado estado la elaboración de la Información Urbanística, se redactó, con la finalidad básica de servir de soporte documental al exigido⁹ concierto previo con la Consellería competente en Urbanismo, un conciso documento, denominado MODELO TERRITORIAL MUNICIPAL, que resume la problemática urbanística municipal, señala las oportunidades, diagnostica los principales problemas y formula los objetivos concretos a conseguir por el Plan, y **diseña un modelo espacial de desarrollo urbanístico municipal a largo plazo**¹⁰.

4.1.2 Este Modelo Territorial Municipal, constata el estado de colmatación del núcleo urbano, prevé la necesidad de prever expansiones de este para posibilitar su crecimiento residencial, dotacional y la instalación de otros usos, y explicita los siguientes criterios de localización de futuros desarrollos:

1) Doble:

- a) Proximidad al núcleo urbano: La proximidad, e incluso colindancia, con el núcleo urbano, de cuyas dotaciones generales se serviría, se considera un factor positivo y relevante de localización.
- b) El perfil del núcleo urbano constituye un valor a proteger, cuya calidad no puede verse perjudicada por las características de posibles nuevos desarrollos próximos.

2) No se consideran adecuados los emplazamientos situados en los relieves al Sur del núcleo urbano, dado su importancia forestal y ecológica.

3) Río y barrancos: Constituyen, con su entorno inmediato, lugares muy críticos para los desarrollos urbanos, dadas sus características paisajísticas, ecológicas y la precaria estabilidad mecánica del suelo que presentan.

4) Las actividades industriales, talleres y análogos requieren buenas condiciones de accesibilidad desde la red viaria interurbana y terreno poco accidentado.

4.1.3 Las formas del crecimiento urbano

⁹ El art. 38.1 LRAU exige, en la tramitación administrativa de los Planes Generales, un concierto previo entre la Consellería competente en Urbanismo **...para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y con los Planes de Acción Territorial aplicables.**

¹⁰ También contenía un Avance más detallado de las principales previsiones del nuevo Plan General.

Del análisis del desarrollo del núcleo urbano de PENÁGUILA, descrito en la Información urbanística y resumido más arriba, cabe extraer una conclusión: es el núcleo inicial el más armonioso de los diversos desarrollos identificados y caracterizados, y, además, es el único, que construye infraestructura viaria urbana propia; los restantes desarrollos son cicateros en este aspecto, y se limitan, cuando más, a incorporar trazados rústicos.

Se considera indispensable romper esta pauta, de forma que los nuevos desarrollos urbanos que se propongan se estructuren a partir de viarios propios y específicos, lo que garantiza la adecuación de estas estructuras a las características del desarrollo urbano que soporten.

4.1.4 Modelo propuesto

El esquema adjunto recoge, a escala 1/10.000, el Modelo Territorial de Desarrollo urbanístico a largo plazo inicialmente formulado.

Este modelo se caracteriza por los siguientes elementos básicos:

- 1) Mantenimiento de las redes viarias territoriales existentes: Carreteras y Vías Pecuarias.
- 2) Mantenimiento de los desarrollos urbanos actuales, consolidando el carácter de cada uno de ellos. Incorporación del desarrollo periurbano dotacional inmediato (*Terrat dels Pobres*). Congelación de los restantes desarrollos periurbanos, por sus inadecuadas características en cuanto a emplazamiento.
- 3) Previsión de posibles nuevos desarrollos al norte del núcleo urbano, entre los barrancos que lo delimitan y el río *Frainos*, para uso residencial de baja densidad, a base de, básicamente, viviendas, de baja altura, aisladas en parcela exclusiva o agrupadas en parcela común, con un nuevo acceso desde el camino que, desde la CV 785 se dirige a Gorga.
- 4) Previsión de un posible nuevo desarrollo para talleres y almacenes industriales, de forma lineal, apoyado en vía de servicio paralela a la CV 785, en las inmediaciones del núcleo urbano, dirección *Benifallim*.
- 5) Previsión de un posible nuevo desarrollo para usos residenciales extensivos en la ladera del *Cerro Castell* orientada hacia el núcleo urbano, con acceso desde la CV 785.
- 6) Mantenimiento de los usos rústicos en el resto del territorio municipal, con especial protección de Cauces y Barrancos y de los relieves situados al sur del núcleo urbano (*Aitana*) y de *La Serrella*.

4.2 Modelo concertado

Tramitado este MTM por el Ayuntamiento ante la Consellería d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, por oficio de 03.07.98 de la Subsecretaría d' Urbanisme i Ordenación Territorial se ha solicitado se complete la documentación con planos de Clasificación del Suelo, de Zonificación

Global por usos, del suelo urbano y del urbanizable y de la Red Primaria de Dotaciones Públicas e Infraestructuras.

Dado que 1) estos documentos son más propios del Plan propiamente dicho que del Modelo Territorial, y que 2) en el momento de comunicarse esta petición la redacción del Plan se encuentra prácticamente ultimada, se optó por completar la redacción del Plan, enviando este (versión inicial de Octubre 1.998) a COPUT para el trámite del concierto previo del Modelo Territorial.

Con esta nueva documentación, por Resolución de 11.01.00 del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial se ha evacuado el trámite del concierto previo¹¹.

¹¹ La resolución indica diversas observaciones, pero son generalidades de aplicación de la normativa y no parece que se trate de indicaciones de deficiencias del Plan que deban ser subsanadas.

5 EL PLAN PROPUESTO

5.2 ANTECEDENTES:

5.1.1 EL AVANCE.

A fin de avanzar, en lo posible, en las preceptivas consultas con las administraciones cuyas competencias y/o bienes demaniales resultan afectados por la propuesta de Plan General, el documento del Modelo Territorial Municipal se completó con un Avance o Anteproyecto del Plan General. Otro tanto cabe decir acerca del propio municipio, ya que las propuestas del Modelo resultan muy generalistas y abstractas, mientras que un documento con especificaciones mas cercanas al nivel de pormenorización y concreción del futuro Plan, es decir una anteproyecto o avance de este, permite mejor la toma de posiciones y el debate no solo respecto a las propuestas concretas propias del Plan, sino, incluso en algunos casos, respecto a especificaciones estratégicas, propias del Modelo a largo plazo.

Este Avance, materializado en una escueta descripción y un plano a mano alzada sobre la base cartográfica, escala 1/2.000, fué incorporado, individualizado como tal Avance, en el documento Modelo Territorial Municipal.

5.1.2 PROPUESTAS DERIVADAS DE SOLICITUDES Y RECLAMACIONES FORMULADAS POR PARTICULARES EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PLAN

Este Plan, en su versión inicial, se formalizó en Octubre 1.998. Se expuso al público en Abril 1.999, y, tras los informes de las alegaciones de particulares y de los dictámenes de diferentes administraciones públicas que formularon observaciones, se formalizó una segunda versión, fechada Octubre 1.999.

Las modificaciones de esta 2ª versión respecto a la inicial consistieron, básicamente, en:

- 1º Previsión de un sector de gran tamaño (>20 Ha) de nuevo desarrollo para usos industriales, en el cruce de las CV 70 y CV 710.
- 2º Sustitución del uso y configuración del pequeño polígono de nuevo desarrollo para usos inindustriales previsto en las inmediaciones del núcleo urbano, junto a la CV 785 y la Colada de la Costera del Valde, por residencial de baja densidad, manteniéndose el uso industrial en una pequeña parte.

Antes de exponerse al público fué matizada a solicitud municipal, formalizándose una tercera versión, fechada Enero 2.000.

Por solicitud de promotores particulares; concretamente de:

- a) Eliminación por completo de la posibilidad de usos industriales en el polígono anterior, sustituyéndolos por los residenciales.
- b) Previsión de un pequeño sector¹² para un nuevo desarrollo residencial de baja densidad, en un enclave delimitado por la CV 785, la Cañada Real de Moleta y el Barranco de Torre Sena.

aceptadas por el Ayuntamiento, condujeron a la formalización de una nueva versión, fechada Octubre 2.000.

Expuesto de nuevo al público el Plan se ha solicitado por los promotores del sector b) anterior su ampliación, en un enclave del orden de 14 Ha, que se han de detraer de la Declaración de Interés Comunitario en trámite, destinado básicamente a instalaciones deportivas privadas, hoteles y, en menor medida, apartamentos residenciales, con un techo edificable del orden de 35.000 m².

Aceptada la solicitud por el Ayuntamiento se incorporó y formalizó una nueva versión del Plan General, codificada v3 y fechada Junio 2.001.

Expuesto de nuevo al público en el verano de 2.001 se han interpuesto dos alegaciones, y por el equipo de gobierno municipal se ha solicitado modificar el Plan para destinar la totalidad de la parcela en que se emplaza el Mercado a tal uso. Informadas técnicamente estas alegaciones y propuestas se propone aceptar una de ellas que supone una pequeña modificación de la AI-1 en su ordenación y límites, y también la propuesta municipal sobre la parcela del Mercado, formalizándose esta nueva versión del Plan General en concordancia con el informe, que por diferenciarse mínimamente de la anterior se codifica 3 a y se fecha Enero 2.002.

¹² Estos terrenos se integraban inicialmente en los que por este promotor se pretende desarrollar un conjunto hotelero y de instalaciones deportivas de gran tamaño: 84 Ha., bajo la denominación de Centro Deportivo de Alto Rendimiento, para lo que, al tratarse de suelos clasificados por el planeamiento vigente como No Urbanizables, se estaba tramitando la pertinente Declaración de Interés Comunitario. La parte para la que se solicita la calificación de apto para un desarrollo residencial es una porción del orden de 4 Ha, separada del resto por la CV 785.

5.2.2 PROPUESTAS DERIVADAS DE LOS REQUERIMIENTOS DE DIVERSAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Aprobado provisionalmente el Plan el 08.02.02 y solicitado de la Consellería de Medi Ambient la Declaración de Impacto Ambiental y de la de Obres Públiques, Urbanisme y Transports la aprobación definitiva, ambas administraciones han solicitado la introducción de pequeñas rectificaciones, y aunque ya en su momento había informado, la DG de Patrimonio ha emitido nuevo informe requiriendo la introducción de nuevas modificaciones, que, en todos los casos son de orden técnico, de pequeña importancia y sin que supongan alteración de las líneas maestras del Plan.

5.2 DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO¹³ (MODELO TERRITORIAL FINAL).

5.2.1 El Modelo que resulta de la integración del inicialmente planteado y de las iniciativas aceptadas por el Ayuntamiento, integra y deriva de las siguientes Directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio:

- a) Mantenimiento de los desarrollos urbanos actuales, consolidando el carácter de cada uno de ellos.
Incorporación del desarrollo periurbano dotacional inmediato en Terrat dels Pobres. Desestimiento de los restantes desarrollos periurbanos previstos en el vigente planeamiento urbanístico, por sus inadecuadas características de emplazamiento.
- b) Mantenimiento de las redes viarias territoriales existentes: Carreteras, vías pecuarias y caminos municipales. Potenciación del Camino de Benilloba.
- c) Previsión de posibles nuevos desarrollos residenciales al norte del núcleo urbano, como ensanche de este, entre los barrancos que lo escoltan y el río Frainós, con baja densidad, a base de edificaciones bajas, bien de viviendas unifamiliares en parcela exclusiva bien de agrupaciones horizontales de estas en parcela común.
- d) Mantenimiento de los usos rústicos en el resto del TM, con las excepciones:
 - d.1 Especial protección de Cauces y Barrancos y de los relieves situados al sur del núcleo urbano y de la Serrella.
 - d.2 Posibilidad de implantación de usos residenciales y hoteleros en enclaves aislados, con acceso directo desde la CV 785 y CV 781, con edificaciones de baja altura.

¹³ Estas mismas Directrices se incorporan como documento independiente, y con eficacia normativa, al Plan.

d.3 Íd. para usos industriales desde la CV 70,

5.2.2 Por tanto, los criterios tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento, tendentes a reclasificar suelo, que se puedan formular, son:

- 1) Sólo son aceptables cuando no supongan reclasificación de suelo no urbanizable protegido.
- 2) Son aceptables las extensiones del núcleo urbano previsto por el Plan al norte de este, entre los barrancos de La Moleta y xx, siempre que sean en contiguidad y prolongación del desarrollo existente o en ejecución.
- 3) Son aceptables nuevos desarrollos según las directrices d2 y d3 anteriores, si bien separados de los previstos en el Plan para evitar la formación de grandes extensiones de suelo urbanizado, y sin que la superficie de las nuevas reclasificaciones pueda doblar la ya prevista por el Plan para estos desarrollos,

5.3 LA ORDENACIÓN PROPUESTA

5.3.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1) PATRÓN ESPACIAL DE LOCALIZACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Es congruente con la propuesta final de Modelo Territorial mas arriba concretado. Se compone:

- a) Núcleo urbano: Se concretan los desarrollos existentes, y también el nuevo previsto al norte del consolidado.
- b) Medio Rural: Se prevén nuevos desarrollos en:
 - b.1 Residenciales
 - En las inmediaciones del núcleo urbano, en un enclave con frente a la CV 785 y la Colada de la Costera del Valde.
 - Frente a Torre Sena.
 - b.2 Terciarios (Hoteleros)
 - Alrededores de Torre Sena.
 - b.3 Industriales
 - En el cuarto Noreste del cruce CV 70 y CV 710.

2) ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Esta ordenación estructural se grafía en el plano de Ordenación Estructural 1 (OE1), en donde, además, se especifican las superficies de suelo que corresponden a cada uno de los elementos que la constituyen, y que, sintéticamente y con diferente agrupación, para mejor diferenciación de la cuantía de suelo destinada a usos urbanos propiamente dichos respecto a los destinados a usos rústicos y a dotaciones territoriales, también se especifican en la tabla M1 adjunta.

a) Ordenación del Núcleo urbano consolidado.

Se prevé el mantenimiento del consolidado actual y, con levísimas modificaciones, de su ordenación y características actuales, descritas y sintetizadas mas arriba, determinándose cinco zonas diferentes de ordenación urbanística, en correspondencia con las diferentes piezas y desarrollos urbanos detectados en el análisis morfológico del núcleo urbano: Núcleo Tradicional Inicial (NTI), Corona Perimetral (CPN), Ensanches de Edificación Cerrada (EEC) y Ensanches de Vivienda Aislada/Agrupada urbana (VAU), cuyas características básicas y estructurales son:

i) Núcleo Histórico: Núcleo tradicional inicial (NTI):

- Ordenación: A mantener
- Parcelación: A mantener.
- Urbanización: Pieza totalmente urbanizada; permitida la mejora de sus características, manteniendo la sección típica actual: sección viaria a nivel.
- Edificación: A mantener; permitida la rehabilitación total o parcial, manteniendo los planos de fachadas y cubiertas. Permitida la sustitución, en caso de ruina o de imposibilidad técnica de rehabilitación; tipología: edificación cerrada y alineada, altura: 3 plantas: PB (planta baja) y 2 PP (plantas de piso); sin limitación de fondo; características compositivas de fachadas y cubiertas congruentes con la edificación tradicional de la pieza.
- Usos
 - Característico: Residencial
 - Compatibles: Los restantes, con limitaciones para preservar el carácter tradicional de este núcleo.

ii) Núcleo Histórico: Corona Perimetral (CPN):

- Ordenación: A mantener.
- Parcelación: A mantener; permitida la agrupación de parcelas.

- Urbanización: Convencional; permitida la mejora de sus características.
- Edificación:
 - Permitidas todas las actuaciones de edificación¹⁴.
 - Características de la Nueva Edificación:
 - Posición: Cerrada Densa, alineada a vial.
 - Altura maxima: (3) planta baja (PB) +2 plantas de piso (PP).
 - Limitación de Fondo en plantas de piso.
- Usos:
 - Característico: Residencial
 - Compatibles: Ídem NTI.

iii) Ensanches de edificación cerrada (EEC):

- Ordenación: A mantener, regularizándose puntualmente la ordenación espontánea que presenta.
- Parcelación: Se admite la existente y todo tipo de modificación, fijándose mínimos muy flexibles: frontal mínimo del orden de 8 metros.
- Urbanización: Convencional: permitida, y exigida para la edificación, la mejora de sus características.
- Edificación:
 - Permitidas todas las actuaciones de edificación
 - Características Nueva Edificación:
 - Posición: Cerrada Densa, frontal alineado a vial.
 - Altura: (3 plantas) PB + 2PP.
- Usos:
 - Característico: Residencial
 - Compatibles: Se admiten otros usos que no impliquen tránsito rodado pesado, ni riesgos para la utilización residencial característica.

iv) Ensanches de Vivienda Aislada/Agrupada Urbana (VAU):

¹⁴ Demolición, Reparación, Mantenimiento, Nueva Edificación.

- Ordenación: A mantener, regularizando puntualmente la ordenación espontánea que presenta.
- Parcelación: Se admite la existente. No se permite la formación de nuevas parcelas por segregación de las existentes.
- Urbanización: Convencional: permitida la mejora de sus características. Exigida para la edificación, si la parcela no la dispone por completo.
- Edificación:
 - Permitidas todas las actuaciones de edificación.
 - Parámetros básicos reguladores de la nueva edificación, a completar por la Ordenación Detallada:
 - Posición: aislada con retranqueo a linderos y frontal
 - Ocupación: 1/2 de la superficie del solar
 - Altura: (2) PB+ PP,
 - Edificabilidad: 0,4 m² út/m² s.
- Usos:
 - Característico: Residencial; modalidad vivienda en parcela exclusiva o agrupación horizontal de estas en parcela común.
 - Compatibles: Dotacional, en parcela exclusiva.

v) Mantenimiento de la Edificación Actual (MEA)

Comprende el pequeño desarrollo urbano que, de forma espontánea, se ha producido fuera del núcleo urbano, en el antiguo acceso a este atravesando el *Riuet*.

- Ordenación: A mantener.
- Parcelación: A mantener
- Urbanización: Enclave urbanizado; permitida la mejora de sus características, manteniendo la sección típica actual: sección viaria a nivel, apropiada para su uso peatonal exclusivamente.
- Edificación: A mantener. Permitida la rehabilitación total o parcial manteniendo los planos de fachadas y cubiertas. Permitida la sustitución, en caso de ruina o inconveniencia técnica de la rehabilitación, manteniendo las

características del edificio en cuanto a alturas, disposición de fachadas y cubiertas y edificabilidad.

- Usos:

Característico: Residencial.
Compatibles: Terciario.
Dotacional.

b) Protección de elementos arquitectónicos singulares.

Se prevé protección de los siguientes elementos arquitectónicos singulares:

- 1) Torre Sena
- 2) Jardín de Santos
- 3) Iglesia de la Asunción (o de Santa María)
- 4) Casa Grande
- 5) Casa en V. del Patrocinio, 56, y
- 6) Muralla medieval.

c) Nuevos desarrollos residenciales¹⁵ : Se prevén tres nuevas Actuaciones Integradas para configurar nuevos desarrollos residenciales y hoteleros, de acuerdo con el Patrón explicitado. Las características de estos desarrollos son:

AI 1 Nuevo desarrollo residencial, constitutivo de una Actuación Integrada, con ordenación detallada ya especificada por este Plan, a base de viviendas aisladas en edificación exclusiva o agrupadas horizontalmente¹⁶ en parcela común, y de edificación cerrada, análoga a la EEC anterior en la parte de las manzanas con este tipo de edificación que se integran en la Actuación. Sus características básicas son:

- Superficie: 2,87 Ha
- Uso característico: Residencial
- Capacidad: Aprox. 80 viviendas

¹⁵ Las cifras de superficies de los sectores que se dan en este apartado se han obtenido por medición sobre la cartografía 1/10.000. Esta cartografía no es muy precisa por lo que cuando se mida sobre nueva cartografía más detallada, bien porque se desarrolle la ordenación pormenorizada en este Plan General o en futuros Planes Parciales de desarrollo, esta cifra puede sufrir variaciones no despreciables: del orden de un 5%.

¹⁶ Cada una de las viviendas que constituye la agrupación ocupa, de forma exclusiva, una parte de la parcela, y su acceso desde el exterior, ya sea desde el viario público o desde el espacio libre de parcela, es directo.

- Ordenación: A especificar por este Plan General, por entender que se trata del suelo de conveniente urbanización inmediata. Criterios:
- A partir de un acceso desde la carretera o camino local que une la CV 785 con el cruce de las CV 70 y CV 710, se organiza un vial de borde¹⁷ que lo limita al norte, desde el que parten los viales que sirven a los enclaves edificables previstos y que conectan con la red viaria del núcleo urbano consolidado.
 - En la parte central se sitúan los enclaves de edificación cerrada, que completan las manzanas de este mismo tipo del consolidado urbano, mientras que en los extremos se prevén los destinados a viviendas aisladas o agrupadas.

AI/2 Pequeño desarrollo residencial, también constitutivo de una Actuación Integrada, frente al núcleo urbano, con acceso desde la CV 785, hacia Benifallim. Sus características básicas son:

- | | | |
|---------------|----------|---------------|
| - Superficie: | Sector 2 | 4,97 Ha |
| | Rotonda | <u>0,32</u> " |
| | Total | 5,29 Ha |
- Uso característico: Residencial para vivienda aislada en parcelas de 800 m², o viviendas agrupadas en parcela común.
- Capacidad: 35 viv/ 8.750 m².¹⁸
- Ordenación: Criterios:
- Acceso principal desde una rotonda en el encuentro del Camino de Benilloba con la CV 785.
 - Ordenación viaria tipo espina de pez desde un vial principal que parta del acceso principal.

¹⁷ Con sección diseñada para permitir su duplicación, formando entonces una vía con un andén peatonal central, si futuros desarrollos urbanos la voltearan.

¹⁸ Supone que el suelo neto es del orden del 55-60% del sector, lo que es razonable dada la zona de protección de la CV 785.
 $0,57 \times 4,97 \times 800 = 35 \text{ viv} \rightarrow 35 \times 250 = 8750 \text{ m}^2$, aprox= a $0,57 \times 4,97 \times 0,30 = 8.498 \text{ m}^2$.

- Posible acceso secundario a esta misma carretera, en el extremo Este del polígono.
- Integración de la zona de protección de la CV 785 como zona verde, que no computará a los efectos de la satisfacción de las dotaciones de este tipo exigidas a este ámbito.

AI/4 Pequeño desarrollo residencial, también constitutivo de una Actuación Integrada, frente a la ermita de Torre Sena y el Mas de Pau, con acceso desde la CV 785, delimitado por esta, la Cañada Real de La Moleta y el Barranco de Torre Sena, con las siguientes características básicas:

- Superficie: 3,04 Ha
- Uso característico: Residencial para vivienda aislada en parcelas de 800 m², o viviendas agrupadas en parcela común.
- Capacidad: 21 viv. / 5.200 m² .¹⁹
- Ordenación: Criterios:
 - Acceso único desde la CV 785, a través del acceso al Centro Deportivo de Alto Rendimiento.
 - Sustitución por integración en su trama viaria del camino de Rellou a Benilloba.
 - Integración de la zona de protección de la CV 785 como zona verde, que no computará a los efectos de la satisfacción de las dotaciones exigidas de este tipo a este ámbito.
- Vinculación: El desarrollo de este sector se vincula a la efectiva implantación del Centro Deportivo de Alto Rendimiento, en los terrenos vecinos de *Mas de Pau* y *La Espioca*.

¹⁹ Id. nota anterior: $0,55 \times 3,045 \times 800 = 21 \rightarrow x250 = 5.225 \text{ m}^2$, $\text{aprox} = a 0,55 \times 3,045 \times 30 = 5.016$

d) Nuevo desarrollo para usos terciarios: Se prevé una nueva actuación, la AI/5, constitutiva de un sector, para para usos terciarios, concretamente para usos hoteleros y deportivos privados, y, en menor medida, residenciales. Sus características básicas son:

- Superficie: Sector 5 13,50 Ha
- Uso característico: Hotelero y Deportivo (privado)
- Capacidad²⁰: 26.800 m²t Hotelero.
11.100 m²t Residencial;
400 m²t Deportivo privado
- Ordenación: Criterios:
 - Acceso único desde la CV 785, a través del acceso al Centro Deportivo de Alto Rendimiento.
 - Integración de la zona de protección de la CV 785 como zona verde, que no computará a los efectos de la satisfacción de las dotaciones exigidas de este tipo a este ámbito. Compleción de esta zona con zona verde, para que el conjunto de Torre Sena quede emplazado en una amplia zona libre de otras edificaciones.
 - Sustitución, por integración en la trama viaria, del camino de Relleu a Benilloba.
- Vinculación: El desarrollo de este sector se vincula a la efectiva implantación del Centro Deportivo de Alto Rendimiento, en los terrenos vecinos de *Mas de Pau* y *La Espioca*.

e) Plígono para usos industriales

Se prevé un nuevo desarrollo constitutivo de una Actuación Integrada, AI/3, para usos industriales, configurada como sector, de gran tamaño, en el cuadrante NE del cruce las carreteras CV 70 y CV 710, con las siguientes características básicas:

- Superficie: Sector 3 22,35 Ha
Rotonda 0,32 "
Total 22,59 Ha
- Uso característico: Industrial

²⁰ Las edificabilidades que se expresan para cada uno de los usos y/o tipologías podrán ser variadas ligeramente ($\leq 5\%$) por la ordenación pormenorizada, sin que se pueda exceder la edificabilidad total.

- Edificabilidad: 105.000 m2t.
- Ordenación: Criterios:
 - Accesos: desde la CV 70 y desde la CV 710.
 - Ordenación viaria formada por un rectángulo interior, que encierre el enclave para dotaciones básicas del sector: zona verde y aparcamiento, y que de servicio perimetral a las parcelas para usos industriales, enlazado con sendos accesos a cada una de las carreteras perimetrales. Posibilidad de ramales secundarios al perímetro del sector para reponer las servidumbres de paso.
 - En ningún caso las parcelas dispondrán de acceso directo desde las CV 70 y CV 710

f) Red Primaria de Dotaciones Públicas

El pequeño tamaño del conjunto urbano hace que las dotaciones públicas, tanto las existentes como las nuevas propuestas, excepción de los viarios y de las que se prevean en la ordenación pormenorizada de las Actuaciones Integradas exteriores previstas (AI/ 4 y 5), hayan de ser consideradas, en todos los casos, como servidoras de la totalidad de aquel, y por tanto como integrantes de la Red Primaria (o Estructural) de Dotaciones Públicas (RPDP), con independencia de que la adquisición del suelo en que se emplazan las nuevas se afecte a una determinada Actuación Integrada, y dentro de esta a una concreta Unidad de Ejecución.

Los elementos de la red viaria son mucho mas numerosos, lo que permite diferenciar aquellos elementos que prestan un servicio básicamente general, y que por tanto se consideran integrantes de la RPDP, de aquellos otros que, por el contrario, solo prestan servicio local y que, salvo que por su posición, forma u otra característica se considere lo contrario²¹, no se integran en dicha RPDP.

²¹ Art. 17.2C, D o E, LRAU

La Red Primaria de Dotaciones Públicas se grafía, como contenido temático específico, en el plano OE1, diferenciándose aquellos elementos existentes y que este PG propone mantener de los nuevos elementos propuestos. Buena parte de estos elementos se reflejan con mayor detalle en los planos de Ordenación Pormenorizada OP/NU y OP/TS.

Está constituida por los elementos especificados en la Tabla M2 adjunta. Estas dotaciones satisfacen las exigencias, legales unas, y solicitadas por las Administraciones sectoriales otras; concretamente:

- Parques públicos: 68.137^{22} m²/ ($323^{23} + 78^{24} + 35^{25} + 21^{26} + 185^{27}$) viv.x3,2 hab/viv= 33 m²/hab > 5²⁸ m²/hab. (17.2A LRAU)
- Sanitario-Asistencial: Superior a los 150 m²t solicitados por la C. de Sanidad.

²² Solo el espacio libre correspondiente al Jardín de Santos se considera como Parque, con las características exigidas por la normativa autonómica a tal efecto.

²³ Viviendas actuales

²⁴ Viviendas previstas en la AI 1.

²⁵ Ídem sector 2.

²⁶ Ídem sector 4.

²⁷ Ídem sector 5

²⁸ Proporción mínima exigida por la legislación estatal y, normalmente, por la autonómica (17.2A LRAU), aunque según esta última, al no sobrepasarse el millar de habitantes, puede, incluso, minorarse esta proporción.

5.3.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los criterios de ordenación expresados tienen su reflejo en la ordenación pormenorizada o detallada de los suelos calificados para la implantación de usos urbanos, ordenación que se extiende a los que constituyen el núcleo urbano actual, al nuevo desarrollo previsto al norte de él (Actuación Integrada 1) y (por solicitud de los interesados, aceptada por el Ayuntamiento) a los sectores 4 y 5 (Torre Sena), mientras que para los restantes nuevos desarrollos propuestos, de los que se carece ahora de cartografía de base adecuada, se remite a Plan Parcial, si bien, las condiciones estructurales de ordenación a que debe sujetarse aquella, se contienen en las Normas Urbanísticas.

Esta ordenación detallada se contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada OP/NU y OP/TS, el primero referido al núcleo urbano y el segundo a los sectores 4 y 5 (Torre Sena), ambos integrales, es decir, contienen la totalidad de los aspectos de este nivel de ordenación, y se completa con las Normas Urbanísticas, en especial las Particulares.

La ordenación detallada o pormenorizada de estas Actuaciones Integradas arroja las siguientes superficies y capacidades:

a) Actuación Integrada 1

- Superficies:

- Suelo para Usos Privados:

- Edificación Cerrada	5.686 m ²	
- Vivienda Aislada/Agrupada	<u>10.165 “</u>	
	Suma	15.851 m ²

- Suelo para Dotaciones Públicas:

- Zona Verde (PJ-1)	5.316 m ²	
- Red viaria	<u>7.575 “</u>	
	Suma	<u>12.891 m²</u>

Total 28.742 m²

- Capacidad:

- Viviendas

- Edificación Cerrada:	5.686/150 =	38 viv.
- Viviendas aisladas/agrupadas:	10.165/250 =	<u>40 “</u>
	Total	78 viviendas

- Edificabilidad

- Edificación Cerrada:	5.686x 1,80=	10.235.m ² t
------------------------	--------------	-------------------------

- Viviendas aisladas/agrupadas: $10.165 \times 0,60 = \underline{6.099}$ “
Total 16.334 m²t

- Justificaciones: La ordenación propuesta, en lo que respecta a la cuantía total de la superficie dotacional e incluso de la no viaria, casi alcanza a satisfacer las exigencias del 22.1 LRAU y Anexo RPCV, aunque, por su emplazamiento en el borde del suelo urbano y por las características del trazado propuesto, que completa la trama de aquel, puede considerarse exenta de su cumplimiento, según 22.2 del mismo texto legal.

b) Sector 4

- Superficies:

- Suelo para Usos Privados:

- Vivienda Aislada/Agrupada: 17.324 m²

- Suelo para Dotaciones Públicas:

- Zonas Verdes

- Protección CV 785 5.404 m²

- JL3 1.006 “

Suma parcial 6.410 m²

- Equipamiento DR3 1.334 “

- Red Viaria 5.322 “

Suma Dot. 13.066 “

Total 30.390 m²

- Capacidad:

- Viviendas aisladas: $17.324/800 = 21$ viviendas

- Edificabilidad

- VUA: $17.324 \times 0,30 = 5.197$ m²t

- Justificaciones:

Se exige:

$5.197 \text{ m}^2 / 30.390 \text{ m}^2 = 0,17 \text{ ---> SDP: } 24,5\% \text{ -> ZV: } 3\%$

EQ: 4 “

RV+AV: 17,5

SUP: 75,5%

Se cumple:

SUP: $17.324 < 75,5\% \times 30.390 = 22.944$

ZV: $1.006 > 3\% \times 30.390 = 911$

$$EQ: 1.334 > 4\%s/30.390 = 1.216$$

$$RV+AV: 5.322 > 17,5\%s/30.390 = 5.318$$

c) Sector 5

- Superficies:

- Suelo para Usos Privados:

- Terciario Hotelero

- HMdP 10.463 m2

- HdTS 28.608 “

Suma 39.071 m2

- Deportivo 38.248 “

- Residencial en Edificación Aislada 14.830 “

Suma 92.149 m2

- Suelo para Dotaciones Públicas:

- Zona Verde

- Protección CV 785 3.045 m2

- JL4 5.961 m2

- JL5 7.549 “

Suma 13.510 “

Suma 16.555 m2

- Red Viaria

- Viales 19.218 m2

- Aparcamiento 7.122 “

Suma 26.340 m2

Suma 42.895 m2

Total 135.044 m2

- Capacidad/Edificabilidad:

- Edificabilidad

- Residencial: 14.830 x 0,75 11.123 m2t

- Terciario Hotelero

- HMdP 10.463 x 0,50 5.232 m2t

- HdTS 26.591 x 0,80 21.273 “

Suma 26.504 m2t

- Deportivo 38.248 x 0,005 191 “

Total 38.483 m2t

Nº viviendas: 11.123/60 =

185 viv.

- Justificaciones:

Se exige:

IER: $11.123/135.044 = 0,08 \rightarrow 0,10 \rightarrow$ SD-RV-AV: min: 3,5%

IEB: $38.252/135.044 = 0,28 \rightarrow 0,30 \rightarrow$ RV+AV: min.19,5%

Zona Verde: min. 10%.

Se cumple:

ZV: $13.510 > 10\%s/135.044 = 13.504$

SD-RV-AV: $13.510 > 3,5\%s/135.044 = 4.726$

RV+AV: $19.218 + 7.122 = 26.346 > 19,5\%s/135.044 = 26.333$

5.3.3 ASPECTOS SECTORIALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1) RESIDENCIAL

El estado de colmatación que presenta el núcleo urbano y su tipología de edificación, conduce a que sea en las nuevas expansiones urbanas de este donde se localice el posible crecimiento residencial, pues las operaciones de rehabilitación o de sustitución de edificaciones en el núcleo actual apenas si tendrán importancia cuantitativa al respecto.

Se proponen, como ya se ha descrito, tres nuevos desarrollos residenciales y otro más en el que este uso es compatible, el primero de los cuales, con una capacidad del orden de 78 viviendas, se sitúa como ensanche del núcleo urbano, por lo que es esperable que se destine preferentemente a vivienda permanente. La capacidad residencial de los otros, exteriores al núcleo urbano, suman $35+21+185 = 241$ viviendas, que por su emplazamiento, es previsible que lo sean para vivienda de temporada.

En total la oferta es de 319 viviendas, cifra que es análoga a la del parque actual municipal.

2) ACTIVIDADES ECONÓMICAS

i) SECTOR PRIMARIO

Dos son las propuestas concretas que se formulan que guardan relación directa con este sector productivo:

- a) Se reconoce el carácter rústico de la casi totalidad del territorio municipal (99 %) y, consiguientemente, se alejan infundadas expectativas de edificación, que distorsionan artificiosamente su precio y desvirtúan su carácter, y hacen inviables las actividades empresariales de este sector.
- b) Delimitación y calificación de un enclave (de 100,45 Ha) al S-W del término municipal, como suelo no urbanizable de especial protección, por sus buenas características para la producción agrícola.

ii) **ACTIVIDADES INDUSTRIALES, ALMACENES Y TALLERES.**

Se prevé un sector (Sector 3) para usos industriales, que en su mayor parte integra la Actuación Integrada AI/3, de apreciable tamaño, en el cuadrante NE del cruce las carreteras CV 70 y CV 710, con las siguientes características básicas:

- | | |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| - Superficie: | Sector 2 22,35.Ha
Rotonda <u>0,24</u> “
Total AI/3 22,59 Ha |
| - Uso característico: | Industrial |
| - Edificabilidad: | 105.000 m2t |
| - Ordenación: | A desarrollar mediante Plan Parcial. |

iii) **SECTOR TERCIARIO**

La extrema escasez de usos terciarios comerciales actualmente presentes y la escasísima probabilidad de que esta situación cambie hace que la propuesta referente a la implantación de estos usos se limite a adoptar las medidas imprescindibles de compatibilidad con los tejidos residenciales actuales y previstos: prohibición de grandes establecimientos comerciales en la zona residencial tradicional.

El templo católico se califica como uso Terciario de Relación en edificio exclusivo.

La principal previsión respecto a estas actividades es la de calificar un sector en Torre Sena, el 5, para estos usos, en la modalidad de Hotelero, en congruencia con la instalación ya existente (Hotel Mas de Pau, para la que se prevé su ampliación) y con la iniciativa de construcción de un Centro Deportivo especializado en curso.

3) PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

A fin de poder estudiar en profundidad uno de los elementos, las Murallas de Penáguila, que, por estar declarado Bien de Interés Cultural, ha de integrarse necesariamente en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se remite la redacción de este a un momento posterior; no obstante, en tanto éste no se apruebe, se dictan Normas Transitorias para la protección de estos, en concreto:

- i) Se han identificado en los planos los monumentos declarados Bien de Interés Cultural, protegidos por la legislación. En la declaración no se ha delimitado para ellos el entorno de protección, pero ahora, por la ordenación concreta que determina el Plan, este resulta naturalmente delimitado:
 - Torre Sena: queda emplazado en Zona Verde.
 - Castillo: se emplaza en suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística, y, al no haber construcciones ni explotaciones agrícolas en su entorno, no se permite edificación alguna, que no sea, previa Declaración positiva de Impacto Ambiental, los usos dotacionales públicos.
 - Murallas: Están integradas no sólo en el núcleo urbano, sino en la edificación del Núcleo Tradicional Inicial. Ese es su entorno, ya que pensar en su limpieza equivale en este caso a destruir buena parte de este, lo que no sería socialmente admisible. Las Normas exigen respecto a las intervenciones en esta zona NTI la comunicación de cualquier licencia de obras a la Consellería de Cultura..
- ii) Se determinan medidas de protección para otros monumentos que inicialmente presentan interés local:
 - 1 Iglesia de la Asunción (o de Santa María),
 - 2 Casa Grande,
 - 3 Casa en *V. del Patrocini*, 56, y
 - 4 Jardín de Santos,a fin de preservar sus características específicas y sus elementos de interés. La finca del Jardín de Santos, es de apreciable tamaño y de titularidad municipal, y se califica por este Plan General como Parques y Jardines Públicos.
- iii) Respecto a los yacimientos arqueológicos, en el plano complementario de la Norma Transitoria se especifica su emplazamiento y, en las Normas Urbanísticas, se determinan medidas de protección.

4) PROTECCIÓN MEDIO-AMBIENTAL

Se determina la especial protección de los siguientes ámbitos rurales:

- a) Cauces y Barrancos: Protección especial muy intensa para preservar sus características geomorfológicas y ecológicas. La protección consiste en prohibición de usos y edificaciones, incluso cercas, que puedan obstaculizar la escorrentía superficial de las aguas, la extracción de áridos y la tala o destrucción del arbolado de ribera. Superficie: 420,88 Ha.
- b) Sierra. Se distinguen dos ámbitos:
 - b.1 Parte Central: Protección especial para preservar sus características paisajísticas y ecológicas. Superficie: 1.857,34 Ha.
 - b.2 Parte Sur: Protección especial para preservar sus características paisajísticas. Superficie: 1.354,52 Ha.

En total, los suelos protegidos por sus características medio-ambientales alcanzan 3.632,74 Ha de superficie, que sumadas a las 100,45 Ha de especial protección agrícola, suponen 3/4 partes de la superficie del término municipal.

La delimitación de estos ámbitos se contiene en el plano OE2.

Se ha previsto un emplazamiento para el Vertedero de Inertes.

5.4 GESTIÓN DEL SUELO

- 1) Para encauzar adecuadamente la gestión urbanística se aplican las siguientes técnicas:
 - a) Clasificación del suelo,
 - b) Aprovechamiento Tipo, y
 - c) Delimitación de Unidades de Ejecución.
- 2) El consolidado actual, al estar totalmente urbanizado, o a falta puntual de algún elemento de urbanización cuya gestión y ejecución no precisan el desarrollo de una Actuación Integrada, según se definen estas en la LRAU, se clasifica como suelo urbano, a desarrollar, si faltare algún elemento de urbanización, mediante Actuaciones Aisladas.

Las Actuaciones Integradas previstas para nuevos desarrollos residenciales e Industrial, al serlo sobre suelo vacante de usos urbanos y sin urbanizar, se clasifican como suelo urbanizable, a ejecutar mediante Actuaciones Integradas, desarrollando el correspondiente

Programa, que resuelva la ejecución unitaria de la obra de urbanización, la conexión de la nueva urbanización con las redes dotacionales existentes, la cesión al municipio de los suelos dotacionales y del exceso de Aprovechamiento Objetivo sobre el Subjetivo y el justo reparto de beneficios y cargas entre los afectados.

- 3) Las condiciones a que han de sujetarse los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas previstas se contiene en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, en forma de ficha específica.

- 5) Respecto al Aprovechamiento Tipo se diferencian dos supuestos: Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.
 - a) El Aprovechamiento Tipo en suelo urbano es el que, en cada caso, resulta de la aplicación conjunta de los art. 60, 63.2 A y 64.2 LRAU, y de los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas, definidores del aprovechamiento objetivo en cada caso.
 - b) Respecto al Suelo Urbanizable:

Cada una de los sectores previstos para nuevos desarrollos, conjuntamente con los elementos dotacionales que en cada caso se vinculan a ellos, constituye un Área de Reparto específica y diferenciada.

La Actuación Integrada 1, por su configuración y emplazamiento, constiuye otra Área de Reparto específica.

El Aprovechamiento Tipo que corresponde a esta Áreas de Reparto es el que se especifica y calcula detalladamente en la Tabla M3 adjunta. Como puede apreciarse es idéntico para todas, excepto para la 1, la que integra la Actuación Integrada 1, por concurrir las circunstancias previstas en el art. 62.2 LRAU que lo permiten.