



TEXTO REFUNDIDO. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE CREVILLEN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

autor

ALFREDO AGUILERA COARASA

MARZO 2011



I.- INTRODUCCIÓN.....	1
1.1.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS QUE JUSTIFICAN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE.....	1
1.2.- ACTOS ADMINISTRATIVOS.....	2
1.3.- CONCIERTO DEL MODELO TERRITORIAL.....	3
II. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO Y ADECUACIÓN A LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL Y AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.....	4
2.1. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.....	4
2.2.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.....	5
2.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA EN EL PLAN.....	8
2.3.1. SUELO URBANO.....	8
2.3.2. SUELO URBANIZABLE.....	10
2.3.3. SUELO NO URBANIZABLE.....	11
2.4. ADECUACIÓN A LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL.....	13
2.5. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.....	15
2.6 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTº 13.2 DE LA LOTPP EN LO REFERENTE A LOS NUEVOS SECTORES AISLADOS QUE SE PROPONEN	16
2.7. SUELOS URBANIZABLES DEL ANTERIOR PLAN GENERAL QUE SE DESCLASIFICAN. TRATAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	17
III. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.	19
3.1. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.....	19
3.2. SECTORIZACIÓN.....	28
3.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES EN EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE.....	30
3.4. CRITERIO DE CÓMPUTO DE LA RED PRIMARIA A LOS EFECTOS DEL CÁLCULO DEL TECHO EDIFICABLE DE UN SECTOR.....	31
3.5. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA QUE SE COMPUTAN COMO RED SECUNDARIA.....	32
3.5.1. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA VIARIA.....	32
3.5.2. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES.....	32
3.6. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTº 19 DE LA LRAU EN CUANTO A EDIFICABILIDAD Y VOLÚMENES EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTAS EN SUELO URBANO.....	33
3.6.1 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO APARTADO A).....	33
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO UE-6.....	36
3.6.2 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO APARTADO B).....	37
3.7 JUSTIFICACIÓN DEL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DEL SECTOR R-1.....	39
IV.- DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO.	43
4.1.- SUPERFICIES DE SUELO CALIFICADO EN LA PROPUESTA.....	43
4.2. SUPERFICIE SUELO CALIFICADO EN EL P.G. REVISADO Y COMPARACIÓN CON EL P.G. ACTUAL.....	43
4.3. POTENCIAL DE VIVIENDAS Y HABITANTES RESULTANTES DEL PLAN GENERAL.....	44
SUELO URBANIZABLE:.....	44
4.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL UMBRAL DE SOSTENIBILIDAD PARA EL INCREMENTO DE CONSUMO DE SUELO POR CRECIMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL.....	47
V. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA Y ESTRUCTURAL.	50
5.1 RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES.....	50



5.1.1 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESTÁNDAR ARTº 17.2 A) DE LA LRAU.....	50
5.1.2 SUPERFICIE DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES.	51
5.1.3 SUPERFICIE DE LA RED SECUNDARIA DE ZONAS VERDES	52
5.1.4 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESTANDAR LEY 4/2004 DE LA GENERALITAT	53
5.2 RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTO Y REDES DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y SERVICIOS DE TITULARIDAD O DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL, CON ESQUEMA INDICATIVO DE SU FUNCIONAMIENTO.....	54
5.2.1. RED VIARIA.....	54
5.2.2. RED FERROVIARIA.....	56
5.3. RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.	56
5.4. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS QUE POR SU COMETIDO ESPECÍFICO, SUS DIMENSIONES O SU POSICIÓN ESTRATÉGICA, INTEGRAN LA ESTRUCTURA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL TERRITORIO ORDENADO Y DOTACIONES QUE CUMPLAN UNA FUNCIÓN ESTRUCTURANTE RESPECTO A CADA SECTOR.....	58
VI. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	59
6.1 PREVISIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	59
ANEXO 1	64
JUSTIFICACIÓN DE RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO DOCENTE.	64
SUELO URBANO CREVILLENT	64
SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE.....	64
SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE.....	65
EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA.....	66
SUELO URBANO	66
SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE.....	67
SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE.....	67
SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN LOS BARRIOS PERIFÉRICOS	68
CONCLUSIONES:	68
ANEXO 2	70
ESTUDIO JUSTIFICATIVO NECESIDADES DE SUPERFICIE DESTINADA A CEMENTERIO (ARTº 45 DECRETO 39/2005, DE 25 DE FEBRERO, DEL CONSELL DE LA GENERALITAT)	70
ANEXO 3	72
JUSTIFICACIÓN CLASIFICACIÓN SUELO URBANO BARRIOS LAS CASICAS Y RINCÓN DE PABLOS.....	72
ANEXO 4	79
MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL GENERADO POR LOS NÚCLEOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE (D.T 4º DE LA LEY DEL SUELO NO URBANIZABLE)	79



MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS QUE JUSTIFICAN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

La ordenación urbanística del término municipal de Crevillent está regulada por el Plan General Municipal de Ordenación de Crevillent, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 22 de diciembre de 1983 que tiene como soporte legal el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 y sus reglamentos.

La normativa legal vigente en la Comunidad Valenciana en este momento está conformada por el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Suelo, Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de 6 de diciembre de 1994 (LRAU) y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, el Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana y la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y protección del paisaje.

La Disposición Transitoria 1ª de la LRAU no obliga a la adaptación de los planes pero el transcurso de más de 22 años desde la aprobación del vigente Plan General, ha convertido en obsoletos determinados aspectos del mismo, en especial la imposibilidad de gestión a consecuencia de la inadecuación del sistema de actuación previsto, expropiación, así como la gran superficie de las zonas a expropiar delimitadas, desproporcionadas con la realidad de los datos de población. La carencia de determinadas tipologías edificatorias y la inadecuación de la clasificación del suelo en determinados ámbitos hacen imprescindible la redacción de un Plan General acorde con la nueva legislación vigente y con las necesidades reales de la población y el territorio, considerando las nuevas necesidades y expectativas que se han desarrollado en el municipio.



1.2.- ACTOS ADMINISTRATIVOS.

El artº. 35.1 de la LRAU dice que corresponde a los Municipios elaborar, modificar o revisar sus respectivos Planes Generales.

El Ayuntamiento Pleno de 25 de julio de 2000 acordó encargar la redacción de la Revisión del Plan General al siguiente equipo redactor:

Alfredo Aguilera Coarasa	Arquitecto
Fernando Fuentes Conesa	Aparejador
Manuel Candela Santacruz	Ing. Téc. Industrial
Ernesto López de Atalaya	Abogado
Rafael Ballester Cecilia	Abogado
Eduardo Andarias Durá	Abogado
Rafael Pastor Castelló	Economista
Amador Hinojosa Sánchez	Delineante
Santiago Hernández Rizo	Delineante
Nuria Adsuar Quesada	Administrativo
Mª Rita Saavedra Tomás	Administrativo

El Plan General comprende además los siguientes documentos y redactores:

Estudio de Impacto Ambiental:
José Luis Romeu Lamagniere Ingeniero Agrónomo

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:
Juan María Boix García Arquitecto

Estudio de Tráfico:
Lázaro López Andrés I.C.C.P.
Enrique del Río Vidal I.C.C.P.
Luís Rodríguez Robles I.C.C.P.

Estudio de Movilidad:
Lázaro López Andrés I.C.C.P.
Luís Rodríguez Robles I.C.C.P.
Fernando V. Ochando Pinto I.T.O.P.

Estudio Acústico:
Miguel Bernabé Sanchís I.T. Telecomunicación

Se ha procedido a actualizar la cartografía mediante la contratación de una cartografía digitalizada de todo el término municipal a escala 1:5000, y del suelo urbano y su entorno a escala 1:1000, a la empresa Técnicas Cartográficas Reunidas, S.L. que realizó el vuelo correspondiente en agosto de 2000.

A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artº 38 de la LRAU se ha obtenido documentación complementaria de los Ayuntamientos de los municipios colindantes, y cuya relación es la siguiente:



- Elche.
- Catral.
- Dolores.
- San Isidro.
- Albaterra.
- Hondón de las Nieves.
- Aspe.
- Callosa de Segura

Así como de las Administraciones afectadas y en concreto de las siguientes:

- Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- Ministerio de Fomento, Carreteras, RENFE y Aviación Civil.
- Ministerio de Ciencia y Tecnología.
- Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.
- Consellería de Infraestructuras y Transportes.
- Consellería de Industria, Comercio e Innovación.
- Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Consellería de Sanidad y Consumo.
- Consellería de Comercio.
- Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.
- Diputación Provincial.
- Canal de Taibilla.
- Confederación Hidrográfica del Segura.
- Catastro.
- Entidad de Saneamiento de Aguas.
- IVVSA.

1.3.- CONCIERTO DEL MODELO TERRITORIAL.

El Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, el 10 de enero de 2002, dictó Resolución que en su parte dispositiva establece:

“Evacuar el trámite de concierto previo previsto en el artículo 38.1 de la LRAU, en los términos que se han transcrito anteriormente, significando al ayuntamiento la necesidad de corregir las observaciones efectuadas.”



II. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO Y ADECUACIÓN A LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL Y AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

2.1. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

El nuevo Plan General tiene como objetivos generales de la ordenación los siguientes:

- Adecuación a la nueva legislación urbanística vigente, así como al conjunto de leyes y normas que regulan e inciden en la planificación y la ordenación del territorio: medio ambiente, carreteras, ferrocarril, montes, aguas, patrimonio cultural y otros.
- Integración en el área territorial metropolitana con el fin de participar de las estrategias del desarrollo urbanístico del futuro que resuelvan los problemas comunes desde una perspectiva de conjunto:
 - Protección y aprovechamiento de los recursos naturales.
 - Infraestructura viaria y ferroviaria. Transporte.
 - Equipamiento. Equilibrio metropolitano.
 - Actividad económica. Oferta de suelo.
 - Actividades residenciales. Oferta turística.
- Conservación de la estructura urbana actual manteniendo la densidad de la población prevista en el suelo urbano actual y mejora de las condiciones actuales mediante la dotación de los adecuados espacios libres y equipamientos públicos.
- Establecer las superficies de suelo necesarias no sólo para absorber la demanda previsible del crecimiento previsto de población sino las superficies idóneas para:
 - Disponer de una oferta de suelo que permita un equilibrio en los precios y que posibilite:
 - ⇒ Ofrecer suelo destinado a una oferta turística de viviendas de baja densidad, alejado de la línea de mar en zonas de sierra baja, al tiempo que una respuesta a la demanda de viviendas de 2ª residencia.
 - ⇒ Ofrecer suelo con destino a usos residenciales en entornos de mayor calidad del espacio urbano donde acoger las nuevas actividades y tipologías, con una menor



densidad de edificación y un nivel suficiente de dotaciones.

⇒ Ofrecer suelo destinado a acoger las actividades económicas secundarias y terciarias que impulsen un crecimiento económico del municipio y permitan una mayor oferta de empleo.

- Creación de suelo edificable en los barrios periféricos de San Felipe Neri, El Realengo, la Estación y Las Casicas que permita albergar las nuevas demandas de usos residenciales.
- Establecer las superficies de suelo necesarias para la implantación de los equipamientos sanitarios, culturales, educativos y de ocio que aseguren un desarrollo ordenado del territorio.
- Ampliar las posibilidades actuales del transporte viario y ferroviario, con la creación de vías de mayor amplitud, tanto urbanas como interurbanas y con la reserva de suelo para el trazado de una nueva vía férrea que garantice el establecimiento de un futuro enlace con la red de cercanías metropolitana.

2.2.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

El desarrollo urbanístico de Crevillent se asienta sobre las grandes vías de comunicación, en especial la carretera nacional 340 que se constituye en el eje vertebrador al ser el principal núcleo de comunicaciones.

Sus dos márgenes constituyen el principal eje de actividades económicas y por ello el suelo calificado, tanto residencial como terciario e industrial, se apoya en esta vía.

El Plan plantea la consolidación de los suelos industriales actualmente calificados, rellenando los intersticios del planeamiento actual en el tramo entre Elche y Crevillent y previendo su expansión a lo largo de las dos vías principales transversales a la CN-340, la carretera de Torrevieja y la carretera de La Estación buscando los nudos de enlace con la autovía A-7.

Se trata de aprovechar estas fachadas en las vías de gran tránsito como escaparate de la tradición histórica industrial y económica crevillentina.

Este incremento de suelo industrial prefigura un gran desarrollo económico que devendrá en unos flujos de demanda de suelo residencial superiores al actual crecimiento vegetativo e inmigratorio.

Esta necesidad de expansión del suelo residencial que se plantea, el Plan lo resuelve por un lado mediante actuaciones de



reforma interior del actual suelo urbano y mediante la clasificación de nuevo suelo residencial.

En el actual suelo urbano se propone dos actuaciones globales de reconfiguración del casco urbano:

- Diversas actuaciones a lo largo de la Rambla central que completan la configuración urbana de este espacio cuya urbanización lo convertirá en el gran equipamiento lineal verde y de ocio de la población que contribuya a eliminar la fractura que el antiguo cauce supone en el tejido urbano. La Rambla se encauzó en el año 1975 por la Confederación Hidrográfica del Júcar y hoy día la Consellería de Infraestructuras y Transportes está ejecutando las obras de urbanización de este gran espacio urbano que van a posibilitar la vertebración del tejido urbano existente a ambos lados.
- La reforma del gran espacio que se sitúa entre la Rambla central y el Paseo de Donantes de Sangre eliminando el actual uso industrial y sustituyéndolo por uso residencial, terciario y dotacional y que permitirá el cierre urbano de la población hasta el trazado de la gran ronda sur de Crevillent. En esta zona se prevé la ubicación de un intercambiador de transporte al que se hace llegar una vía férrea de cercanías que permita incorporar Crevillent a esta modalidad de transporte metropolitano.
- La necesidad de expansión del suelo residencial ha hecho necesaria una apuesta de crecimiento hacia Elche. Esta decisión se justifica en los siguientes motivos:
 - Las características físicas del término municipal de Crevillent con la existencia de numerosas ramblas que impiden una adecuada vertebración viaria, hace conveniente buscar terrenos con el menor número posible de ellas. La existencia del pantano y la carretera CN-325 de Aspe-Novelda hace que hasta el término municipal de Elche la única rambla en la zona que se califica sea la salida del propio pantano.
 - Las zonas elegidas al estar constituidas por lomas suaves permite unas vistas excelentes hasta el mar para un desarrollo como el que se pretende de media y baja densidad y que disminuye a medida que nos alejamos del núcleo central.
 - La existencia de dos grandes vías como son la CN-340 actualmente desdoblada y la carretera CN-325 Aspe-Novelda permite resolver los problemas de comunicación e integración con el resto de suelos calificados.



- La existencia de equipamientos escolares y deportivos de escala municipal es un factor favorable más.
- Además, la apuesta por integrar el municipio al resto del área metropolitana hace conveniente el desarrollo sobre una vía con un nivel alto de servicios comerciales que se completan con la ubicación de la futura estación del AVE que se constituirá en un núcleo intercomunicador de transporte de gran relevancia metropolitana.

En definitiva se apuesta por un crecimiento hacia Elche para un desarrollo residencial de media y baja densidad, con viviendas aisladas o agrupadas similares al que Elche plantea hacia Crevillent.

Se han desechado por tanto las alternativas de crecimiento hacia el Norte por las dificultades orográficas con pendientes importantes y numerosos barrancos y ramblas; la alternativa de crecimiento hacia el Sur que contemplaba el anterior Plan General se mantiene ya que si bien no se ha desarrollado hasta ahora, es una expansión natural y que con la ejecución de las obras de la Ronda Sur se prevé su desarrollo en un plazo breve de tiempo.

En los barrios periféricos principales, San Felipe Neri, El Realengo, la Estación y Las Casicas se prevé la expansión de suelo suficiente para albergar las necesidades de crecimiento poblacional.

El suelo no urbanizable tiene el mismo tratamiento del Plan General revisado manteniendo las zonas actuales de protección de la Sierra y el Hondo, ampliándolas a los cauces y a las zonas arqueológicas.

La zona de protección de sierra se ha ampliado de manera apreciable al incluir los espacios naturales protegidos y las figuras de protección existentes en el municipio, Red Natura 2000, ZEPAS, LIC, micro reservas de flora e incluir las zonas del Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, así como todos los suelos catalogados como Montes de Utilidad Pública.

Se mantiene la protección en la zona agrícola al sur de la Vereda de Orihuela si bien limitando las posibilidades actuales de uso.

En el Estudio de Impacto Ambiental, en el capítulo del Medio Físico, apartados 1.6 y 1.7 se describen y delimitan las áreas merecedoras de especial protección y en el apartado 2.7 se describe el Patrimonio Arqueológico merecedor de esta clasificación.



2.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA EN EL PLAN.

El Plan General clasifica el suelo en las tres categorías previstas en la LRAU: urbano, urbanizable y no urbanizable.

2.3.1. SUELO URBANO.

El nuevo Plan clasifica como suelo urbano la mayor parte del suelo clasificado como urbano en el Plan General que se revisa con excepción de aquellas áreas que por su desarrollo y necesidades de urbanización debe ser clasificado en este momento como suelo urbanizable, a saber las dos zonas industriales Oeste y Este, el sector situado entre San Vicente Ferrer y la Rambla cuyo actual uso industrial se pretende reformar en uso residencial, el Sector A y, un sector residencial en la zona norte de la población.

Es decir se mantiene como suelo urbano todo el actual suelo consolidado y que tiene la dotación total o parcial de los servicios urbanísticos establecidos en el artículo 104 del RPLAN.

El planeamiento divide el suelo urbano en las siguientes zonas de ordenación:

- NÚCLEO HISTÓRICO que estará constituido por la actual zona de la Vila Vella.
- AMPLIACIÓN DEL CASCO que está constituido por las actuales zonas de San Rafael, Rambla Norte, parte de Parc Nou, Calvario, Eixample Oest y Coves.
- ENSANCHE que está constituido por las actuales zonas de Eixample Sud, resto de Parc Nou, Parquet y Puixança, así como los núcleos de San Felipe, Casicas, Rincón de los Pablos y Estación.
- EDIFICACIÓN ABIERTA que incluye zonas de nueva ordenación.
- VIVIENDAS AISLADAS-ADOSADAS igualmente en zonas de nuevo desarrollo de media y baja densidad y el barrio de El Realengo.
- INDUSTRIAL EN MANZANA que corresponden a las zonas del antiguo suelo urbano y que el nuevo Plan clasifica como urbanizable, así como el I-6 y Cachapet.
- INDUSTRIAL AISLADO que corresponde al resto de zonas industriales tanto existentes como de nueva creación.
- TERCIARIO EN MANZANA que corresponde a los frentes de fachada a CN-340.



- TERCIARIO AISLADO que corresponde al frente de fachada a CN-340 del sector R-10.

La superficie de cada Zona de Ordenación es la siguiente:

ZONA DE ORDENACIÓN	SUPERFICIE (m ²)
NÚCLEO HISTÓRICO	30.972
AMPLIACIÓN DEL CASCO	624.014
ENSANCHE	623.185
EDIFICACIÓN ABIERTA	455.666
VIVIENDAS AISLADAS-ADOSADAS	185.777
INDUSTRIAL EN MANZANA	442.306
INDUSTRIAL AISLADO	1.185.753
TOTAL ZONAS DE ORDENACION	3.547.673

Además, de conformidad con lo dispuesto en el artº 10.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, incluye zonas interiores del suelo urbano actual necesarias para completar zonas urbanizadas en la actualidad que mediante el diseño urbanístico logren la sutura con la trama urbana actual y cuyo desarrollo será necesario mediante Actuaciones Integradas.

Estas zonas cumplen el Artº 10.2 del Reglamento de Planeamiento al situarse en zonas consolidadas por la urbanización, que cuentan con servicios urbanísticos y que se ha considerado más conveniente su desarrollo mediante Actuaciones Integradas para mejorar el diseño urbano y permitir la obtención de suelo dotacional para el Ayuntamiento.

Estas zonas se han delimitado en diversas unidades de ejecución cuyas superficies son las siguientes:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)
UE 1	AV. GUTIERRE DE CARDENAS/AV. MADRID	3.414
UE 2	AV. MADRID/STMA. TRINIDAD/S. SEBASTIÁN	17.446
UE 3	TEJEDORES/CASA DE CULTURA	5.584
UE 4	STMA. TRINIDAD/PALMA	1.120
UE 5	EDIFICIOS CATALOGADOS	13.193
UE 6	RONDA SUR	18.330
UE 7	PLAZA CONSTITUCIÓN	220
UE 8	MOLINOS	4.983
UE 9	BLASCO IBÁÑEZ/TEJERA	1.852
UE 10	VIOLÍN NUEVO/BOQUERA CALVARIO	1.076
UE 11	BOQUERA CALVARIO	2.200
UE 12	VIOLIN NUEVO	4.053
UE 13	CARRETAS	1.481
UE 14	COLÓN	1.416
UE 15	COLÓN/PLANELLES	2.428
UE 16	PLANELLES	5.677
UE 17	PLANELLES/SAN ISIDRO	1.786
UE 18	ECHEGARAY	1.532
UE 19	VIOLIN NUEVO	1.654



UE 20	VIOLIN NUEVO	2.370
UE 21	CANAL	1.707
UE 22	EL REALENGO	42.078
UE 23	MOLINOS/RAMBLA	(*) 21.643
TOTAL		157.423

(*) Esta superficie es la que corresponde al Suelo Urbano una vez deducidos de la superficie total de 23.503 m² que tiene el Area de Reparto UE-23, los 1.860 m² de la Vía Pecuaría ya que es Suelo No Urbanizable Protegido del Medio Natural.

SUELO URBANO	SUPERFICIE (m ²)
ZONAS DE ORDENACION	3.547.675
UNIDADES DE EJECUCION	157.243
RED ESTRUCTURAL EXTERNA (Ciudad Deportiva Norte, Campo de fútbol y Parque Norte)	248.992
TOTAL SUELO URBANO	3.953.908

2.3.2. SUELO URBANIZABLE.

El Plan clasifica el suelo urbanizable en sus dos categorías:

2.3.2.1. Suelo Urbanizable Ordenado

Se clasifica el suelo inmediato al suelo urbano, uno de ellos de reforma urbana como el Sector R-1 y el de uso industrial ya parcialmente edificado y que requieren completar su desarrollo urbanístico como el Sector Este y el Sector Oeste y en otros sin desarrollar aún como el suelo residencial R-2, R-3 y R-4 y los de los núcleos periféricos San Felipe, Realengo, La Estación y Las Casicas.

Los suelos clasificados de este modo son los siguientes:

USO RESIDENCIAL

Sector R1:	80.378	m ²
Sector R2:	53.578	m ²
Sector R3:	151.919	m ²
Sector R4:	435.627	m ²
Sector R5:	73.033	m ²
Sector R6:	54.474	m ²
Sector R7:	20.092	m ²
Sector R8:	138.775	m ²
Sector R12:	15.800	m ²
TOTAL	1.023.676	m²

USO INDUSTRIAL

Sector Este:	40.315	m ²
Sector Oeste:	187.081	m ²
TOTAL	227.396	m²

TOTAL S.U.O.P.	1.251.072	m²
-----------------------	------------------	----------------------



2.3.2.2. Suelo Urbanizable No Ordenado

Se delimitan las zonas situadas a lo largo de la carretera Crevillent-Elche, entre la Carretera de Aspe y el término de Elche donde se pretende un desarrollo de suelo de baja densidad con destino previsible para una oferta turística y completado mediante usos de residencial colectivo y, la zona de San Antonio de la Florida cuyo desarrollo se pretende mediante un Plan Especial que permita resolver la situación actual de gran ocupación de viviendas construidas espontánea y desordenadamente.

También se delimitan los suelos industriales ya calificados en el planeamiento vigente y que no han sido desarrollados así como los polígonos nuevos, la ampliación del I-4 hasta el núcleo de la autovía y el I-9, el I-10 y el I-12 donde se prevé conformar la otra gran vía de acceso a la población que permitiría en su desarrollo conjuntamente con el I-1 y el I-2 el desdoblamiento de la carretera actual y una vía de reserva que permita la conexión en un futuro con la Ronda Sur.

USO RESIDENCIAL:

Sector A:	196.280	m ²
Sector R-9:	669.152	m ²
Sector R-11:	183.311	m ²
TOTAL	1.048.743	m ²

USO TERCIARIO:

Sector T-1:	60.405	m ²
TOTAL	60.405	m ²

USO INDUSTRIAL:

I-1:	149.330	m ²
I-2:	149.209	m ²
I-3:	187.850	m ²
Ampl. I-4:	342.874	m ²
I-5:	319.821	m ²
I-9:	282.092	m ²
I-10:	356.027	m ²
I-12:	210.680	m ²
I-13	369.349	m ²
TOTAL	2.367.232	m ²

TOTAL S.U.N.O.P. 3.476.380 m²

2.3.3. SUELO NO URBANIZABLE.

El Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que reúnen los requisitos o tienen las características establecidas en el artículo 1 de la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable, estableciendo las dos categorías en él presentes:

Suelo No Urbanizable Protegido.
Suelo No Urbanizable Común.



2.3.3.1. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

En este suelo se distinguen tres tipos:

- Protegido del medio natural.
- Protegido de Zonas Húmedas, cauces y barrancos.
- Protegido de Zonas Arqueológicas.
- De Protección Ecológica, Paisajística y/o de los Recursos Agronómicos.

2.3.3.1.1 Protegido del medio natural.

La delimitación del Plan General vigente, se amplia para incorporar los espacios actuales protegidos y las figuras de protección persistentes en el municipio, RED NATURA 2000, el LIC de la Sierra de Crevillent, las microrreservas de flora " Cim de Crevillent, Barranc del Boig y Coll de San Juri"

Asimismo se han incluido los "Montes de Utilidad Pública nº 67", "Sierra Baja y Lomas" y "La Sierra nº 44" así como los terrenos forestales adyacentes del Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana.

2.3.3.1.2. Protegido de Zonas arqueológicas.

En el Catálogo de Edificios Urbanos y Áreas de Interés de Crevillent que se tramita conjuntamente con el Plan General, se relacionan todos los espacios de protección arqueológica y que se incluyen en el Suelo No Urbanizable Protegido.

2.3.3.1.3. Protegido de Zonas Húmedas, cauces y barrancos.

Se incluye en esta categoría el Parque Natural del Hondo con su delimitación actual y donde es de obligado cumplimiento el Plan Rector de uso y Gestión del parque Natural del Hondo y sus Zonas de Amortización de Impactos conforme al Decreto 31/2010, de 12 de febrero, del Consell por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del sistema de Zonas Húmedas del Sur de Alicante. En el Parque se encuentran incluidas las microrreservas de El Fondó-El Derramador y El Fondó-El Codo y Els Racons.

Se incluyen en esta categoría, además, las zonas que constituyen el Dominio Público Hidráulico y zonas de protección de medio natural de conformidad con lo establecido en la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre el suelo no urbanizable y de conformidad con el R.D. 489/86 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2.3.3.1.4. Protección Ecológica, Paisajística y/o de los Recursos Agronómicos.

Se incluyen en esta categoría los terrenos situados al Sur de la Vereda de Orihuela por sus valores ambientales, territoriales y paisajísticos, así como por su proximidad al Parque Natural del Hondo.



Son los terrenos que en el Plan General vigente se califican como de Protección Agrícola y Protección Natural que pasan a identificarse en este Plan como El Saladar y Campo de San Felipe Neri.

2.3.3.2. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE USOS MIXTOS

El Plan General clasifica de este modo el suelo no urbanizable no incluido en los regímenes de especial protección citados anteriormente, aunque presentan valores, riesgos o riquezas naturales.

Además en todas las zonas del Suelo No Urbanizable se regula la protección de las comunicaciones, los cauces y otras infraestructuras.

Esta protección incluye tanto el propio trazado como las zonas de contacto con las vías de tráfico y férrea, las zonas del dominio público, las vías pecuarias e instalaciones insalubres, etc., en las que tanto por motivos de previsión de futuras ampliaciones o modificaciones como en defensa de su normal funcionamiento, se requiera un control absoluto de los usos y la edificación.

2.3.3.3.- Superficies Suelo No Urbanizable

Las superficies de cada tipo de este suelo son las siguientes:

Suelo No Urbanizable Protegido del Medio Natural	35.785.119 m ²
Suelo No Urbanizable Protegido de Zonas Arqueológicas	1.877.222 m ²
Suelo No Urbanizable Protegido de Zonas Húmedas, Cauces y Barrancos	15.362.312 m ²
Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística, Ecológica y/o de los Recursos Agrónomos	11.707.960 m ²
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	64.732.613 m²
Suelo No Urbanizable de Usos Mixtos	30.848.836 m ²
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	95.581.449 m²

2.4. ADECUACIÓN A LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL.

2.4.1. ADECUACION AL PATEMAE

Crevillent se encuentra dentro de la delimitación establecida en el Plan de Acción Territorial del Entorno Metropolitano de Alicante-Elche (PATEMAE) que promueve la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la COPUT con la que el Ayuntamiento de Crevillent ha colaborado en las fases hasta ahora desarrolladas de Diagnóstico y Objetivos e Información.



Estos trabajos que han significado una gran aportación informativa no han alcanzado aún un grado de diseño de estrategias y actuaciones que obliguen y vinculen al planeamiento municipal, si bien el modelo propuesto en este Plan no solo no contradice las estrategias de integración en el área metropolitana delimitada sino que esta integración constituye uno de los objetivos fundamentales de este Plan General.

De esta manera, en este Plan se ha incluido una DEUT relativa a la ordenación, a fin de posibilitar el desarrollo de un Centro Logístico.

2.4.2. ADECUACION AL PATRICOVA

Se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección de Zonas Húmedas, Cauces y Barrancos la zona declarada en el PATRICOVA como de Nivel de Riesgo 1 de inundación situada al oeste del término municipal.

En el plano de clasificación de suelo se han especificado las otras zonas de Nivel de Riesgo 2 y 6.

La zona de Nivel 2 se sitúa al sur del término municipal en la zona colindante con Catral.

Las zonas de nivel 6 se sitúan, parte en Suelo Urbano de El Realengo y las otras zonas en Suelo No Urbanizable Común de Usos Mixtos.

En las Normas Urbanísticas se han incluido en esta categoría de suelo, las limitaciones establecidas en la Normativa Urbanística del PATRICOVA, en especial los artº 21, 22, 24, 26, 27, 28, 30, 31 y 34.

2.4.2.1 JUSTIFICACION DE NO AFECCION DEL SECTOR I-10 A RIESGO 6

La delimitación del Sector I-10 se ha ajustado a la previsión de zona inundable establecida por el PATRICOVA.

La zona delimitada como inundable por el PATRICOVA tiene definido un Riesgo 6 y se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección de Zonas Húmedas, Cauces y Barrancos en el ámbito del barranco y No Urbanizable Común de Usos Mixtos en el resto.

En este punto existe previsión de ejecución de la Actuación Estructural EAI 15 para construir un puente sobre el barranco que hubiera podido permitir la redelimitación del Sector, si bien como decisión preventiva no se ha considerado conveniente incluirlo en el desarrollo del Sector.

Por lo tanto la delimitación del Sector I-10 no invade la zona de afección establecida en el PATRICOVA.



2.5. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

El Plan General ha tenido en cuenta las clasificaciones y calificaciones establecidas en el planeamiento de los municipios colindantes y en especial las zonas del territorio calificadas de especial protección.

El término de Crevillent limita al Norte con los municipios del Hondón de las Nieves y Aspe, al Este con Elche, al Sur con Dolores y Catral y al Oeste con Albaterra, Callosa de Segura y San Isidro.

El municipio de Hondón de las Nieves cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas el 22 de junio de 1992 y los terrenos colindantes con Crevillent se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.

El municipio de Aspe cuenta con Plan General aprobado el 24 de mayo de 1995 y los terrenos colindantes con Crevillent se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental y No urbanizable Común de interés paisajístico.

El municipio de Elche tiene Plan General aprobado el 25 de junio de 1998 y los terrenos colindantes con Crevillent están clasificados como Suelo No Urbanizable de Montes y Lomas, No Urbanizable de Montes Públicos, No Urbanizable Común de Reserva, No Urbanizable Común General, No Urbanizable de Saladares y Carrizales, No Urbanizable de Huertos aislados de Palmeras y No Urbanizable de Especial Protección de Zonas Húmedas.

En este caso, existe compatibilidad a lo largo de todo el linde entre términos municipales excepto una pequeña franja de 60 m. de longitud en donde coincide el Sector R-11 de este Plan General con el Suelo No Urbanizable de Montes Públicos y en otro de longitud 450 m. con suelo No Urbanizable Común General. En este último caso, el Suelo Urbano Industrial al Sur del R-11 ya es colindante si bien separado por un vial, que será también la delimitación futura de la parte norte del Sector.

Hay que tener en cuenta que el Sector R-11 tiene un desarrollo previsto de baja densidad y por tanto no va a suponer una nueva implantación de usos o agresividad ambiental que distorsione la realidad ya existente sobre todo si consideramos la actual implantación de usos y edificaciones industriales ya existente sobre la carretera que une a Crevillent con Elche.

El municipio de Dolores cuenta con Plan General aprobado el 10 de diciembre de 2001 y los terrenos colindantes con Crevillent están clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido Paraje del Hondo.

El municipio de Catral cuenta con Plan General aprobado el 26 de septiembre de 1985 y los terrenos colindantes con Crevillent están clasificados como Suelo No Urbanizable



Protegido Paraje Natural El Hondo, No urbanizable Protegido Agrícola, No Urbanizable Común, Suelo Urbano Industrial y No Urbanizable Protección Infraestructuras.

En este caso existe compatibilidad a lo largo de todo el linde excepto la franja de Suelo Urbano Industrial de Catral ya que en el término de Crevillent el terreno colindante es Suelo No Urbanizable Común con el fin de no construir al Sur de la carretera de entrada a San Felipe, dejando una franja entre los suelos industriales de ambos términos municipales.

El municipio de Callosa de Segura cuenta con Plan General aprobado el 5 de febrero de 2002 y los terrenos colindantes con Crevillent están clasificados como Suelo No Urbanizable Común.

El municipio de San Isidro cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 24 de mayo de 1995 y los terrenos colindantes con Crevillent están clasificados como Suelo No Urbanizable Común.

El municipio de Albuera cuenta con normas Subsidiarias aprobadas el 29 de enero de 1991 y los terrenos colindantes con Crevillent están clasificados como suelo Urbanizable residencial en una franja de 2.400 m. destinada a viviendas aisladas o adosadas y el resto es Suelo No Urbanizable Común y en la zona norte coincidente con el término de Crevillent, Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

En este caso la única divergencia es la zona urbanizable residencial de Albuera aunque cerca de ella se sitúe el suelo urbanizable residencial R-8 en Crevillent.

CONCLUSIONES: No existen discordancias graves entre las calificaciones propuestas por el Plan General y los existentes en los términos colindantes; existe coincidencia en las zonas protegidas y la única divergencia en la que siendo suelo no urbanizable en el término de Elche, por su escasísima incidencia en una franja tan pequeña y considerando que se trata de una zona residencial de baja densidad, se entiende que no ocasiona ninguna distorsión en el modelo territorial.

2.6 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTº 13.2 DE LA LOTPP EN LO REFERENTE A LOS NUEVOS SECTORES AISLADOS QUE SE PROPONEN

El modelo territorial propuesto en la Revisión del Plan General es el de una ciudad compacta cuyo desarrollo, para posibilitar la necesidad de expansión del suelo residencial, se resuelve mediante la apuesta de crecimiento hacia Elche de un modo natural y a partir de la ciudad actual consolidada.

De este modo surge un crecimiento continuo y compacto mediante la yuxtaposición de varios Sectores, inmediatos los unos a los otros, a lo largo del eje que une ambas ciudades y en los que se ha producido la continuación del tejido urbano.



En los barrios urbanos que se sitúan en el término municipal, se ha pretendido igualmente un crecimiento que continúe el tejido urbano existente donde los nuevos sectores sean inmediatos al casco urbano existente.

En esta revisión no se propone ningún nuevo sector aislado residencial, y solamente se conserva un único sector residencial aislado, el R-8, sector que ya estaba clasificado como urbanizable en el Plan General anterior y que está destinado a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas.

Este Sector se incluye ordenado pormenorizadamente al haberse iniciado los instrumentos de planeamiento de desarrollo por los propietarios al amparo del planeamiento anterior vigente y considerar el Ayuntamiento más coherente su tramitación dentro de la Revisión.

Es un sector que surgió en el anterior planeamiento para dar respuesta a un grupo de construcciones espontáneas que se edificaron junto al club de tenis y que se consideró conveniente ordenar.

Por tanto, es un Sector parcialmente ejecutado, por lo que se estima conveniente su clasificación como Suelo Urbanizable, además de por las cuestiones referidas anteriormente, a fin de que su desarrollo palie los déficits de dotaciones e infraestructuras.

En definitiva, es el único sector residencial aislado de este P.G. y evidentemente no es un nuevo sector por lo que no se encuentra dentro de lo previsto en el artº 13 de la LOPTT.

De este modo, el Plan conserva el modelo de ciudad compacta, evita la urbanización dispersa y propone un crecimiento coherente con la morfología urbana existente.

2.7. SUELOS URBANIZABLES DEL ANTERIOR PLAN GENERAL QUE SE DESCLASIFICAN. TRATAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

El Plan General anterior clasificaba como Suelo Urbanizable No Programado de desarrollo de Segunda Residencia varios sectores, alguno de los cuales mantienen en esta Revisión su condición de Suelo Urbanizable y otros como los Sectores que denominaba A, B, C, D y J que esta Revisión desclasifica.

El Sector J se delimitó en el anterior Plan con el objetivo de ubicar en él a los propietarios de terrenos afectados por la construcción del Pantano de Cola del trasvase Tajo-Segura. El hecho de que se materializarán todas las expropiaciones mediante pagos en metálico, ha hecho innecesario el desarrollo de este Sector y por tanto se desclasifica pasando a ser Suelo de Protección Especial de Sierra.



Los otros cuatro Sectores, A, B, C y D son Sectores que se clasificaron como Suelo Urbanizable con el objetivo de intentar ordenar zonas que habían alcanzado una colmatación apreciable de edificaciones.

Sin embargo, el hecho de que el Plan estableciera un régimen transitorio en el artº 155 de las Normas Urbanísticas donde se autorizaba a continuar edificando en las mismas condiciones de superficie de parcela (5 Tahullas) y edificabilidad que en el resto del Suelo No Urbanizable, ha supuesto que se haya continuado construyendo y por tanto que no se haya podido llevar a cabo el planeamiento de desarrollo que se proponía.

Una visión rápida del plano topográfico es suficiente para comprender que los límites de sectorización del anterior Plan General y que en aquel momento delimitaban la zona colmatada han desaparecido al haberse extendido la zona colmatada a prácticamente la generalidad del término municipal, fenómeno no solo de esta población, sino de la mayor parte de la zona levantina.

Evidentemente, esta desproporcionada ocupación del territorio por edificaciones, no puede ser resuelta ni reconducida mediante clasificaciones del suelo que obligarían a clasificar la totalidad de suelo como Urbanizable excepto las zonas de protección.

La posibilidad de construir en superficies de parcela, asequibles hoy día aún para la población, otorgada por la legislación y convertida en derecho por la sociedad, y prácticamente por cualquier sector ideológico, e inadmisibles desde el punto de vista del desarrollo sostenible, hace ineficaz cualquier actuación mediante técnicas de clasificación de suelo; solamente medidas legislativas pueden contener esta avalancha de edificaciones dispersas.

En consecuencia ha sido necesario e inevitable proceder a la desclasificación de este suelo; es una decisión lógica y que además evita la pérdida del derecho a edificar a los propietarios de terrenos de estas áreas en caso de haber mantenido la clasificación, al impedirlo la Ley del Suelo No Urbanizable.

El Plan por tanto, al igualarse por extensión el problema, ha igualado la situación jurídica desclasificando el suelo.

El incremento en este nuevo planeamiento de la superficie de suelo protegido, que ha supuesto una disminución del suelo no urbanizable común de 1.172 Ha., lo que representa que este suelo sea el 48% del total del suelo no urbanizable, acota cada vez más las posibilidades de edificación en esta categoría de suelo.



III. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

El Área de Reparto es el ámbito en el cual todos los terrenos tienen el mismo aprovechamiento tipo. En el artículo 63.3 de la LRAU, se establece que en los municipios de menos de 50.000 habitantes, el Plan puede fijar, para el suelo urbano y las áreas de reparto interiores previstas, un aprovechamiento subjetivo superior al 85% del aprovechamiento tipo asignado al terreno.

En este Plan general, se establece que en el suelo urbano el aprovechamiento subjetivo coincide con el aprovechamiento tipo.

3.1. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

SUELO URBANO:

El Suelo Urbano se ha dividido en las siguientes áreas de reparto conforme a los criterios del artículo 106 del RPCV, donde se expresan las superficies en m² y el aprovechamiento tipo de cada una de ellas en m²t/m²s:

AR/NÚCLEO HISTÓRICO: (AR/NH)

Corresponde esta área de reparto a la zona histórica de la Vila Vella coincidente con la zona de ordenación urbanística.

Superf. Área de Reparto	Sup. Aprovech. Lucrativo		Superficie Dotacional Pública				Aprovech. Tipo
	Suelo	Aprov. Objet	RV	ZV	EQ	Afecto destino	
30.972	17.651	48.697	7.120	1.579	4.622	13.321	2,7589

AR/AMPLIACIÓN CASCO SUR: (AR/CS)

Corresponde esta área de reparto a la zona de ordenación urbanística de Ampliación del Casco exceptuando la zona delimitada como Coves en el Plan General anterior.

Superf. Área de Reparto	Sup. Aprovech. Lucrativo		Superficie Dotacional Pública				Aprovech. Tipo
	Suelo	Aprov. Objet	RV	ZV	EQ	Afecto destino	
309.727	174.364	622.067	106.822	10.815	17.726	135.363	3,5676



AR/AMPLIACIÓN CASCO COVES (AR/CC)

Corresponde esta área de reparto a la zona de ordenación urbanística de Ampliación de casco con la delimitación de Coves del Plan General anterior.

Superf. Área de Reparto	Sup. Aprovech. Lucrativo		Superficie Dotacional Público				Aprovech. Tipo
	Suelo	Aprov. Objet	RV	ZV	EQ	Afecto destino	
314.287	172.908	272.388	106.884	14.064	20.431	141.379	1,5753

AR/ENSANCHE (AR/EN)

Comprende esta área de reparto a la zona de ordenación urbanística de Ensanche.

Superf. Área de Reparto	Sup. Aprovech. Lucrativo		Superficie Dotacional Público				Aprovech. Tipo
	Suelo	Aprov. Objet	RV	ZV	EQ	Afecto destino	
549.045	232.087	1.094.743	189.204	91.790	35.694	316.958	4,7170

AR/EDIFICACION ABIERTA (AR/R-10)

Comprende esta área de reparto a la zona de ordenación urbanística del Sector R-10.

Superf. Área de Reparto	Sup. Aprovech. Lucrativo		Superficie Dotacional Público				Aprovech. Tipo
	Suelo	Aprov. Objet	RV	ZV	EQ	Afecto destino	
455.666	202.247	162.714	125.409	105.817	22.193	----	0,3571

AR/INDUSTRIAL MANZANA (AR/IM)

Corresponde al industrial situado en suelo urbano del Plan General anterior y al resto de suelo industrial coincidente con la zona de ordenación urbanística de Industrial en manzana.

Superf. Área de Reparto	Sup. Aprovech. Lucrativo		Superficie Dotacional Público				Aprovech. Tipo
	Suelo	Aprov. Objet	RV	ZV	EQ	Afecto destino	
442.306	197.351	394.702	224.547	20.408	---	244.955	2,0000



AR/INDUSTRIAL AISLADA (AR/IA)

Corresponde esta área de reparto a la zona de ordenación urbanística de Industrial Aislada.

Superf. Área de Reparto	Sup. Aprovech. Lucrativo		Superficie Dotacional Pública				Aprovech. Tipo
	Suelo	Aprov. Objet	RV	ZV	EQ	Afecto destino	
1.185.753	831.709	831.709	235.807	64.871	53.366	354.044	1,0000

AR/SAN FELIPE NERI (AR/S.F.)

Corresponde esta área de reparto al Suelo Urbano de San Felipe cuya zona de ordenación urbanística es Ensanche.

Superf. Área de Reparto	Sup. Aprovech. Lucrativo		Superficie Dotacional Pública				Aprovech. Tipo
	Suelo	Aprov. Objet	RV	ZV	EQ	Afecto destino	
42.352	20.491	61.473	16.678	2.157	3.026	21.861	3,0000

AR/REALENGO (AR/ER)

Corresponde esta área de reparto al Suelo Urbano de El Realengo cuya zona de ordenación urbanística es Viviendas Adosadas.

Superf. Área de Reparto	Sup. Aprovech. Lucrativo		Superficie Dotacional Pública				Aprovech. Tipo
	Suelo	Aprov. Objet	RV	ZV	EQ	Afecto destino	
185.777	43.683	53.948	118.791	12.983	10.320	142.094	1,2350

AR/LAS CASICAS (AR/LC)

Corresponde esta área de reparto al Suelo urbano de Las Casicas cuya zona de ordenación urbanística es Ensanche.

Superf. Área de Reparto	Sup. Aprovech. Lucrativo		Superficie Dotacional Pública				Aprovech. Tipo
	Suelo	Aprov. Objet	RV	ZV	EQ	Afecto destino	
4.052	3.379	6.758	673			673	2,0000



AR/RINCÓN DE PABLOS (AR/R.P.)

Corresponde esta área de reparto al Suelo urbano de Rincón de Pablos cuya zona de ordenación urbanística es Ensanche.

Superf. Área de Reparto	Sup. Aprovech. Lucrativo		Superficie Dotacional Público				Aprovech. Tipo
	Suelo	Aprov. Objet	RV	ZV	EQ	Afecto destino	
9.444	5.396	10.792	3.002	1.046		4.048	2,0000

AR/ESTACIÓN (AR/LE)

Corresponde esta área de reparto al suelo urbano de La Estación cuya zona de ordenación urbanística es Ensanche.

Superf. Área de Reparto	Sup. Aprovech. Lucrativo		Superficie Dotacional Público				Aprovech. Tipo
	Suelo	Aprov. Objet	RV	ZV	EQ	Afecto destino	
18.292	5.643	11.286	7.012	6.928	5.721	12.649	2,0000

Además de las áreas de reparto anteriormente referenciadas, todas y cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas en esta Plan General constituye un área de reparto cuyas magnitudes son las siguientes:

ÁREA REPARTO	DENOMINACIÓN	APROVECHA-MIENTO OBJETIVO (m ²)	APROVECHA-MIENTO TIPO (mt ² / m ² s)
UE 1	AV. GUTIÉRRE DE CÁRDENAS/AV. MADRID	5.112	1,4974
UE 2	AV. MADRID / STMA. TRINIDAD/S. SEBASTIÁN	27.914	1,6000
UE 3	TEJEDORES / CASA DE CULTURA	7.938	1,4216
UE 4	STMA. TRINIDAD /PALMA	2.450	2,1875
UE 5	EDIFICIOS ANTERIORM. CATALOGADOS	25.922	2,0568
UE 6	RONDA SUR	29.522	1,6106
UE 7	PLAZA CONSTITUCIÓN	658	2,9909
UE 8	MOLINOS	11.080	2,8847
UE 9	BLASCO IBÁÑEZ/TEJERA	1.840	0,9935
UE 10	VIOLÍN NUEVO/BOQUERA CALVARIO	1.606	1,4926
UE 11	BOQUERA CALVARIO	2.866	1,3027
UE 12	VIOLIN NUEVO	4.852	1,1971
UE 13	CARRETAS	2.000	1,3504
UE 14	COLÓN	2.600	1,8362
UE 15	COLÓN/PLANELLES	2.880	1,1862
UE 16	PLANELLES	6.130	1,0798
UE 17	PLANELLES/S. ISIDRO	2.204	1,2340
UE 18	ECHEGARAY	1.760	1,1488
UE 19	VIOLIN NUEVO	1.560	0,9432



UE 20	VIOLIN NUEVO	2.228	0,9401
UE 21	CANAL - EL REALENGO	446	0,2613
UE 22	EL REALENGO	7.579	0,1938
UE 23	MOLINOS/RAMBLA	20.533	1,0900
TOTAL		171.680	

SUELO URBANIZABLE:

El suelo urbanizable se ha dividido en diversas Áreas de Reparto comprendiendo cada una de ellas un sector y el suelo dotacional de destino público no incluido en ningún sector.

Las áreas de reparto delimitadas son las siguientes:

URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZ. RESIDENCIAL

Las superficies vienen expresadas en m² y el Aprovechamiento tipo en mt²/ m²s ponderado

Área Reparto/Sector		Superf. Sector	Red Prim. Adscrita	Superf. Total	Aprovechamiento Tipo ponderado
R-1	Donantes Sangre/ Rambla	80.378	6.441	86.819	0,3977
R-2	Molinos/Rambla	53.578	7.527	61.105	0,3580
R-3	PºElche/Sanchís Guarner	151.919	7.795	159.714	0,3984
R-4	La Parrita	435.627	98.792	534.419	0,3190
R-5	El Realengo	73.033	1.000	74.033	0,3666
R-6	San Felipe Neri	54.474	3.367	57.841	0,3396
R-7	La Estación	20.092	-	20.092	0,3823
R-8	Club de Tennis	138.775	18.827	157.602	0,3281
R-12	Las Casicas	15.800	-	15.800	0,3227

URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE INDUSTRIAL

Área Reparto/Sector		Superf. Sector	Red Prim. Adscrita	Superf. Total	Aprovechamiento Tipo ponderado
Este	Ronda Sur / PºElche	40.315		40.315	0,3381
Oeste	CN340 / Cementerio	187.081	7.413	194.494	0,3870

URBANIZABLE SIN ORDENAR PORMENORIZADAMENTE RESIDENCIAL

Área Reparto/Sector		Superf. Sector	Red Prim. Adscrita	Superf. Total	Aprovechamiento Tipo ponderado
A	Ronda Sur/ Donantes Sangre	196.280	102.566	298.846	0,3587
R-9	San Antonio de la Florida	669.152	972	670.124	0,3000
R-11	La Solaneta	183.311		183.311	0,3055



URBANIZABLE SIN ORDENAR PORMENORIZADAMENTE INDUSTRIAL

Área Reparto/Sector		Superf. Sector	Red Prim. Adscrita	Superf. Total	Aprovechamiento Tipo ponderado
I-1	CN 340/Cº Carga	149.330	14.852	164.182	0,3201
I-2	Cº Carga/Rambla del Pollo	149.209	9.566	158.775	0,3192
I-3	CN-340/Pda. Deula	187.850		187.850	0,3192
I-4 Ampl.	Ctra. Estación/Rambla Boch	342.874	10.363	353.237	0,3192
I-5	CN-340/Pda. Portazgo	319.821	24.097	343.918	0,3192
I-9	Cº Carga/CV 90	282.092	18.118	300.210	0,3192
I-10	Cº Carga/CN 340	356.027	19.987	376.014	0,3192
I-12	CV 90/ Cº Carga/Pda. Deula	210.680	2.320	213.000	0,3192
I-13	CN-340/Pda. Cachapets	369.349	4.719	374.068	0,3192

URBANIZABLE SIN ORDENAR PORMENORIZADAMENTE TERCIARIO

Área Reparto/Sector		Superf. Sector	Red Prim. Adscrita	Superf. Total	Aprovechamiento Tipo ponderado
T-1	Las Palmeras	60.405		60.405	0,3176

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN EL SUELO URBANIZABLE:

Para el suelo urbanizable el Plan General determina el aprovechamiento tipo en función de la delimitación de Áreas de Reparto conforme al Capítulo II del título III del Reglamento de Planeamiento.

Los artículos 62.1 LRAU y artículo 109.1. RPCV establecen que todo suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo similar o un valor urbanístico semejante. Para ello cada área de reparto debe comprender uno o varios sectores completos y el suelo dotacional de destino público- red primaria-, no incluidos en ningún sector, cuya superficie se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada.

El art. 65 LRAU y 113 RPCV establecen la necesidad de establecimiento de coeficientes correctores de uso y tipología, a los efectos de homogenización de los usos tipológicamente diferenciados en los casos que puedan dar lugar a rendimientos económicos diferentes, para el cálculo del aprovechamiento tipo.

La legislación urbanística establece por tanto que el derecho de aprovechamiento urbanístico debe dar lugar a que todos los propietarios beneficiados por la acción planificadora



territorial y urbanística tengan un aprovechamiento o valor urbanístico similar.

Este Plan General prevé diversas áreas de reparto con usos y tipologías edificatorias distintas que dan lugar a rendimientos económicos diferentes.

A fin de logran la finalidad equidistributiva se establecen mediante su ponderación coeficientes correctores del aprovechamiento, coeficientes surgidos de relacionar los diferentes valores de repercusión de cada tipología edificatoria de los diferentes ámbitos de aplicación.

La Disposición Transitoria 3ª del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, dice:

“3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya”.

Así, para la obtención de los coeficientes correctores se calcula el valor de Repercusión de cada tipología edificatoria, es decir, el Valor del Suelo por cada metro cuadrado de techo, utilizando el Método Residual Estático regulado en los artículos 34 al 42 de la Orden ECO 805/2003 sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

La fórmula matemática del artº 42 es la siguiente:

$$Fu = VM * (1-b) - \sum Ci$$

en donde:

Fu = Valor del terreno

VM = Valor de mercado del inmueble terminado

B = margen de beneficio del promotor en tanto por uno

Ci = Costes y gastos necesarios

Para obtener el Valor de Mercado, se ha dispuesto de un estudio de mercado de las diferentes tipologías edificatorias que se incluyen en este Plan, zonificando la ciudad en dos zonas de análisis homogéneo por su situación y características.

El margen de beneficio del promotor será como mínimo

$$b = 1.5 i$$

en la que:

$$i = \text{tasa libre de riesgo} + \text{prima de riesgo}$$

La tasa libre de riesgo es la rentabilidad media anual de la deuda del estado a un plazo no inferior a dos años del país donde este situado el inmueble. Para inmuebles situados en



España se tomará la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado con vencimiento residual entre dos y seis años.

La prima de riesgo se establecerá en función del tipo de operación, volumen, liquidez, etc.

La Orden ECO 805/2003, establece para el método estático, unos valores mínimos para b.

Esos valores mínimos, contenidos en la disposición transitoria única de la norma son los siguientes:

“Durante los tres primeros años contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Orden, los márgenes de beneficio del Promotor indicados en el artículo 42 (método residual estático) no podrán ser inferiores a los que se establecen en la siguiente tabla, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición:

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS) %
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Estos márgenes mínimos no han sido modificados a la fecha de redacción de este plan general.

Los costes de construcción se fijan en función de las características de cada uso y tipología edificatoria, obteniéndose los siguientes costes unitarios medios:

Residencial en manzana renta libre	600 €/m2
Residencial en manzana VPP	570 €/m2
Residencial en edificación abierta en renta libre	635 €/m2
Residencial en edificación abierta VPP	620 €/m2
Residencial viviendas adosadas renta libre	600 €/m2
Residencial vivienda adosada VPP	570 €/m2
Residencial viviendas aisladas	650 €/m2
Terciario	500 €/m2
Industrial en manzana	240 €/m2
Industrial aislado	180 €/m2

Imputándose en el sector R-1 un coeficiente corrector de 1,20 para repercutir las mayores cargas de urbanización a soportar por las indemnizaciones que se deriven de los costes de traslado de las construcciones y actividades existentes.



Los valores en venta se determinan en función del mercado del municipio en la actualidad y del valor máximo de venta de la vivienda de Protección Oficial según los módulos vigentes.

Se han establecido dos zonas de valor en función de la situación y características de cada sector del siguiente modo:

Zona 1: Sectores R-1, R-3, R-4, R-5, R-9, R-11 y T-1.

Zona 2: Sectores R-2, R-6, R-7, R-8, R-12, A, Industrial Este, Industrial Oeste y resto de sectores industriales, obteniéndose los siguientes valores unitarios en venta expresados en euros/m²

USO	TIPOLOGIA	UBICACION	
		ZONA 1/R-1	ZONA 2
Residencial	Manzana Libre	1.200/1.250	1.170
	Manzana VPP	1.120/1.120	1.120
	Edificación Abierta Libre	1.450	1.250
	Edificación Abierta VPP	1.120	1.120
	Vivienda Adosada Libre	1.650	1.250
	Vivienda Adosada VPP	1.120	1.120
	Vivienda aislada	1.885	1.550
Terciario		1.100/1.100	
Industrial	En Manzana		600
	Asilada/Adosada		600

A partir de estos datos y aplicando la formulación matemática del artículo 42 de la ECO 805/2003, obtenemos el Valor Unitario de Repercusión de Suelo para cada uso y tipología edificatoria, a partir de los cuales adoptamos uno como unitario con valor la unidad al que se referirán todos los demás y de este modo los Coeficientes correctores.

En la tabla siguiente se especifican los Coeficientes Correctores o de ponderación para cada una de las dos zonas en que se ha dividido el mercado inmobiliario:

TIPOLOGÍA	ZONA 1/R-1	ZONA 2
Residencial Manzana Libre	0,595/0,312	0,533
Residencial Manzana VPP	0,524/0,167	0,524
Residencial Edificación Abierta Libre	1,000	0,588
Residencial Edificación Abierta VPP	0,367	0,367
Residencial Vivienda Adosada Libre	1,522	0,698
Residencial Vivienda Adosada VPP	0,524	0,524
Residencial Vivienda Aislada	1,849	1,159
Terciario Edificación Aislada	0,529/0,216	
Industrial Edificación Aislada		0,532
Industrial en Manzana		0,344



3.2. SECTORIZACIÓN

El Plan General establece la delimitación de los sectores definitorios de ámbito mínimo de planeamiento parcial o de reforma interior especificados en el apartado y cuadro anterior.

El criterio de sectorización viene definido en el artículo 20 de la LRAU y artículo 17 del RPCV.

En este Plan General se ordenan pormenorizadamente las áreas ubicadas inmediatas al suelo urbano, con excepción del Sector A que se desarrollaría por el IVSA con quien el Ayuntamiento ha suscrito un Convenio para su desarrollo y el Sector T-1 al no ser necesario para un desarrollo inmediato.

Los sectores se delimitan en general con red viaria de la red primaria o secundaria o con alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, salvo algunas excepciones que se especifican a continuación.

De acuerdo con ello, a continuación se especifican los criterios de sectorización de cada uno de los sectores:

Suelo Urbanizable Ordenado Pormenorizadamente

R-1: Este Sector está delimitado por la red viaria primaria al Norte y Sur, red viaria secundaria al Este, al Sur con el Sector A y resto del Este con suelo urbano sujeto a Actuación Integrada.

R-2: Se delimita con red viaria primaria y secundaria al Norte y Este y al Oeste con red primaria de dotaciones y al Sur con una Unidad de Ejecución.

R-3: Se delimita con red viaria primaria al Sur y secundaria al Oeste barranco según deslinde, y al Este con red primaria de dotaciones y con el Sector R-4.

R-4: Se delimita con red viaria primaria al Sur y Oeste y con red primaria de dotaciones al Norte y Suelo no urbanizable de Protección. Al Este con el Sector R-3.

R-5: Se delimita con red viaria secundaria y red primaria. Al oeste con suelo urbano existente.

R-6: Se delimita con red viaria primaria y secundaria y con red primaria de dotaciones. Al oeste con suelo urbano existente.

R-7: Se delimita con red viaria primaria al Norte, Oeste y Sur y secundaria al Este.

R-8: Se delimita con red viaria primaria y secundaria y en la zona noreste con el canal de riegos y camino existente. Este sector prácticamente mantiene la delimitación del Plan General anterior.



R-12: Se delimita con red viaria primaria y suelo urbano existente.

Industrial Este: Se configura con red viaria primaria al Norte y Sur y el resto de límites está constituido por suelo urbano actual delimitado por propiedades que tienen materializado el aprovechamiento.

Industrial Oeste: Se configura con red viaria primaria y secundaria, con la rambla según el deslinde y en el límite este con suelo urbano actual delimitado por propiedades que tienen materializado el aprovechamiento.

Suelo Urbanizable No Ordenado Pormenorizadamente:

Sector A: Mantiene la delimitación del Plan General anterior excepto en el límite sur que se configura con red viaria primaria. El resto de límites es al Norte y Este con el suelo urbano del anterior Plan General y al Oeste con el Sector R-1.

R-9: En general la delimitación coincide con la del Plan General anterior, si bien se ha extendido hasta los barrancos existentes en sus lados Este y Oeste.

R-10: Se delimita con red viaria primaria por todos sus lindes excepto el Oeste donde linda con el barranco según el deslinde y por el Oeste con el suelo urbano de Faima.

R-11: Se delimita por el Oeste con el suelo urbano de Faima, por el Sur con el suelo urbano de Crevillent Industrial, la prolongación del camino que delimita Crevillent Industrial y el linde Norte está constituido por suelo No Urbanizable de Especial Protección del Medio Natural, previéndose en el interior del Sector la red viaria de conexión entre la red primaria existente a través de este sector y el Sector R-10. Al este se delimita con camino existente.

R-12: Se configura con red viaria primaria y secundaria.

I-1: Se mantiene la delimitación del Plan General anterior delimitando con red viaria primaria excepto el linde Oeste con el barranco según deslinde oficial.

I-2: Se delimita con red viaria primaria por todos los lindes excepto el Este y Sur y con barrancos según deslinde.

I-3: Mantiene la delimitación anterior con red viaria primaria por todos sus lindes excepto el Oeste con barranco según deslinde.

I-4 Ampliación: Se delimita al norte y oeste con el Sector I-4 existente. El resto de lindes con red viaria primaria y secundaria, barranco y caminos rústicos. Al sur con suelo no urbanizable actualmente un área de servicio al amparo de un DIC y que permite cumplir las distancias de protección a la autovía



I-5: Mantiene la delimitación del Plan General anterior incorporando la parte del I-6 del Plan General anterior que no se desarrolló y está delimitado por red viaria primaria y secundaria y por el Este con el I-6 hoy suelo urbano y por el Oeste con el suelo urbano de Imperial y en parte barranco.

I-9: Se delimita con red viaria primaria.

I-10: Se delimita con red viaria primaria por el Norte y Sur, por el Este con el suelo urbano industrial de Cachapet y por el Oeste por el barranco según la delimitación de zona inundable del PATRICOVA.

I-12: Se delimita por red viaria primaria por el Sur y Oeste, barranco según deslinde por el Este y suelo urbano del Sector I-8 por el Norte.

I-13: Se delimita por la CN-340 por el Sur y red viaria primaria y dotacional por el resto de lindes.

T-1: Se delimita con red viaria primaria al Norte y Oeste, al este barranco según deslinde y camino rústico existente al Sur.

En suelo urbano las Unidades de Ejecución delimitan ámbitos del suelo urbano que se ha quedado sin completar su desarrollo urbanístico y por tanto delimitan en general con viario existente o red primaria o sectores de suelo urbanizable o edificaciones existentes en la zona de cuevas.

Se ha delimitado una nueva Unidad de Ejecución, la UE-23 a solicitud del IVSA, a fin de desarrollar mediante un Plan Especial de Vinculación a Regímenes de Protección Pública, para una operación de realojo de las viviendas degradadas existentes en el ámbito de la Unidad. Se delimita al Este con la calle Molinos, al Norte con el Sector R-2, al Sur con colegio existente y al Oeste con la red primaria de zonas verdes.

3.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES EN EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

En las fichas de planeamiento y gestión, se especifican las cesiones que se han establecido para cada uno de los sectores ordenados pormenorizadamente y la justificación del cumplimiento de estándares para red viaria, equipamiento y zona verde.

En el cuadro siguiente, se especifica para cada sector e individualizado para la red secundaria y la primaria que computa como estándar la cesión de suelo respecto a la superficie total del sector:

SECTOR	% CESIÓN RP	% CESIÓN RS	% TOTAL CESIÓN	% CESIONES S/RPCV-IEB
R-1	15,42	65,03	80,45	70,5
R-2	10,69	56,83	67,52	53,5



R-3	1,37	54,47	55,84	49,5
R-4	1,33	39,89	41,22	37,0
R-5	-	35,69	35,69	30,0
R-6	24,01	49,43	50,78	49,5
R-7	-	54,96	54,96	42,5
R-8	-	30,63	30,63	30,0
R-12	-	60,54	60,54	42,5
INDUSTRIAL ESTE	-	50,89	50,89	40,0
INDUSTRIAL OESTE	10,23	33,55	43,78	40,0

Los porcentajes de cesión de suelo rotacional son superiores ampliamente a los exigidos en el reglamento de planeamiento.

3.4. CRITERIO DE CÁLCULO DE LA RED PRIMARIA A LOS EFECTOS DEL CÁLCULO DEL TECHO EDIFICABLE DE UN SECTOR

El criterio de cómputo de la red primaria a efectos de calcular el techo edificable de un sector es el establecido en el RPCV y la circular del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial de 13/07/1999 sobre Interpretación de determinadas cuestiones del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En este sentido, en este Plan General, los elementos de la Red Primaria que están físicamente dentro del sector generan techo edificable y computan total o parcialmente para el cumplimiento de estándares los pertenecientes a la Red Viaria y Zonas Verdes que son de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas y que no han sido computados para cumplir el estándar de parque público de la Red Primaria de 5.000 m²/1000 habitantes.

Todos estos elementos que son computables, se cederán y urbanizarán con cargo al Sector y así se especifica en las Fichas de Planeamiento y Gestión.

Los elementos de la Red Primaria que quedan fuera del ámbito del Sector (adscritos al mismo), no computan a efectos de determinar el techo edificable.

En el cuadro anterior se comprueba que los elementos de la Red Primaria computables a efectos de cumplimiento de estándares alcanzan porcentajes muy bajos excepto los Sectores R-1, R-2 y R-6 que en estos casos es justificable ya que al situarse en el interior del suelo urbano, los elementos de la Red Primaria son parte fundamental de la integración de estos sectores con la trama urbana existente.



3.5. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA QUE SE COMPUTAN COMO RED SECUNDARIA

Los elementos de la Red Primaria que se computan como secundaria se identifican en los planos respectivos de ordenación de los diferentes sectores.

Se han computado elementos pertenecientes tanto a la Red Viaria Primaria como a la Red Primaria de Zonas Verdes.

3.5.1. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA VIARIA

Sector R-1

En este Sector se computan 1.283 m² de la Red Viaria Primaria al ser una vía que estructura la ciudad.

Sector R-6

En cuanto a los elementos computados de la Red Viaria Primaria como red secundaria, se concretan en el Sector R-6 donde se computan 732 m² correspondientes a la Red Primaria Viaria que sirve de circunvalación a la población para completar la superficie necesaria para alcanzar el estándar establecido en el R.P.C.V.

Sector Oeste

En el Sector Oeste, se computan 19.135 m² correspondientes a la Red Primaria Viaria ya que se trata de vías de conexión con el núcleo urbano.

Sectores I-1, I-2, I-3, I-5, I-9, I-10, I-12, I-13 y T-1

Se podrá computar como estándar de la Red Secundaria Viaria el 100 % de la Red Primaria Viaria computable a efectos de edificabilidad ya que se trata de vías que discurren por el Sector, lo estructuran con otras partes de la ciudad y son útiles para la organización de sus comunicaciones internas y cuyas superficies y situación se identifican en las Fichas de Planeamiento y Gestión.

3.5.2. ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES

Las zonas verdes de la Red Primaria se han computado ajustándose a lo dispuesto en el artº 2 del Anexo del R.P.C.V. ya que esta zona no ha sido computada para cumplir el estándar establecido en el artº 36 de dicho Reglamento.

Sector R-1

Se han computado 11.110 m² de la Red Primaria de Zonas Verdes, a efectos del cumplimiento del estándar de zona verde de la red secundaria. Esta superficie es el total que se ha computado a efectos de generar techo edificable.

Este Sector constituye una transformación del uso global industrial existente en este momento, a un uso residencial en el interior de la ciudad y que va a constituirse en una zona de gran importancia por su nivel de equipamientos.



Sector R-2

Se han computado 5.727 m² de la Red Primaria de Zonas Verdes.

La zona que se computa, se engloba dentro de la zona verde de la Rambla Central de Crevillente que es el eje vertebrador de la ciudad y donde se ubican los grandes equipamientos de la misma.

3.6. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTº 19 DE LA LRAU EN CUANTO A EDIFICABILIDAD Y VOLÚMENES EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTAS EN SUELO URBANO

3.6.1 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO APARTADO A)

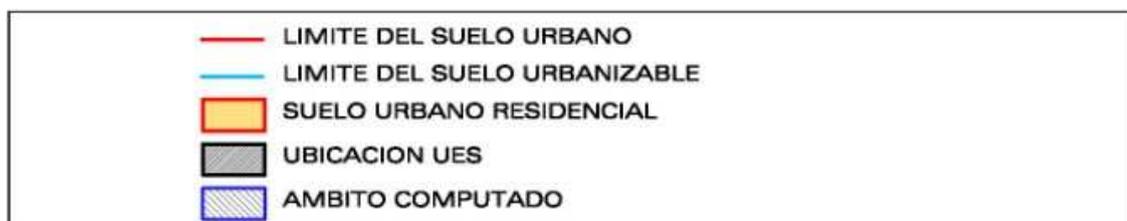
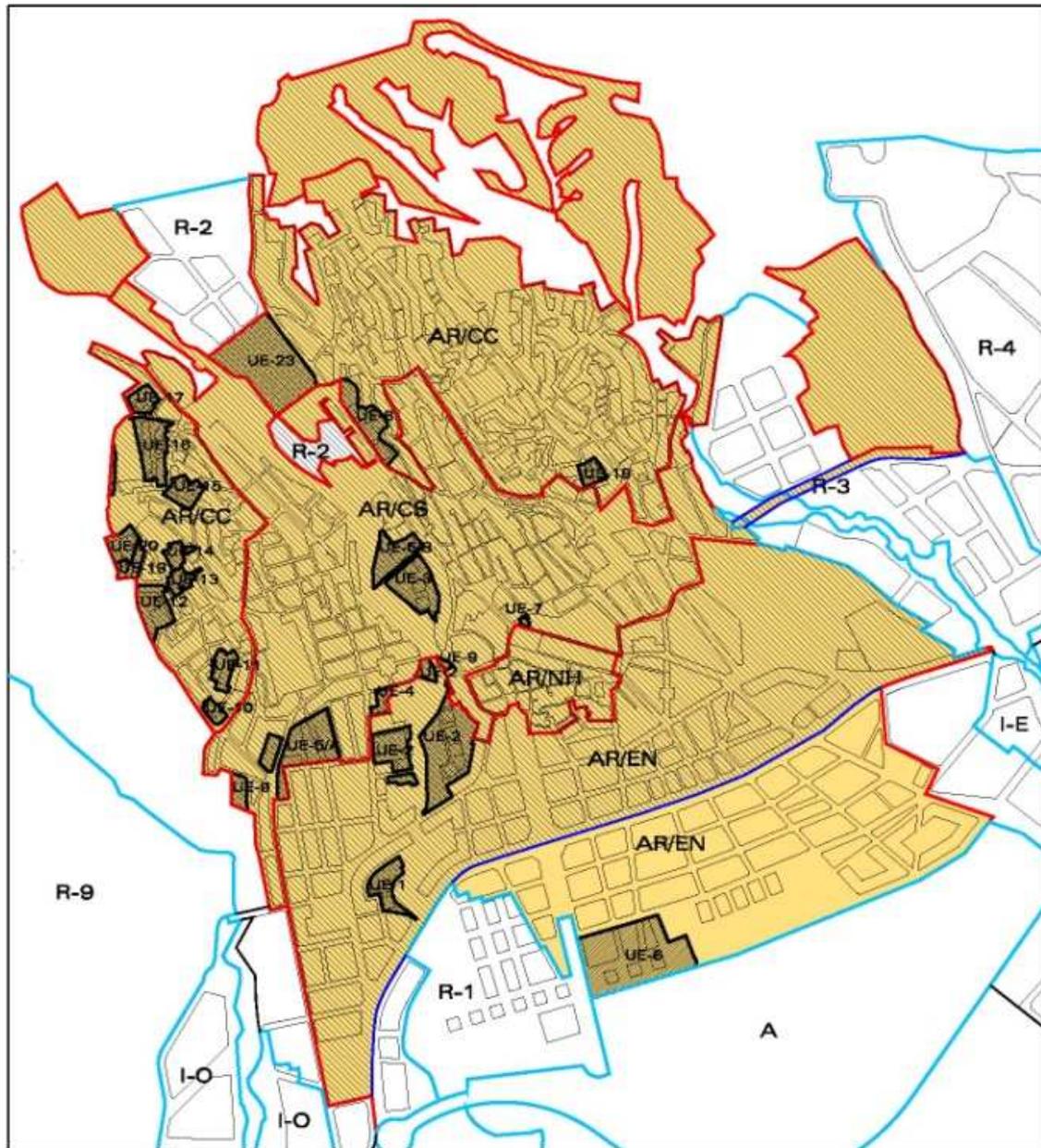
A estos efectos se ha delimitado un ámbito dentro del Suelo Urbano residencial donde se sitúan todas las Unidades de Ejecución previstas en la Revisión del Plan General con excepción de la UE-6, UE-21 y UE-22 tal y como se refleja en el gráfico de la página siguiente.

En ese gráfico se refleja el plano de ordenación de usos globales donde se han incluido las UE en Suelo Urbano Residencial de la Revisión del Plan General con la delimitación del ámbito objeto de cómputo.

El ámbito delimitado corresponde al núcleo de población situado al Norte de la N-340 hoy denominada en su travesía urbana como Paseo de Elche, Avenida San Vicente Ferrer y Avenida Gutierre de Cárdenas. Corresponde al ámbito histórico de la población y al primer ensanche hasta alcanzar la carretera y por tanto, al núcleo que constituye la ciudad hasta los años 70 en los que se sobrepasa la carretera por su lado sur debido al crecimiento demográfico. Es por tanto, un límite histórico y un límite claro de la ordenación. La práctica totalidad de las UE se encuentran dentro de éste ámbito ya que se trata de operaciones de reordenación del planeamiento anterior y de sutura de la trama urbana en puntos que el anterior plan no resolvió, remitiendo a planeamientos posteriores.

El resto de los límites del núcleo de población delimitado está constituido por los límites del Suelo Urbano del Plan General de 1.983 incluyendo la red estructural del Parque Norte y de la Ciudad Escolar y excluyendo el Sector R-2 de la Revisión al ser Suelo Urbanizable.

Se han incluido en este ámbito los suelos dotacionales al ser parte fundamental de un núcleo de población ya que son los suelos que estructuran la ciudad y, comoquiera que conforme al artículo 19 de la LRAU el ámbito del cómputo es el barrio o núcleo de población, pueden y deben incluirse todos los elementos constituyentes del mismo.





En el cuadro inferior se especifican las magnitudes de superficie del ámbito delimitado a efectos de cómputo, la superficie de suelo lucrativo, el aprovechamiento total del ámbito en el Planeamiento Vigente, el aprovechamiento neto residencial y el número de viviendas.

Las superficies vienen expresadas en m²:

SUPERFICIE ÁMBITO	SUP. SUELO LUCRATIVO	APROV. TOTAL	APROV. NETO RESIDENCIAL	Nº DE VIVIENDAS
1.361.500	498.718	1.398.784	1.155.232	8.886

Del aprovechamiento total y a efectos del calcular el aprovechamiento neto residencial, se ha deducido la superficie destinada a usos terciarios considerando que en las zonas de ordenación Ensanche y Ampliación de Casco Sur, el 25% del aprovechamiento, es decir, casi una planta respecto a las cuatro plantas de media que se pueden edificar corresponden a estos usos y que en el resto de zonas puede representar el 10% del aprovechamiento total.

El número de viviendas se ha calculado conforme al apartado 4.3 de ésta Memoria.

La densidad de viviendas del Planeamiento Vigente en éste ámbito es de 63,62 viv/ha con una edificabilidad residencial de 8.270,54 m² por hectárea de terreno, ambas magnitudes muy inferiores a las establecidas en el apartado A) del artículo 19 de la LRAU de 75 viv/ha y 10.000 m² por hectárea de terreno.

Las actuaciones propuestas para reconfigurar el casco urbano tanto a lo largo de la Rambla Central como en el resto de puntos del casco urbano incluidas en Unidades de Ejecución y dentro del ámbito delimitado abarcan una superficie de suelo de 95.308 m² con un aprovechamiento residencial de 116.072 m² y 893 viviendas.

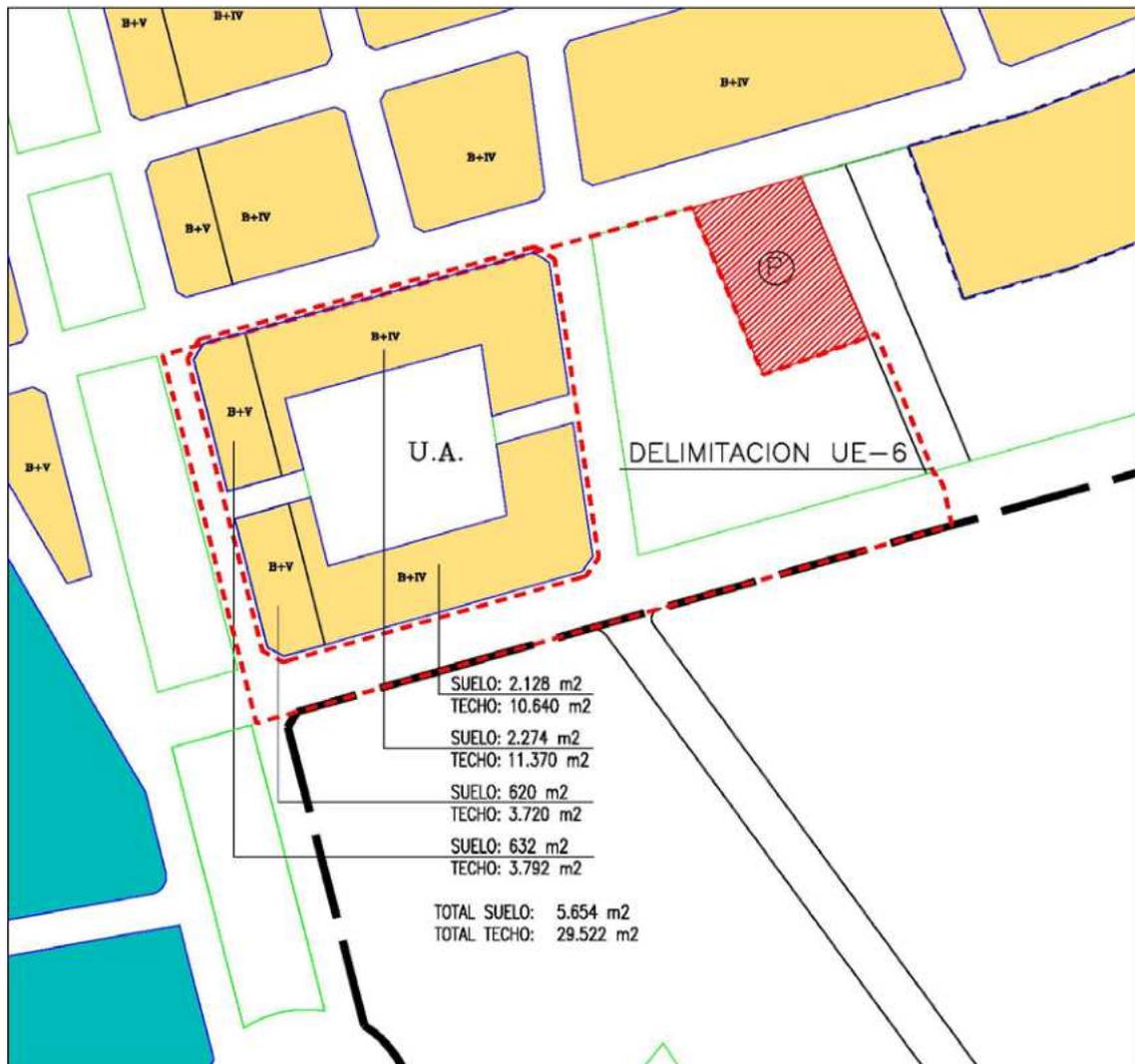
Si incrementamos las magnitudes del cuadro anterior incluyendo las de las Unidades de Ejecución obtenemos:

SUPERFICIE ÁMBITO	SUP. SUELO LUCRATIVO	APROV. TOTAL	APROV. NETO RESIDENCIAL	Nº DE VIVIENDAS
1.361.500	---	1.532.917	1.271.304	9.779

Por tanto, aún incluyendo en el ámbito delimitado el aprovechamiento residencial de las Unidades de Ejecución propuestas, obtenemos una densidad de 70,01 viv/ha con una edificabilidad residencial de 9.101,52 m² por hectárea de terreno, ambas magnitudes muy inferiores a las establecidas en el apartado A) del artículo 19 de la LRAU de 75 viv/ha y 10.000 m² por hectárea de terreno.

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO UE-6

En el ámbito delimitado para la Unidad de Ejecución 6, el planeamiento vigente proponía una edificabilidad total de 29.522 m² tal y como se especifica en el gráfico adjunto:



Si bien se ha ampliado la superficie de suelo, no se ha incrementado la edificabilidad tratándose exclusivamente de una reordenación de volúmenes manteniéndose la edificabilidad total del plan anterior de 29.522 m².

Por tanto al no incrementar la edificabilidad ni por tanto el número de viviendas se cumple el artículo 19 de la LRAU.

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO UE-21 y UE-22

La Revisión del Plan General respeta la ordenación del planeamiento vigente y por tanto se mantiene la edificabilidad.

En el siguiente cuadro se relejan las magnitudes del Plan vigente en el núcleo urbano de El Realengo:



Las superficies vienen expresadas en m²:

SUP. SUELO URBANO EL REALENGO	SUP. SUELO LUCRATIVO	APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL	Nº DE VIVIENDAS
229.562	43.683	53.948	100

La densidad de viviendas es, por tanto de 4,36 viv/ha con una edificabilidad residencial de 2.350,04 m² por hectárea de terreno.

Si incrementamos las magnitudes del cuadro anterior incluyendo las de las Unidades de Ejecución obtenemos:

SUP. SUELO URBANO INCLUYENDO UE-21 Y UE-22	SUP. SUELO LUCRATIVO	APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL	Nº DE VIVIENDAS
229.562	70.433	61.973	162

Por tanto, aún incluyendo en el ámbito delimitado el aprovechamiento residencial de las Unidades de Ejecución propuestas, obtenemos una densidad de 7,06 viv/ha con una edificabilidad residencial de 2.699,62 m² por hectárea de terreno, ambas magnitudes muy inferiores a las establecidas en el apartado A) del artículo 19 de la LRAU de 75 viviendas/hectárea y 10.000 m²/ha de terreno.

A la vista de lo expuesto, queda justificado el cumplimiento del apartado A) del artículo 19 de la LRAU.

3.6.2 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO APARTADO B)

El Plan propone una serie de actuaciones de reconfiguración del casco urbano mediante diversas actuaciones a lo largo de la Rambla Central que permitan completar la configuración urbana de este gran espacio, urbanizada en gran parte de su superficie por la Conselleria de Infraestructuras y cuyo desarrollo urbanístico pendiente va a posibilitar la vertebración del tejido urbano existente a ambos lados.

En las UE-1, UE-2, UE-3 Y UE-5, la edificabilidad propuesta, si bien aumenta en 2 el número de plantas en general respecto al número de plantas edificables frente a la calle de los bordes de la rambla, ello se debe a dos cuestiones. La primera es que estas nuevas parcelas edificables se sitúan a una cota inferior a las calles que circundan el área entre 5 y 6 m por lo que se pretende igualar en lo posible la altura de cornisa de las edificaciones recayentes a las calles de borde con las edificaciones propuestas y la segunda es que se quiere conseguir la mayor superficie posible de suelo público para destinarlo a zona verde o espacio público, compensándose la mayor altura con la menor ocupación de suelo sin aumentar el volumen característico de la edificación, respecto a la ordenación anterior.



La vertebración del tejido urbano, requiere bajar los edificios recayentes a las calles de borde, al nivel del terreno de la Rambla, por lo que el Plan permite que, si bien a la calle superior se edifiquen 4 plantas, a la rasante de la Rambla se edifiquen el número de plantas que sean físicamente posibles y que serán sótanos respecto a la calle de borde; el número de plantas posible en general serán 6 respecto a la Rambla por lo que se igualará la altura de cornisa entre estas edificaciones existentes y las que se proponen en el Plan General.

De este modo se cumple el apartado B) del artículo 19 de la LRAU.

Además de estas Unidades de Ejecución descritas, las restantes intervenciones están constituidas por pequeñas unidades que se han delimitado para conseguir la sutura del tejido urbano en la zona de cuevas posibilitando su desarrollo mediante PAI.

Estas Unidades que van desde la UE-10 hasta la UE-20 se sitúan en la Zona de Ordenación de Ampliación Casco Coves y el volumen edificable propuesto que es de dos plantas es el mismo del Área de Reparto en que se sitúa.

Por lo tanto en estas UE se cumple el apartado B) del artículo 19 de la LRAU.

En la UE-6 el volumen propuesto es el mismo de las manzanas colindantes pertenecientes al Área de Ordenación de Ensanche en que se sitúa y excepcionalmente se proponen tres edificaciones aisladas con 3 plantas más como continuación a las edificaciones proyectadas en el Sector R-1 de las mismas dimensiones y alturas y que son por tanto continuación de la imagen global pretendida.

La UE-8 pretende salvar el gran desnivel existente entre la calle Molinos y las calles superiores al ser una ladera con pendiente pronunciada. El diseño trata de evitar en lo posible la construcción en sótano por lo que para igualar las líneas de cornisa se establece un número de plantas diferente a la calle Molinos y a la calle superior. Esta volumetría permite que sobre rasante el número de plantas sea similar al del entorno en que se sitúa.

En las restantes, UE-4, UE-7 y UE-9 los volúmenes propuestos se corresponden con las Áreas en que se encuentran.

Las UE-21 y UE-22 prevén construcciones con dos plantas de altura igual que todo el Suelo Urbano del El Realengo, junto al que se sitúan.

Todas las intervenciones especificadas anteriormente y que se desarrollan en el interior del Suelo Urbano, no aumentan la edificabilidad media, ni la densidad global respecto al plan anterior. Tampoco se aumenta el volumen atribuido a las parcelas, por lo que se cumple el artículo 19 de la LRAU.



El suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente colindante con el suelo urbano del plan general, tampoco incrementa en sus aprovechamientos las edificabilidades medias ni las densidades globales del suelo colindante.

En el sector R-1 se proponen 3 plantas más que la zona de Ensanche de la Av. San Vicente Ferrer y paseo Fontenay, calles con las que delimita el Sector y, ello es debido a que el cumplimiento de estándares del Reglamento de Planeamiento de 70,5% de suelo dotacional, impediría conseguir el aprovechamiento con un número menor de plantas. Debe tenerse en cuenta que se trata de la reconversión de un Suelo Urbano Industrial en la actualidad, ocupado por importantes industrias como Luvipol y con un aprovechamiento inferior sería imposible la sustitución tal y como se justifica en el apartado siguiente de ésta Memoria. Es importante valorar el incremento sustancial de suelo dotacional que se obtiene.

El sector R-2 es una zona de Edificación Abierta y el volumen atribuido a las parcelas es similar a la zona inmediata de Coves donde se permiten 2 plantas pero que por la diferencia de cotas entre calles en general se permite además un ático, alcanzando por tanto 3 plantas.

El sector R-3 es el mismo caso que el R-2, frente a la zona de Ampliación de Casco Coves en la que se sitúa. Se atribuye a las parcelas un volumen de 4 plantas, junto a una zona donde se permite 3 plantas más ático.

El sector R-4 que se sitúa junto al R-3 tiene las mismas características volumétricas que el Sector R-3.

En el sector R-5 se permite 2 plantas igual que todo El Relengo junto al que se sitúa.

El sector R-6 tiene un número de plantas permitido de 3 igual que el Suelo Urbano de San Felipe Neri junto al que se sitúa.

El sector R-7 tiene un número de plantas permitido de 2 igual que el Suelo Urbano de La Estación junto al que se sitúa.

Es evidente por tanto que el Plan no aumenta los volúmenes característicos de la edificación en las zonas consolidadas respecto a la ordenación anterior y por todo ello se considera que se cumplen los límites al ejercicio de la potestad de planeamiento establecida en el artº 19 de la LRAU.

3.7 JUSTIFICACIÓN DEL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DEL SECTOR R-1

En el apartado 2.2 respecto al Modelo Territorial Propuesto y como actuación global de reconfiguración del casco urbano se propone la reforma del gran espacio situado entre la Rambla Central, el paseo Donantes de Sangre y la Ronda Sur.



Se propone sustituir el actual uso industrial, totalmente inadecuado por haberse convertido los alrededores de esta zona en el centro geográfico y de actividad terciaria de la ciudad, por un uso mayoritariamente residencial, terciario y dotacional.

Es evidente el excepcional interés público de esta propuesta que permitirá trasladar a los polígonos industriales las actividades actualmente existentes, permitiendo además obtener el suelo público necesario para conseguir dotaciones como un Centro de Salud que precisa de una ubicación central en éste área al sur de la población o como un Intercambiador de transporte inmediato al centro geográfico de la población, para autobuses y ferrocarril.

Es igualmente evidente el alto coste del traslado de las actividades industriales que actualmente se desarrollan y las indemnizaciones que ello provocará y por eso, se hace imprescindible aumentar el índice de edificabilidad residencial hasta 1,20 m²/m², tal y como se prevé en el art. 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para posibilitar la justa distribución de beneficios y cargas. Esta actuación sólo será posible si se permite a los propietarios resarcirse del alto coste que supondrá el traslado de la actividad, así como la construcción y acondicionamiento de la misma en el lugar apropiado.

Se debe considerar que posiblemente sea la primera actuación de este tipo en la Comunidad Valenciana, actuaciones que sin embargo ya se han realizado en otras poblaciones de otras comunidades y que son actuaciones imprescindibles para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, eliminando las molestas actividades industriales de los centros urbanos y sustituyéndolas por actividades residenciales y dotaciones públicas.

Es evidente que si no se incentiva el traslado de las actividades industriales desde el centro de la ciudad a los polígonos, éste no se producirá y aún así será difícil de gestionar; si se produce un rechazo del sector porque no se les indemnice de manera justa y adecuada se ocasionarán conflictos sociales indeseados.

En este Sector se sitúan las actividades que se especifican en la página siguiente indicando las superficies de ocupación.

La superficie total ocupada es de aproximadamente 28.952 m², superficie que representa prácticamente el 50% de la superficie del Sector, excluida la red primaria.

Entre las actividades existentes se encuentran algunas como Luvipol, para fabricación de puertas y ventanas de madera con importante maquinaria específica, empresa de reconocido prestigio internacional y otras del sector de la alfombra con maquinaria pesada.



El coste de las indemnizaciones tanto por las construcciones existentes, como por el traslado de las actividades y en algún caso por cese de actividad al perder la centralidad de su ubicación, es evidente que suponen una cuantía elevada que imposibilita el desarrollo del Sector si no se incrementa la edificabilidad al parámetro establecido en el presente Plan.

La transformación de la unidad, además debe intentar acordarse con todos los sectores sociales por las repercusiones de los traslados o ceses de la actividad ya que en este caso estamos hablando de un lugar estratégico.

Por ello se considera totalmente justificado el índice de edificabilidad residencial propuesto.



DENOMINACION ACTIVIDAD	Nº	Sup. Const. por Parcela (m ²)	Sup. Total por Actividad (m ²)
LUVIPOL. Carpintería	1a	6.744,00 m ²	
	1b	9.390,00 m ²	16.134,00 m ²
Sin Actividad	2a	2.047,00 m ²	
	2b	1.007,00 m ²	
	2c	2.905,00 m ²	
	2d	175,00 m ²	6.134,00 m ²
Carrozas Desfiles	3a	1.015,00 m ²	1.015,00 m ²
Tipografía Pastor	4a	1.322,00 m ²	1.322,00 m ²
Taller Vehículos			
Fiat	5a	1.550,00 m ²	
Otros	5b	383,00 m ²	1.933,00 m ²
Alfombras/Ropa			
Ignacio Espinosa	6a	914,00 m ²	
Otros	6b	609,00 m ²	1.523,00 m ²
Fabricación Tejidos	7a	502,00 m ²	502,00 m ²
Reparación Electrodoméstic.	8a	175,00 m ²	175,00 m ²
Oficinas			
Energías Renovables	9a	93,00 m ²	
Alfombras (Ignacio Espinosa)	9b	83,00 m ²	176,00 m ²
Transformador	10a	38,00 m ²	38,00 m ²
Total Superficie			28.952,00 m²



IV.- DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO.

4.1.- SUPERFICIES DE SUELO CALIFICADO EN LA PROPUESTA.

CLASIFICACIÓN SUELO	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE		
		Revisión	P.G. Actual	Diferencia
Urbano	Residencial	2.076.857	1.907.527	169.330
Urbano	Industrial	1.628.059	1.951.086	-323.027
Red Estructural		248.992	179.520	69.472
Total Urbano		3.953.908	4.038.133	-84.225
Urbanizable Ordenado	Residencial	1.023.676	0	1.023.676
	Industrial	227.396	0	227.396
	Red Estructural	144.162	0	144.162
Total S.U.O.P.		1.395.234	0	1.395.234
Urbanizable sin ordenar	Residencial	1.048.743	2.960.290	-1.911.547
	Industrial	2.367.232	643.000	1.724.232
	Equipamientos	60.405	100.920	-40.515
	Red Estructural	143.029	28.000	115.029
Total S.U.S.O.P.		3.619.409	3.732.210	-112.801
Total Urbanizable		5.014.643	3.732.210	1.282.433
Total Suelo Clasificado		8.968.551	7.770.343	1.198.208
No Urbanizable	Protegido	64.732.613	55.351.200	9.381.413
	Común	30.848.836	41.428.457	-10.579.621
Total No Urbanizable		95.581.449	96.779.657	-1.198.208
Total Término Municipal		104.550.000	104.550.000	

Todas las superficies se expresan en m²

4.2. SUPERFICIE SUELO CALIFICADO EN EL P.G. REVISADO Y COMPARACIÓN CON EL P.G. ACTUAL.

El incremento de suelo calificado es de 1.189.201 m² que representa aproximadamente un 15,30% respecto al planeamiento vigente.

El incremento del suelo urbano es prácticamente similar al P.G. vigente con una disminución del 2,23% y del conjunto del suelo urbanizable el 34,27% respecto al planeamiento vigente.

La disminución del suelo no urbanizable es del 1,23%.

La superficie total del suelo calificado en este Plan General, es decir suelo urbano y urbanizable, es el 8,57% de la superficie del término municipal.



4.3. POTENCIAL DE VIVIENDAS Y HABITANTES RESULTANTES DEL PLAN GENERAL.

SUELO URBANO:

En el suelo urbano el Plan prevé el mantenimiento de las condiciones actuales de edificación con los pequeños ajustes necesarios en unos casos por errores observados en el planeamiento vigente y en otros por necesidad de acometer el diseño de pequeñas piezas que contribuyan a una mejora de la trama urbana.

El potencial de viviendas, considerando que en las zonas de ordenación de Ensanche y Ampliación de Casco Sur, el 25% del aprovechamiento, es decir, casi 1 planta respecto a las 4 plantas de media que se pueden edificar, se destina a usos terciarios y que en el resto de las zonas el uso terciario puede corresponder al 10% del aprovechamiento total y considerando una superficie media de vivienda de 130 m² en Crevillent y 150 m² en los sectores R-8 y R-9, cuantificando el potencial real en los barrios periféricos al ser otra tipología de vivienda y no aprovecharse la edificabilidad total permitida por las características de la tipología de vivienda y considerando una media de 3,02 habitantes/vivienda que es la obtenida en la información urbanística, es el siguiente:

SUELO URBANO	APROVECH. RESIDENCIAL (m ²)	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
CASCO URBANO CREVILLEN	1.685.060	12.962	39.145
U.E. EN SUELO URBANO	146.239	1.125	3.398
S. FELIPE	61.473	150	453
REALENGO	53.948	100	302
RINCÓN DE PABLOS	10.792	30	91
LAS CASICAS	6.758	40	121
LA ESTACIÓN	11.286	35	106
TOTAL	1.975.557	14.442	43.616

SUELO URBANIZABLE:

El potencial de viviendas, considerando el número de viviendas/Ha. establecida para cada sector en las fichas de planeamiento y gestión y una media de 3,02 habitantes/vivienda y diferenciando entre sectores destinados a 1ª residencia de los destinados a 2ª residencia, es el siguiente:



1ª RESIDENCIA:

SECTOR	SUPERFICIE SUELO m ²	EDIFICAB. RESIDENCIAL m ² /m ²	SUPERFICIE TECHO RESIDEN. m ²	VIVIENDAS	HABITANTES
A	196.280	0,95	186.466	1.472	4.445
R-1	80.378	1,20	96.454	724	2.186
R-2	53.578	0,75	40.184	402	1.214
R-3	151.919	0,50	75.959	757	2.286
R-4	435.627	0,38	164.232	1.310	3.956
R-5	73.033	0,30	21.910	185	559
R-6	54.474	0,65	35.408	407	1.229
R-7	20.092	0,50	10.046	77	233
R-12	15.800	0,50	7.900	72	217
TOTAL	1.081.181	-	638.559	5.406	16.327

2ª RESIDENCIA:

SECTOR	SUPERFICIE SUELO m ²	EDIFICAB. RESIDENCIAL m ² /m ²	SUPERFICIE TECHO RESIDEN. m ²	VIVIENDAS	HABITANTES
R-8	138.775	0,30	41.633	278	840
R-9	669.152	0,15	100.373	670	2.023
R-11	183.311	0,25	45.828	367	1.108
TOTAL	991.238		187.834	1.315	3.971

El potencial de población previsible del Plan General sería de 63.914 habitantes.

Este número es superior a la previsión de población para los 10 años que según la LRAU es el plazo en que debe preverse la expansión urbana.

Según los datos de la información urbanística, extraídos del Instituto Valencia d'Estadística la población en los últimos años ha tenido el siguiente aumento:

AÑO	TOTAL POBLACIÓN
1990	22.456
1991	22.694
1992	22.850
1993	23.260
1994	23.626
1995	23.737
1996	23.781
1998	23.945
1999	24.408
2000	24.690
2001	25.101
2002	25.654
2003	26.260



Según las previsiones de población para el planeamiento en la Comunidad Valenciana de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorio, en el año 2001 la situación de población según tendencia, sería la siguiente:

TENDENCIA	PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
Nº HABITANTES	24.576	24.997	25.851
CRECIMIENTO ANUAL	188	230	316

El crecimiento real se ha situado entre el tendencial y el optimista. Por tanto, de continuar este crecimiento, la población aproximada para el año 2014, será de

TENDENCIA	PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
Nº HABITANTES	28.140	28.560	29.420

Ahora bien, considerando los datos de crecimiento vegetativo y migratorio (observar el fuerte crecimiento del año 1999 al año 2003) la proyección a 10 años establece una cifra de habitantes de aproximadamente 31.000.

Los últimos datos conocidos según fuentes del Ayuntamiento y que se han elevado para aprobación por el Gobierno, la población a 1 de enero de 2.005 era de 27.323 habitantes; además se conoce el dato de que a 1 de enero de 2010, la cifra de vecinos inscritos en el Padrón Municipal alcanza los 28.738 habitantes. Si consideramos estos datos, (no oficiales aún pero muy ilustrativos), la proyección a 10 años alcanzaría una cifra aproximada de habitantes de 34.000.

La previsión de suelo por tanto es superior a la previsión de población, si bien es conveniente que así sea por los siguientes motivos:

La legislación urbanística autonómica al no imponer plazos de ejecución, permite que el suelo se desarrolle cuando se produzca la demanda.

La existencia de suelo listo para desarrollar en el momento que la demanda lo requiera es un factor importante en el control del precio del suelo.

La clasificación de suelo permite preservar las posibilidades del desarrollo futuro.

Se debe considerar la previsión de las posibilidades actuales en las zonas de interior pero cercanas a la costa de desarrollar una oferta turística y por tanto de crecimiento no previsible.

Se considera por tanto que el potencial de viviendas del plan es proporcionado a las expectativas de desarrollo y necesidades de reserva de suelo para prever el desarrollo futuro.

En cuanto al suelo industrial calificado se deben tener en cuenta las siguientes circunstancias:



- El incremento de suelo urbano corresponde al suelo efectivamente desarrollado y urbanizado.
- El incremento de suelo urbanizable ordenado corresponde a dos sectores de Suelo Urbano en el anterior planeamiento, Este y Oeste y por tanto semiconsolidado por la edificación y pendiente de ejecutar la urbanización.
- El suelo calificado como urbanizable sin ordenar acoge a tres sectores, I-1, I-2 e I-5, ya calificados en el anterior planeamiento y que no se han desarrollado y cuatro sectores nuevos, el I-3, Ampliación I-4, I-9, I-10, I-12 e I-13.

De este modo la superficie de suelo industrial que debe desarrollarse con este nuevo plan es de 2.594.628 m², puesto que el resto de suelo industrial calificado ya está desarrollado o en desarrollo.

Este incremento de suelo se considera que es proporcionado a las expectativas de desarrollo industrial de esta población teniendo en cuenta el ritmo actual de ocupación de suelo industrial en Crevillent y a la necesidad de reserva de suelo.

Se debe considerar que el planeamiento no solo debe atender a las necesidades de un momento histórico sino prever las reservas de suelo que posibiliten un desarrollo lógico y armónico y en este marco se sitúa el modelo territorial propuesto.

4.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL UMBRAL DE SOSTENIBILIDAD PARA EL INCREMENTO DE CONSUMO DE SUELO POR CRECIMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL.

Conforme al anexo 1 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la C.V., en relación con el artículo 81 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se justifica a continuación el consumo de suelo previsto en este Plan General en relación con el umbral máximo de consumo de suelo por crecimiento municipal fijado como UMBRAL 2 en el anexo antes citado.

El umbral de sostenibilidad es el valor máximo que se establece para el indicador citado, y cuya superación comportaría la obligación de contribuir a su desarrollo equilibrado mediante el pago de cuotas de sostenibilidad. Al no haberse fijado indicadores mediante Decreto del Consell o a través de los Planes de Acción Territorial integrados (art. 58 ROGTU en relación con el 81.2 LOTPP) se está a los indicadores fijados en el anexo 1 del ROGTU.

Se entiende por Indicador del Incremento del Consumo de Suelo por crecimiento urbanístico a la relación entre,

- a) La superficie total del suelo clasificado como Urbano, urbanizable o equipamiento en suelo no urbanizable por



cualquier clase de plan urbanístico, la Declaración de Interés Comunitario, Plan Especial de Suelo No Urbanizable y,

- b) La efectivamente urbanizada, edificada o transformada hasta un determinado momento de referencia, o con Plan Especial, Plan Parcial, Plan de Reforma Interior, DIC o cualquier otro instrumento de planeamiento regulado por la legislación urbanística que ultime el destino del suelo, aprobado o cuyo trámite tenga superada la fase de exposición pública

El umbral fijado por el incremento de consumo de suelo por crecimiento urbanístico será el siguiente:

- c) 20% para el incremento puntual de consumo de suelo que resultaría de la aprobación del Plan General respecto del urbanizado en el momento anterior. No se da el caso en el municipio de un porcentaje de solares superiores al 20% en relación con la superficie urbanizada.
- d) 30% para el incremento acumulado de consumo de suelo que resultaría de la aprobación de un instrumento de planeamiento, respecto del urbanizado en el momento correspondiente a la entrada en vigor del ROGTU (DOCV 2305.2006)

El siguiente cuadro refleja las superficies en m² de suelo por la aprobación de la Revisión del Plan General y del suelo efectivo, incluyendo además las superficies de equipamiento en Suelo No Urbanizable y las superficies de DIC tanto aprobadas como en tramitación:

TIPO DE SUELO	REVISION m ²	P.G. 1983, Planeamiento posterior y DIC m ²	DIFERENCIA m ²
Clasificado	8.968.551	7.770.343	1.188.931
Equipamientos en Suelo No Urbanizable	433.237	380.693	52.544
DIC	849.191	304.207	544.984
TOTALES	10.251.249	8.455.243	1.796.006

Las superficies de equipamientos en Suelo No Urbanizable desglosadas son:

EQUIPAMIENTO	REVISION m ²	EJECUTADOS m ²
Cementerio		44.840
Ampliación cementerio	17.948	
Depuradora		9.450
Ampliación depuradora	34.596	
Infraestructuras junto al cementerio		50.054
Planta de residuos sólidos en el Cachap		148.114
Colegio de la Estación		4.716
Colegio del Bco. San Cayetano		1.085



Infraestructuras junto al Realengo		110.908
Cementerio de San Felipe		909
Infraestructuras junto a San Felipe		10.617
TOTAL	52.544	380.693

Las superficies de DIC desglosadas son:

DIC / Titular	EN TRAMITE m ²	APROBADAS m ²
Asociación de jóvenes discapacitados		6.435
Estación de Servicio Shell		11.000
Sercas Gestión		35.017
Camping BERNARDAGOLF	382.336	
Centro geriátrico	21.334	
Generación de Energías Alternativas		67.500
COVAERSA ENERGÍAS		111.125
REALENGO II FOTOVOLTAICA		73.130
COVA DEL PI ENERGIA FOTOVOLTAICA	49.580	
PLODER UNICESA	91.734	
TOTAL	544.984	304.207

Tras la entrada en vigor del ROGTU el único expediente reclasificadorio es el suelo urbanizable del Sector R-10.

A continuación se expresarán las cuantificaciones consideradas de suelo en el numerador y denominador para la obtención del umbral.

En base a ello el umbral a) sería:

UMBRAL A)= $10.251.249\text{m}^2 - 455.666\text{m}^2(*) / 8.455.243\text{m}^2 = 1,1585$, es decir 15,85% de incremento.

(*)SECTOR R-10

El umbral b) sería:

UMBRAL B)= $10.251.249\text{m}^2 / 8.455.243\text{m}^2 = 1,2124$, es decir 21,24% de incremento.

Por lo que se cumplen los umbrales previstos en la vigente legislación urbanística.



V. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA Y ESTRUCTURAL.

La Red Primaria y Estructural está constituida por aquellos elementos de titularidad y destino público que aseguran la coherencia y racionalidad del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

5.1 RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES.

En la Red Primaria se incluyen las siguientes reservas de suelo para dotaciones públicas:

Parques públicos (PQL):

El Plan reserva las siguientes superficies de Parques Públicos pertenecientes a la Red Primaria:

Adscrito Suelo Urbano (propiedad del Ayuntamiento)

Parque Norte	149.995 m ²
Parque Municipal	28.551 m ²
Sector R-10	80.873 m ²

Adscrito Suelo Urbanizable

Sector R-4	65.577 m ²
------------	-----------------------

TOTAL PARQUES PÚBLICOS (PQL)	324.996 m ²
------------------------------	------------------------

5.1.1 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESTÁNDAR ARTº 17.2 A) DE LA LRAU.

De acuerdo con el potencial de habitantes del presente Plan General especificado en el apartado 2.1.2, y según el art. 17.2 A) de la LRAU y art. 36 del RPLAN se precisaría una dotación para Parque público perteneciente a la Red Primaria de 0,5 Ha por cada mil habitantes lo que implica una superficie de:
 $63.914 \text{ hab.} \times 0,5 \text{ Ha}/1000 = 31,9570 \text{ Ha.}$

La superficie de Parques Públicos prevista en el Plan es de 32,4996 Ha. lo que representa un estándar de 5,0849 m²/hab.



5.1.2 SUPERFICIE DE LA RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES.

El siguiente cuadro especifica la superficie total de zonas verdes perteneciente a la Red Primaria desglosado para cada tipo de suelo. Las zonas existentes en suelo urbano son propiedad del Ayuntamiento. Las zonas propuestas reobtendrán en desarrollo del plan mediante PAIs.

RED PRIMARIA ZONA VERDE	CLASIFICACION DEL SUELO			SUPERFICIE TOTAL
	URBANO	URBANO U.E.	URBANIZABLE	
	EXISTENTE	PROPUESTO		
Parque Norte	149.995			149.995
Parque Municipal	28.551			28.551
Rambla	39.143	13.652		52.795
Calvario	7.333			7.333
Parque Ronda Sur	6.863			6.863
Depósito Salud	3.752			3.752
Plaza España	3.749			3.749
Bajos Hospital	3.482			3.482
Llorens	2.162			2.162
Telmo Vela	1.830			1.830
Jardines Zaplana	1.784			1.784
Plaza Constitución	1.579			1.579
U.E-9		1.520		1.520
San Felipe	2.157			2.157
El Realengo	12.983	219		13.202
La Estación	3.052			3.052
Rincón de Pablos	1.004			1.004
R-10			80.873	80.873
TOTAL SUELO URBANO	350.292	15.391		365.683
R-1			17.262	17.262
R-2			5.727	5.727
R-4			65.577	65.577
Sector A			23.545	23.545
TOTAL SUELO URBANIZABLE			112.111	112.111
TOTAL RED PRIMARIA	350.292	15.391	112.111	477.794

Todas las superficies se expresan en m2



5.1.3 SUPERFICIE DE LA RED SECUNDARIA DE ZONAS VERDES

Las superficies de Zona Verde Secundaria son las siguientes:

AREA REPARTO	SUPERFICIE m ²		TOTAL
	EXISTENTE	PROPUESTA	
Núcleo Histórico			
Ampliación Casco	3.300		3.300
Ensanche (*)	10.958		10.958
R-10	16.227		16.227
Industrial manzana	20.408		20.408
Industrial aislada	64.871		64.871
San Felipe Neri	519		519
El Realengo			
Las Casicas			
Rincón de Pablos			
La Estación			
Unidades Ejecución		6.776	6.776
TOTAL	116.283	6.776	123.059

5.1.3.1. SUELO URBANO

5.1.3.2. SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

AREA DE REPARTO	SUPERFICIE m ² PROPUESTA
R-1	3.400
R-2	840
R-3	16.700
R-4	43.563
R-5	3.500
R-6	5.777
R-7	2.129
R-8	6.417
R-12	1.591
Industrial Este	4.433
Industrial oeste	18.710
TOTAL	106.060



5.1.3.3. SUELO URBANIZABLE SIN ORDENAR PORMENORIZADAMENTE

AREA DE REPARTO	SUPERFICIE m ² PREVISTA SEGÚN REGLAMENTO PLANEAMIENTO
SECTOR A	28.461
R-9	10.037
R-11	7.332
I-1	14.933
I-2	14.921
I-3	18.785
I-4 AMPL.	34.287
I-5	31.982
I-9	28.209
I-10	35.603
I-12	21.069
I-13	55.484
T-1	6.041
TOTAL	307.144

Las superficies totales en m2 de zonas verdes de la Red Secundaria del Plan General según la clasificación de suelo es la siguiente:

ZONAS VERDES RED SECUNDARIA	EXISTENTE	PROPUESTA	TOTAL
Suelo Urbano	116.283	6.776	123.059
S. Urbanizable Ordenado Pormenorizadamente		106.060	106.060
S. Urbanizable Sin Ordenar Pormenorizadamente		307.144	307.144
TOTAL RED SECUNDARIA	116.283	419.980	536.263

5.1.4 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESTANDAR LEY 4/2004 DE LA GENERALITAT

El artículo 8 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje exige "Prever zonas verdes y parques públicos en las ciudades en una proporción no inferior a diez metros cuadrados de zona verde por habitante con relación al total de población previsto en el Plan"

Las superficies totales en m2 de las zonas verdes del Plan General, existentes y futuras, son las siguientes:



ZONAS VERDES PLAN GENERAL	RED PRIMARIA		RED SECUNDARIA		TOTAL
	EXISTENTE	PROPUESTA	EXISTENTE	PROPUESTA	
Suelo Urbano	350.292	15.391	116.283	6.776	473.918
Suelo Urbanizable Ordenado Pormenor.		88.566		106.060	194.626
Suelo Urbanizable Sin ordenar Pormenor.		23.545		307.144	330.689
Total zonas verdes	350.292	127.502	116.283	419.980	1.014.057

Las superficies totales en m² para cada categoría de suelo se desglosan especificando las que corresponden a Parques Públicos (PQL) que se han computado a efectos de cumplimiento del estándar del artº 17.2A) de la LRAU, del modo siguiente:

ZONAS VERDES PLAN GENERAL	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	TOTAL
Parque Urbano	259.419	65.577	324.996
Sin Parque Urbano	229.323	459.738	689.061
TOTAL	488.742	525.315	1.014.057

Por tanto, la superficie total de zonas verdes del Plan General, una vez deducida la superficie de Parques Públicos (PQL) es de 689.061 m² que para los 63.914 habitantes previstos representa un estándar de 10,78 m²/habitante, superior al estándar de 10 m²/habitante establecido en la Ley 4/2.004 de Ordenación del Territorio y Paisaje.

La superficie total de zonas verdes del Plan general, 1.014.057 m² representa un estándar de 15,87 m²/habitante.

5.2 RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTO Y REDES DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y SERVICIOS DE TITULARIDAD O DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL, CON ESQUEMA INDICATIVO DE SU FUNCIONAMIENTO.

Se incluyen en este apartado la red viaria y la red ferroviaria.

5.2.1. RED VIARIA.

La red viaria primaria interurbana está formada por la autovía A-7 Y la Autovía de Alicante-Cartagena, las carreteras nacionales N-340, N-325 y N-3321 en parte también carretera autonómica CV-90 y la carretera provincial CV-875.



Se incluye la Ronda Sur propuesta en el planeamiento vigente y los caminos principales soporte del desarrollo urbanístico, como el camino de servicio del trasvase Tajo-Segura y camino de San Cayetano así como el camino de las Elevaciones y el camino de Catral, además de las vías pecuarias más importantes, Carga como vía de conexión entre distintos polígonos industriales y las veredas.

En la trama urbana se otorga carácter estructural a las calles principales de la población que la relacionan con el centro cívico.

El siguiente cuadro desglosa y especifica las superficies las diferentes vías dependiendo de su carácter:

RED VIARIA DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL

Autovía A-7	403.147,30 m ²
Autovía Alicante-Cartagena	481.421,56 m ²
CN-340	209.184,08 m ²
CN-325	87.374,13 m ²
CN-3321/CV-90	158.765,54 m ²
CV-875	171.363,06 m ²
Ronda Sur	58.674,78 m ²

RED VIARIA DE CARÁCTER LOCAL

Casco urbano	83.534,46 m ²
Carretera de las Elevaciones	45.059,96 m ²
Casco Realengo	26.569,04 m ²
Realengo-Vereda Sendres	22.066,20 m ²
Carretera acceso San Felipe	12.653,51 m ²
Camino de las Casicas	29.536,10 m ²
Camino de Deula	8.763,10 m ²
Camino de Catral	53.881,18 m ²
Camino San Cayetano	53.238,05 m ²
Camino a la Barraca	9.638,77 m ²
Camino CN-340 a trasvase	41.343,74 m ²
Vial I-2	15.875,64 m ²
Vial I-3	17.870,14 m ²
Vial I-9/I-10/12-Ronda Sur	66.471,11 m ²
Vereda Sendres	140.304,34 m ²
Camino de Carga	86.986,44 m ²
Vereda de Orihuela	108.922,00 m ²
Cordel del Boch	300.311,00 m ²
Colada de la Mangranera	28.070,00 m ²
Colada de Marchante	65.256,96 m ²
Vereda Hondón las Nieves	134.290,00 m ²
Cº Viejo Crevillent-Elche	53.330,00 m ²
Colada de Santa Pola	41.992,00 m ²



5.2.2. RED FERROVIARIA.

La red ferroviaria está compuesta por el trazado histórico entre Alicante y Murcia. La superficie afecta en el término municipal de Crevillent de 99.846,85 m². La Estación tiene una superficie de 8.923,80 m²

Se ha incluido el trazado de una línea que une La Estación con el sur del casco urbano destinada a integrarse en el plan de cercanías metropolitano y que supone un paso cualitativo en la mejora del transporte colectivo. La superficie afecta por este trazado es de 55.858,46 m².

Se incluye igualmente el trazado del AVE una vez aprobado definitivamente.

5.3. RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

La Red Estructural está constituida por los equipamientos ya existentes en suelo urbano y por los necesarios para la población prevista.

A continuación se desglosan expresando su superficie los diferentes equipamientos públicos dependiendo de su carácter:

CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL:

<u>M^o Interior:</u>	
Cuartel Guardia Civil	1.766,58 m ²
<u>Consellería de Sanidad:</u>	
Centro de Salud	2.002,41 m ²
<u>Comunidad Riegos de Levante</u>	
4 ^a Elevación	44.179,95 m ²
5 ^a Elevación	35.895,65 m ²
<u>Cruz Roja</u>	432,86 m ²
<u>Consellería Asuntos Sociales</u>	
Hogar del Pensionista	1.471,12 m ²
<u>Diputación Provincial</u>	
Subparque de Bomberos	2.000,00 m ²

CARÁCTER LOCAL:

Ayuntamiento	1.622,80 m ²
Casa de Cultura y Anfiteatro	2.551,61 m ²
Biblioteca	536,98 m ²
Museo Mariano Benlliure y S. Santa	2.023,56 m ²
Teatro Chapí	1.342,91 m ²
Mercado Abastos	1.102,91 m ²
Casa Parque y M. Arqueológico	1.426,17 m ²
Casa de la Música	495,37 m ²
Club de Convivencia de Mayores	3.213,81 m ²
Ciudad Deportiva Norte	26.734,58 m ²
Ciud. Deportiva Campo de Fútbol	43.941,00 m ²
Ciud. Dep. Sur y Pol. Félix Candela	38.469,52 m ²
Polideportivo Abrets	1.591,99 m ²



Zona Deportiva Llorens	5.260,05 m ²
Zona Deportiva Imperial	805,01 m ²
Zona Deportiva I-6	4.214,12 m ²
Patronato de Deportes	1.461,78 m ²
Casa del Médico	499,28 m ²
Antiguo Correos	333,28 m ²
Aula Calvario	277,24 m ²
Instituto Maciá Abela	7.059,00 m ²
Instituto Canónigo Manchón	14.558,00 m ²
Colegio Francisco Candela	18.054,00 m ²
Colegio Virgen de la Esperanza	14.309,00 m ²
Colegio Miguel Hernández	6.476,16 m ²
Colegio Julio Quesada	10.416,52 m ²
Colegio Dr. Mas Magro	6.952,44 m ²
Colegio Primo de Rivera	5.370,33 m ²
Colegio Párroco Fco. Mas	4.717,50 m ²
Colegio Ramón y Cajal	7.038,12 m ²
<u>El Realengo</u>	
Colegio El Realengo	3.549,87 m ²
Ayuntamiento	1.986,15 m ²
Consultorio	220,04 m ²
Servicios Sociales	1.283,86 m ²
<u>San Felipe</u>	
Colegio San Felipe	2.028,37 m ²
Cementerio	909,08 m ²
Zona Deportiva	10.617,22 m ²
Centro convivencia	279,54 m ²
Consultorio	231,00 m ²
<u>La Estación</u>	
Colegio La Estación	830,16 m ²

En base al desarrollo previsto se han establecido las oportunas reservas en suelo urbanizable para los siguientes equipamientos:

- Intercambiador de transporte.
- Centro de Salud.
- Equipamiento educativo.
- Equipamiento recreativo.
- Equipamiento deportivo.



5.4. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURAS QUE POR SU COMETIDO ESPECÍFICO, SUS DIMENSIONES O SU POSICIÓN ESTRATÉGICA, INTEGRAN LA ESTRUCTURA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL TERRITORIO ORDENADO Y DOTACIONES QUE CUMPLAN UNA FUNCIÓN ESTRUCTURANTE RESPECTO A CADA SECTOR.

CARÁCTER LOCAL:

Cementerio	62.788 m ²
Depósito vehículos	995 m ²
Almacén de obras	534 m ²
Casal festero	171 m ²
Depuradora	44.046 m ²
Infraestructuras junto Cementerio	50.054 m ²
Infraestructuras Realengo	110.908 m ²
Infraestructuras zona Realengo	1.343 m ²



VI. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

El artículo 57 de la Ley 16/2003 de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana, añade un nuevo artículo, el número 100 a la LRAU: "Medidas urbanísticas para la construcción de viviendas sujetas a Protección Pública", el cual en su apartado 3) dice:

"Los municipios de más de 10.000 habitantes destinarán íntegramente el patrimonio público del suelo correspondiente al tanto por ciento de cesión del aprovechamiento urbanístico que le corresponda por actuaciones en suelo residencial, a la promoción de viviendas de protección pública. Podrán hacerlo bien mediante promoción directa, bien por enajenación gratuita u onerosa del suelo vinculado a tal fin...".

Asimismo la Ley 16/2003, en su artículo 59, añade una nueva disposición adicional, la número 12, a la LRAU, la cual establece que los planes generales deberán incluir en la Memoria justificativa un estudio sobre la previsión de vivienda protegida en el término municipal, incluyendo en sus fichas de planeamiento y gestión de suelo urbanizable residencial la proporción de suelo de esta índole que se deba materializar en el desarrollo de cada sector de suelo urbanizable.

Este mismo requisito lo establece la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, en su artículo 9.

6.1 PREVISIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

En las Previsiones de población y vivienda para el planeamiento de la Comunidad Valenciana se estima para Crevillent, un crecimiento anual de viviendas para el año 2001 dependiendo de la tendencia según el siguiente cuadro:

PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
220	247	291

de los que entre el 60 al 70% corresponden a las viviendas principales.

Estos datos se ven refrendados por el siguiente cuadro donde se especifica el número de licencias que el Ayuntamiento de Crevillent ha concedido entre los años 1999 y 2008 para la construcción de viviendas de promoción pública y para renta libre:



LICENCIAS CONCEDIDAS EN LOS ULTIMOS 10 AÑOS			
Año	Viviendas N° Total	Viviendas de Protección Pública N°	Proporción %
1999	228	145	63,596
2000	120	32	26,667
2001	243	147	60,494
2002	340	230	67,647
2003	301	180	59,801
2004	299	126	42,140
2005	189	50	26,455
2006	418	----	0,000
2007	185	----	0,000
2008	612	273	44,608
TOTAL	2.935	1.183	40,307

Se puede comprobar por tanto que, con la excepción de los años 2006 y 2007 en el que el número de licencias concedidas para la construcción de viviendas VPP fue inexistente, sin duda debido a la situación excepcional del mercado inmobiliario en dichos años con un crecimiento desmedido, el porcentaje medio de viviendas de protección pública que se ha estado construyendo anualmente en el municipio de Crevillent alcanza un valor en torno al 40 por ciento, superado en algunos años hasta el 67%.

De acuerdo con las cifras de población y según la memoria informativa del plan, se considera que la previsión de necesidades de viviendas protegidas en el término municipal es inferior a la real construida en estos años.

De esta manera, se considera que no sería necesario introducir medidas especiales en el planeamiento para fomentar la construcción de este tipo de viviendas por estar suficientemente satisfecha la demanda en el municipio y ser consecuente la proporción de viviendas de protección pública construidas por la promoción privada en Crevillent respecto a las viviendas de renta libre.

Ahora bien, en cumplimiento de la Disposición Transitoria 8ª del R.O.G.T.U. en este Plan General, se establece una reserva mínima de vivienda de protección pública del 25%.

El cumplimiento de este parámetro, se especifica en las fichas de Planeamiento y Gestión del Suelo Urbanizable donde se determina el número de V.P.P. para cada uno de los sectores según se refleja en el cuadro siguiente:



SUELO URBANIZABLE

SECTOR	M ² TECHO RESIDEN. TOTAL	M ² TECHO VPP 30%	M ² TECHO LIBRE	Nº VIVIENDAS VPP	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº TOTAL VIVIENDAS
R-1	96.454	28.936	67.518	217	507	724
R-2	40.184	12.056	28.128	121	281	402
R-3	75.959	22.788	53.171	228	529	757
R-4	164.231	49.269	114.962	421	889	1.310
R-5	21.910	6.573	15.337	57	128	185
R-6	35.408	10.622	24.786	122	285	407
R-7	8.628	2.588	6.040	23	54	77
R-8	41.633	-----	41.633	----	278	278
R-12	7.900	2.370	5.530	22	50	72
Sector-A	186.466	57.903	128.563	456	1.016	1.472
R-9	100.373	-----	100.373	----	670	670
R-11	45.828	13.748	32.080	110	257	367
TOTAL	824.974	206.300	618.674	1.777	4.944	6.721

La reserva de superficie de techo residencial destinado a VPP es del 25,01% y el número de viviendas de VPP es el 26,44% del total de viviendas previstas en el Suelo Urbanizable en la Revisión del Plan General.

En los Sectores R-8 y R-9, al estar destinados a viviendas de segunda residencia y no consideradas convenientes ni aptas para la construcción de VPP, no se reserva dotación para V.P.P.; la cantidad de viviendas no reservadas se compensa en los otros Sectores con una reserva del 30% a fin de cumplir globalmente el parámetro del 25%.

Se debe considerar que en aplicación del TRLS y del D.L. 1/2008, de 27 de junio del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo ya se estable una reserva del 30% para los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo.

En los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado Pormenorizadamente, se especifica en los planos de Ordenación la ubicación concreta de las parcelas destinadas a la construcción de V.P.P.

En los Sectores A y R-11, al tratarse de Suelo Urbanizable Sin Ordenar, las parcelas donde se prevé la ubicación de las V.P.P., se establecerán en los Planes Parciales que los desarrollen, fijándose en las Fichas de Planeamiento y Gestión los criterios para su concreción en el Plan Parcial.



SUELO URBANO

En cuanto a las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 16/2005, de la Generalitat Valenciana, se establece igualmente la reserva mínima de viviendas de Protección Pública del 25%.

La superficie de techo residencial en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano conforme al apartado 4.3 de esta Memoria, es de 146.239 m² y el número de viviendas a construir es de 1.125.

El número total de viviendas potenciales de este Plan es por tanto de 7.846 viviendas con una superficie de techo residencial de 971.213 m².

De esta manera, para posibilitar el cumplimiento de la Disposición Transitoria 8ª del ROGTU se debe hacer una reserva total, incluyendo Suelo Urbano y Urbanizable, de techo residencial para destino de viviendas de protección pública de 242.803 m² y 1.962 viviendas.

En la citada Disposición Adicional Sexta de la Ley 16/2005 se dice que "en los ámbitos de suelo urbano que por su reducida edificabilidad residencial no permitan la reserva de una parcela mínima con tal vinculación quedarán eximidos del cumplimiento de tal reserva en su ámbito territorial."

De este modo se eximen de este cumplimiento las Unidades de Ejecución: UE-1, UE-3, UE-4, UE-5B, UE-7, UE-9, UE-10, UE-11, UE-12, UE-13, UE-14, UE-15, UE-16, UE-17, UE-18, UE-19, UE-20, UE-21 Y UE-22.

Se hace reserva en las siguientes Unidades de Ejecución por hacerlo posible su tipología y características al poder reservar una parcela mínima para ella.

U.E.	M ² TECHO RESIDEN. TOTAL	M ² TECHO VPP	M ² TECHO LIBRE	Nº VIVIENDAS VPP	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº TOTAL VIVIENDAS
2	20.936	5.234	15.702	41	120	161
5-A	16.659	4.165	12.494	32	96	128
6	22.142	5.536	16.606	43	128	171
8	8.310	2.078	6.232	16	48	64
23	20.533	20.533		200		200
TOTAL	88.580	37.546	51.034	332	392	724

En Suelo Urbano, por tanto, la reserva de techo residencial destinado a VPP es del 25,67% y el número de viviendas de VPP es el 29,51% del total de viviendas previstas en el Suelo Urbano del la Revisión del Plan General.

En el conjunto del Plan General la reserva de superficie de techo residencial destinado a VPP del Plan General es del



25,11% y el número de viviendas de VPP es del 26,88% del total de viviendas previstas en la Revisión del Plan General.

En las fichas de Planeamiento y Gestión de las Unidades de Ejecución se especifica la ubicación de las parcelas destinadas a VPP.

Las superficies de techo residencial y número de viviendas especificadas se establecen sin perjuicio del destino que para el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico para viviendas protegidas, establece el artº 100 de la LRAU.

Crevillent, Marzo de 2011
EL ARQUITECTO

Fdo.: Alfredo Aguilera Coarasa



ANEXO 1

JUSTIFICACIÓN DE RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Para el cálculo de la reserva de suelo para equipamiento docente se ha tenido en cuenta el número de habitantes potenciales previstos en desarrollo del Plan y el número de habitantes censados en el 2010 de 28.738.

El número de viviendas que fija el Plan General desglosado según su clasificación de suelo y zona o sector se expresa en la relación que se detalla más abajo.

Se ha considerado para calcular el número de habitantes/vivienda un coeficiente 3,2 que es el establecido en las Recomendaciones de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia y considerando que según la publicación de la Consellería.

SUELO URBANO CREVILLEN

SECTOR	VIVIENDAS	HABITANTES	DEMANDA PEE I+P	DEMANDA PEE SECUNDARIA
S.U.	3.252	10.407	937	625
U.E.	1.125	3.600	324	216
TOTAL	4.377	14.007	1.261	841

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

AMPLIACIÓN CASCO CREVILLEN

SECTOR	VIVIENDAS	HABITANTES	DEMANDA PEE I+P	DEMANDA PEE SECUNDARIA
R-1	724	2.317	209	139
R-2	402	1.287	116	78
R-3	757	2.422	218	145
R-4	1.310	4.192	377	252
TOTAL	3.193	10.218	920	614



AMPLIACIÓN BARRIOS

SECTOR	VIVIENDAS	HABITANTES	DEMANDA PPEE I+P	DEMANDA PPEE SECUNDARIA
R-5	185	592	53	36
R-6	407	1.302	117	78
R-7	77	246	22	15
R-12	72	231	21	14
TOTAL	732	2.371	213	143

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

SECTOR	VIVIENDAS	HABITANTES	DEMANDA PPEE I+P	DEMANDA PPEE SECUNDARIA
A	1.472	4.710	424	283
R-11	367	1.174	* 69	46
TOTAL	1.839	5.884	493	329

SECTOR	VIVIENDAS	HABITANTES	DEMANDA PPEE I+P	DEMANDA PPEE SECUNDARIA
TOTAL CREVILLENT	10.141	32.480	2.887	1.927

* Considerando que según la publicación de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte denominada "Previsión de Población y Viviendas para el Planeamiento de la Comunidad Valenciana para el municipio de Crevillent se fija un porcentaje de viviendas principales sobre unidades totales, entre el 60 y el 70 por ciento, por lo que adoptamos a efectos de cálculo el 65 por ciento.

EDUCACIÓN SECUNDARIA

Respecto a educación secundaria corresponderían por tanto 1.927 puestos escolares.

Los Centros de Educación Secundaria existentes en el casco urbano de Crevillent y su número de puestos escolares son los siguientes:

<u>Denominación</u>	<u>Nº Plazas Escolares.</u>
MACIA ABELA	1.025
CANÓNIGO MANCHÓN	970

TOTAL P.P.E.E.	1.995



Actualmente el número de puestos escolares ocupados es de 475 plazas escolares en Macia Abela y 541 en Canónigo Manchón, es decir que quedan por ocupar 979 plazas escolares.

Además existe el IES N^a. Sra. del Carmen, privado, ocupado actualmente por 116 alumnos.

Para satisfacer la demanda del desarrollo urbanístico se hace una reserva en el Sector R-3 de una parcela de 18.001 m² con un perfil de 24 SO + 10 B y 1.070 plazas escolares.

El resto de puesto escolares se satisfarán en el Sector A donde se reservarán cuando se desarrolle una parcela de 18.000 m² con un perfil de 24 SO + 10 B y 1.070 plazas escolares. Esta obligatoriedad viene especificada en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión.

Es decir, se reserva suelo para 2.140 plazas.

EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA

La demanda de nuevos puestos escolares para educación infantil y primaria es de 2.887 y se satisface de la siguiente forma:

SUELO URBANO

Los colegios de infantil y primaria actualmente existentes en el Casco Urbano de Crevillent y su número de puesto escolares son los siguientes:

DENOMINACIÓN ACTUAL	Nº PLAZAS	ESCOLARES/OCUPACIÓN
Doctor Mas Magro	210	179
Francisco Candela	420	444
Miguel Hernández	305	258
N ^a Sra. de la Esperanza	530	420
Párroco Francisco Mas	505	252
Primo de Rivera	490	467
Julio Quesada	420	444
TOTAL PP.EE.	2.880	2.464

Además existe el Colegio N^a Sra. del Carmen, privado y concertado actualmente, ocupado por 259 alumnos.

Actualmente el número de puestos escolares en colegios públicos ocupados por la población es de 2.464 encontrándose vacíos 416 puestos escolares.

El Plan General reserva una parcela de 2.400 m² para ampliación del Colegio Párroco Francisco Mas y otra parcela de 2.000 m² para ampliación del Colegio Primo de Rivera, que de esta manera, pueden incrementar sus instalaciones.

También se efectúa una reserva de una parcela de 1.946 m² junto al Colegio Francisco Candela que, de esta manera, también puede mejorar sus instalaciones.

Estas ampliaciones ajustan la superficie de las parcelas a las mínimas exigidas según la Instrucción Técnica 2/2005 y en el caso del colegio Francisco Candela, la superficie ampliada unida a la actual, permite acoger un perfil 9 I+18 P que permite incrementar 255 plazas escolares nuevas. De este modo hay 671 puestos escolares libres en los colegios actuales.



A partir de ésta cifra y considerando la demanda de nuevos puestos escolares para el desarrollo del Suelo Urbano, se hace necesario reservar dos parcelas.

Se reserva una en la zona de Violín de 8.209 m² donde se prevé un centro de perfil 3 I+6 P para 225 puestos escolares y otra parcela en el Sector R-2 de 13.800 m² para un centro de perfil 9 I+18 P y 675 puestos escolares.

Con ello se consigue una reserva de 900 puestos escolares que unidos a las 671 plazas vacías actualmente supera las necesidades futuras a consecuencia del Planeamiento.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

En este tipo de suelo, sin considerar los sectores de los barrios periféricos ni el Sector R-2 en el que ya se ha reservado una parcela, debe atenderse una demanda de 804 puestos escolares de infantil y primaria.

En el Sector R-4 se reserva una parcela de 17.212 m² para un centro de perfil 9 I+18 P y 675 puestos escolares. La mayor superficie de parcela respecto a la exigida para un centro de estas características es debido a la existencia de una construcción que por sus características arquitectónicas es conveniente conservar permitiendo el cambio de uso.

Los 129 puestos escolares restantes, se ha considerado que deben unirse a la demanda de 424 puestos escolares del Sector A sin Ordenar Pormenorizadamente, para los que se hace una reserva de 14.545 m² para un centro de perfil 9 I+18 P y 675 puestos escolares. De los 14.545 m² de parcela, 11.000 m² corresponden al Sector R-1 y 3.545 m² el Sector A.

Esta parcela está atravesada por el Canal de Riegos de Levante que se encuentra entubado, adquiriendo el Ayuntamiento el compromiso, en caso de ser necesario, de su desvío.

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

SECTOR R-11

Este sector está destinado a vivienda de segunda residencia y considerando que la publicación de "Previsiones de Población y Vivienda para el Planeamiento de la Comunidad Valenciana" prevé para Crevillent una relación de viviendas principales sobre viviendas totales entre el 60% y el 70% se ha adoptado a estos efectos 0,65 como coeficiente de minoración por lo que el número de puestos escolares es de 69. Esta demanda se une a la que ha generado el desarrollo de sector R-10, hoy día ya suelo urbano y, por tanto, se resuelven conjuntamente requiriendo, para un total de 272 puestos escolares, un centro de perfil 6 I+12 P y 450 puestos escolares para lo que se ha reservado una parcela de 11.000 m² en el Sector R-10.



SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN LOS BARRIOS PERIFÉRICOS

En los barrios periféricos, la demanda se satisface del siguiente modo:

SAN FELIPE/ LAS CASICAS/ RINCÓN DE PABLOS

Estas tres poblaciones, por su cercanía, se considera que deben resolver conjuntamente sus necesidades de puestos escolares.

Actualmente el suelo urbano tiene capacidad para 220 viviendas, los Sectores R-6 y R-12 tienen demanda de 138 puestos escolares.

El colegio existente tiene un perfil de 1 I + 3 P con capacidad de 95 plazas escolares.

Por ello se reserva una parcela en el planeamiento de 4.470 m² que unidos a los 2.030 m² actuales alcanzan una superficie de 6.500 m² para un centro de 1 línea de perfil 3 I + 6 P con capacidad para 225 plazas escolares que satisface la demanda de pp.ee.

EL REALENGO

El suelo urbano actual tiene una capacidad de 100 viviendas y el Sector R-5 proyectado una demanda de 53 puestos escolares.

El colegio existente tiene un perfil de 1 I + 2 P con una capacidad de 70 plazas escolares.

Se reserva una parcela de 4.902 m² que permite la construcción de un centro del perfil necesario no sólo para satisfacer los puestos escolares requeridos, sino para completar las instalaciones del colegio actual existente.

LA ESTACIÓN

El suelo actual tiene una capacidad de 35 viviendas y el Sector R-7 proyectado una demanda de 20 puestos escolares.

El colegio existente tiene un perfil de 1 I + 2 P con capacidad para 70 plazas escolares.

Se prevé sin embargo una reserva de suelo para ampliar el colegio existente y completar una superficie de 3.880 m² que permita mejorar las instalaciones.

CONCLUSIONES:

En virtud de lo expuesto, el número de plazas escolares de secundaria, infantil y primaria a que da respuesta el Plan General, es el siguiente:

EDUCACIÓN SECUNDARIA:

- Sector R-3	1.070 pp.ee	(18.001 m ²)
- Sector A	1.070 pp.ee	(18.000 m ²)
TOTAL	2.140 pp.ee	(36.001 m ²)



Cantidad que es superior a la demanda de 1.927 plazas escolares para secundaria.

EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA

- Suelo urbano	900 pp. ee.	(21.997 m ²)
- Sector R-1 / Sector A	675 pp. ee.	(12.000 m ²)
- Sector R-3 / R-4	675 pp. ee.	(13.500 m ²)
- Sector R-10 / R-11	450 pp. ee.	(11.000 m ²)
- Sector R-6 / R-12	130 pp. ee.	(4.470 m ²)
- Sector R-5	155 pp. ee.	(4.902 m ²)
- Sector R-7	0 pp. ee.	(2.958 m ²)
TOTAL	2.985 pp. ee.	(70.827 m²)

Cantidad que es superior a la demanda de 2.887 plazas escolares para infantil y primaria.

Crevillent, marzo de 2011

EL ARQUITECTO

Fdo.: Alfredo Aguilera Coarasa



ANEXO 2

ESTUDIO JUSTIFICATIVO NECESIDADES DE SUPERFICIE DESTINADA A CEMENTERIO (ARTº 45 DECRETO 39/2005, DE 25 DE FEBRERO, DEL CONSELL DE LA GENERALITAT)

La superficie de suelo destinada a Cementerio, se corresponde con la actualmente existente y que se encuentra vallada y urbanizada según la ampliación efectuada el año 1998.

La superficie total es de 44.238 m². El número de enterramientos total posible es de 14.901 unidades. El número de enterramientos existentes es de 9.469 por lo que las posibilidades de futuros enterramientos es de 5.432.

El número de defunciones anuales según los datos del Ayuntamiento es el siguiente:

Año	2000...201
	2001...184
	2002...188
	2003...183
	2004...167
	2005...191
	2006...165

Si bien la media anual resultante es de 185 defunciones /año, a efectos del cálculo de capacidad del cementerio existente, se adopta la cantidad máxima de defunciones de los últimos siete años, es decir, 200 defunciones/año.

De conformidad con lo dispuesto en el artº 47 del Decreto 39/2005, el número necesario de sepulturas para los próximos 20 años considerando un aumento anual de población de 1,012%, se estima en 4.490 enterramientos, cifra inferior a las posibilidades de enterramiento del cementerio, anteriormente calculado, de 5.432 enterramientos.

Igualmente se debe prever terreno suficiente para poder incrementar el número de sepulturas según las necesidades previstas para los siguientes 25 años.

El ratio de superficie /ud. enterramiento conforme a la situación actual es de 2,97 m²/ud. enterramiento.

El número de enterramientos previsto para los siguientes 25 años considerando el aumento de población previsto en la Revisión del Plan General sería de 6.985 de los que deducimos los 942 sobrantes del cálculo anterior por lo que es necesario prever 6.043 enterramientos lo que significa una superficie total necesaria de 17.948 m².



Se hace por tanto una reserva de 17.948 m² junto al actual Cementerio para cumplimiento de la superficie necesaria para las ampliaciones previstas en el Decreto 39/2005.

Igualmente el terreno cumple los requisitos de emplazamiento del artº 42 del citado Decreto, estableciendo un perímetro de protección de 25 m. de ancho calificado como rotacional, un segundo perímetro de 225 m. donde se limitan los usos conforma al citado Decreto 39/2.005.

De conformidad con lo anterior se considera que la Revisión del Plan General cumple las necesidades y requisitos establecidos en el Reglamento 31/2005 del Consell de la Generalitat.

Crevillent, Marzo de 2011

EL ARQUITECTO

Fdo.: Alfredo Aguilera Coarasa



ANEXO 3

JUSTIFICACIÓN CLASIFICACIÓN SUELO URBANO BARRIOS LAS CASICAS Y RINCÓN DE PABLOS

Estos dos barrios están clasificados como Suelo Urbano desde la aprobación del Plan General anterior en el año 1.983 como se puede comprobar en los planos adjuntos.

SERVICIOS URBANISTICOS ACTUALES:

BARRIO LAS CASICAS:

El núcleo urbano dispone de red de agua potable, cuyo mantenimiento lleva a cabo la empresa adjudicataria Aquagest, La población tiene suministro por dos canalizaciones, una de Ø 80 de fundición y otra de Ø 80 de fibrocemento, garantizando así el suministro del servicio.

El barrio cuenta con una nueva red de alcantarillado realizada por la Entidad de Saneamiento, con una conducción de PVC Ø315, conectada a una estación de bombeo, la cual vierte las aguas negras a un colector de la red de saneamiento de Catral y finalmente a su depuradora.

A esta red por lo tanto verterá el Sector R-12 de Suelo Urbanizable cuando se desarrolle.

La recogida de basuras se realiza diariamente en horario de mañanas, por la empresa adjudicataria del servicio SELESA.

BARRIO RINCON DE PABLOS:

El núcleo urbano dispone de red de agua potable, cuyo mantenimiento lleva a cabo la empresa adjudicataria Aquagest. La población tiene suministro por una canalización de Ø 80 de fibrocemento que procede del Término de San Isidro, garantizando así el suministro del servicio.

La pedanía no cuenta red con red de alcantarillado, utilizándose el sistema de pozo ciego para la eliminación de los residuos, el Ayuntamiento abona un canon de vertido de la pedanía, siendo el volumen de vertido anual de 306 m³, como se aprecia en el escrito adjunto emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura.

Se encuentra pendiente de ejecución la red hasta depuradora por la Entidad de Saneamiento.



La recogida de basuras se realiza diariamente en horario de mañanas, por la empresa adjudicataria del servicio SELESA.

DOCUMENTACION ANEJA:

- Plano Clasificación Suelo Plan General 1.983.
- Plano con ubicación de infraestructuras.
- Documentación sobre vertidos en Rincón de Pablos emitida por la Confederación Hidrográfica del Segura.

Crevillent, Marzo de 2011

EL ARQUITECTO

Fdo.: Alfredo Aguilera Coarasa



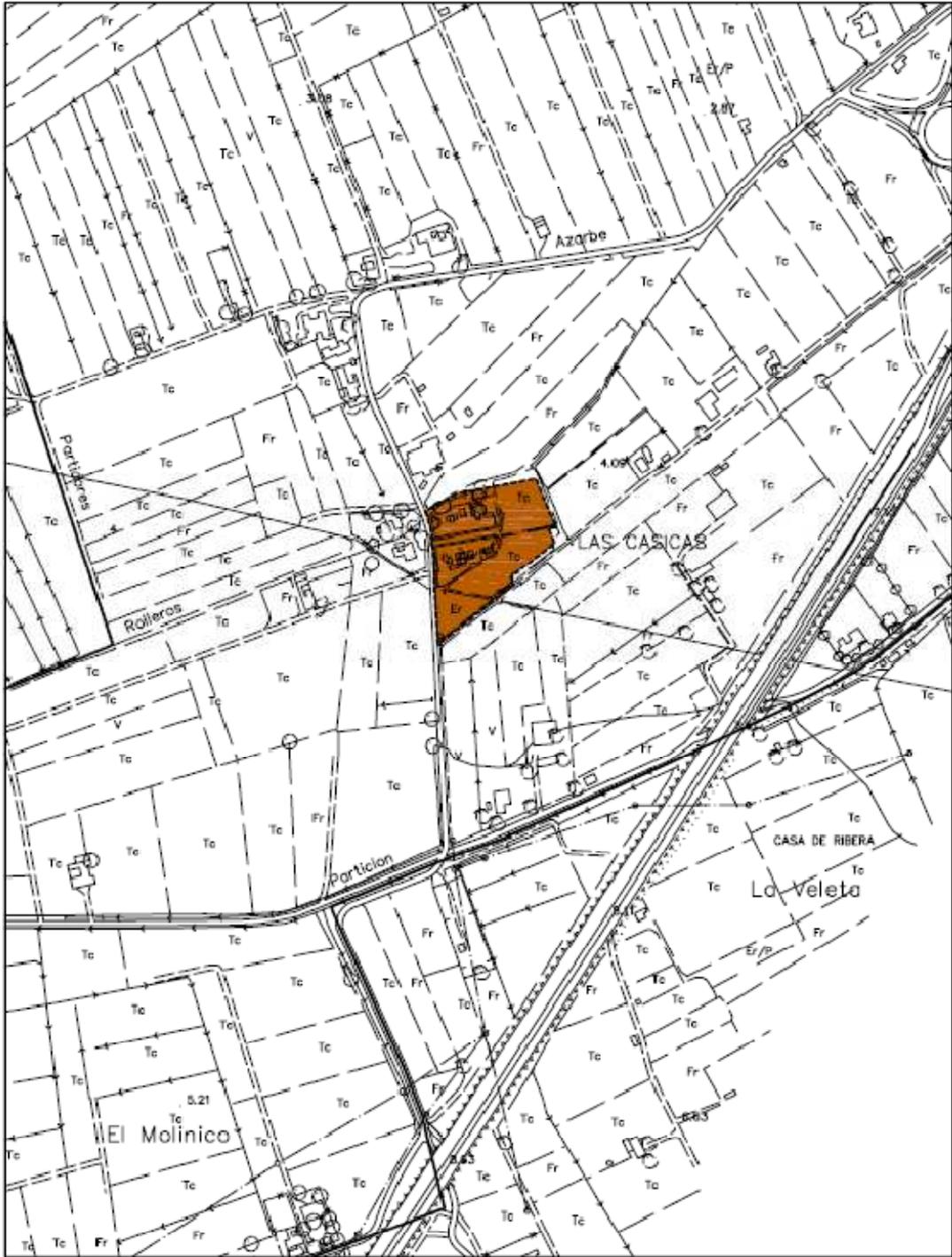
PLANO CLASIFICACIÓN SUELO P.G.M.O. 1983



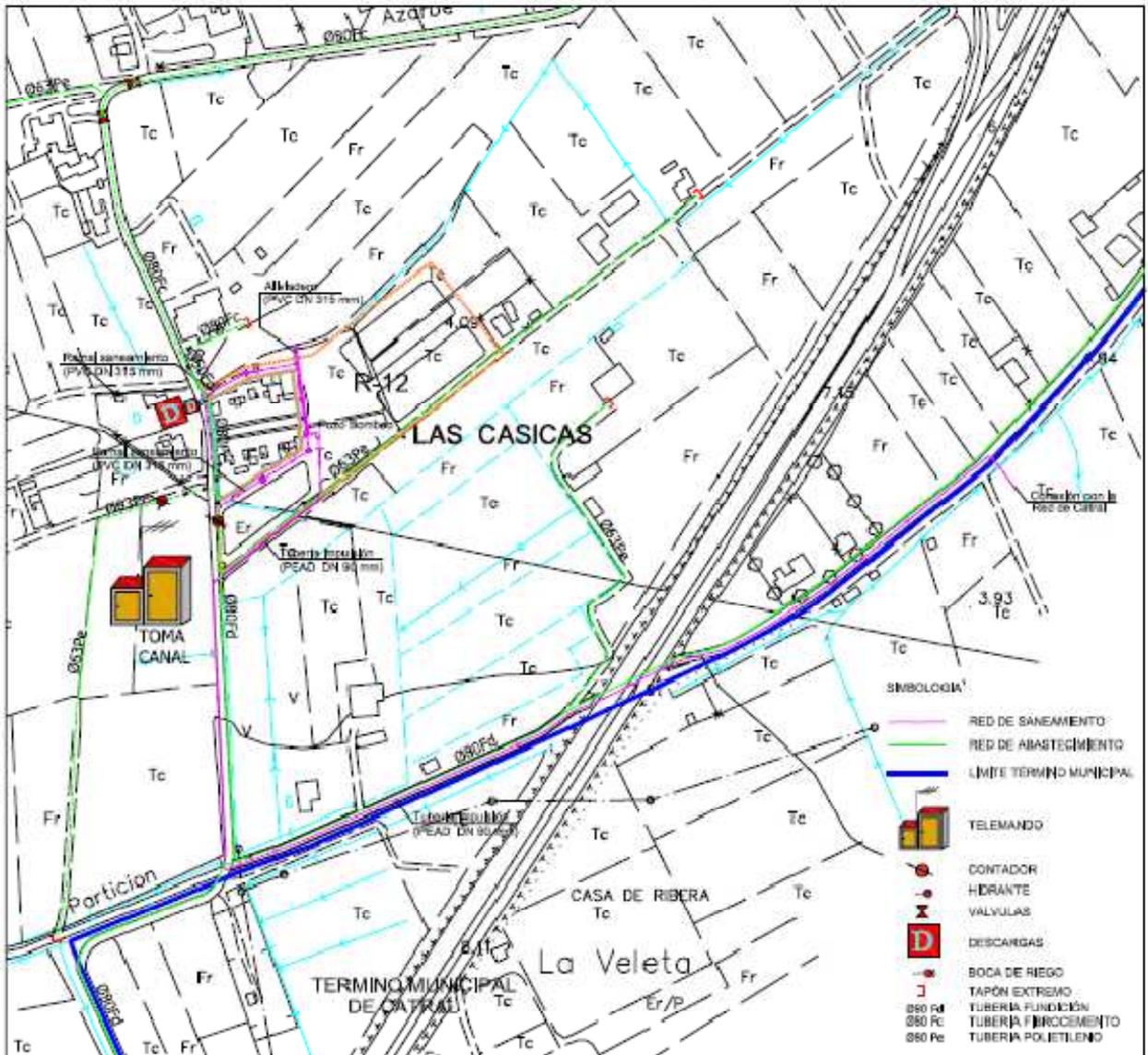
LEYENDA  SUELO URBANO RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO VIGENTE, 1983	hoja 1/2
	RINCON DE LOS PABLOS	escala 1/5.000



PLANO CLASIFICACIÓN SUELO P.G.M.O. 1983



LEYENDA  SUELO URBANO RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO VIGENTE, 1983	hoja 2/2
	LAS CASICAS	escala 1/5.000





Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino
Confederación Hidrográfica del Segura
 Plaza de Fontes, 1 30001 - MURCIA
 CIF: Q-3017001-C

CANON DE CONTROL DE VERTIDO

LIQUIDACIÓN AÑO 2009 Nº Liquidación: 185

NOTIFICACIÓN

REFERENCIA DEL EXPEDIENTE: VNA(039)-8/2007
 SANEAMIENTO RINCÓN LOS PABLOS

Practicada la liquidación adjunta, de acuerdo con la vigente ley de Tasas, deberá ingresarla en la c/c nº 2090 0003 6100 64003964 de la CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO, Oficina Principal de Murcia o cualquier sucursal, significándole que, de no efectuar este ingreso, se originará por vía ejecutiva incrementada con el recargo de apremio y, en su caso, los correspondientes intereses de demora.

Los plazos de ingreso serán los siguientes:

a) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días uno y 15 de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si éste fuera sábado, domingo o festivo, hasta el inmediato hábil siguiente.

b) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día cinco del segundo mes posterior o, si éste fuera sábado, domingo o festivo, hasta el inmediato hábil siguiente.

Contra la expresada liquidación puede interponer recurso de reposición dentro del plazo de un mes, con carácter potestativo, ante el Presidente de esta Confederación, o bien reclamación ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Murcia, advirtiéndole que su interposición no suspende por sí mismo, la ejecución del acuerdo de liquidación ni el ingreso de su importe.

Murcia, 25 de febrero de 2010

EL PRESIDENTE

P.D. LA SECRETARIA GENERAL,

Paloma Moriano Mallo

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
 AYUNTAMIENTO DE CREVILLENT
 C/ MAYOR, 8
 03330 CREVILLENT
 ALICANTE
 CIF: P-0305900-C

EXCM. AJUNTAMENT
 CREVILLENT
 Data: 15 MAR. 2010
 ENTRADA
 Núm. 3469

Concepto:
 Canon de Control de Vertidos al Dominio Público Hidráulico. Artículo 113 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio). Artículos 289 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

DATOS NOTIFICADOS AL TITULAR

- (1) Naturaleza del vertido: **Urbano o asimilable**
- (2) Precio Básico aplicable (PB): **0,01202 €**
- (3) Período imputable: **01/01/2009 - 31/12/2009**
 Días imputados: **365**
 Coeficiente por días imputados: $365/365 = 1,0000$
- (4) Volumen anual de vertido (m3) **306**
Volumen vertido en el período imputado (V):
 Volumen anual x Coeficiente por días imputados
 $306 \times 1,0000 = 306 \text{ m3}$
- (5) Coeficiente de mayoración/minoración (K): **4,00000**
 Precio Unitario (PU) = Precio Básico x K: **0,0480800000**

CANON DEVENGADO = V x PU = 14,71 €

Murcia, 25 de febrero de 2010

EL COMISARIO DE AGUAS,
 (P.D. Resolución de 11 de enero de 2005;
 B.O.E. nº70 de 23/03/2005)

Manuel Aldeguer Sánchez

- (1) Según se define en el Anexo IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (en adelante RDPH), aprobado por RD 848/1986, de 11 de abril y modificado por RD 606/2003, de 23 de mayo.
- (2) Artículo 291, apartado 2, del RDPH.
- (3) Período en el que se ha producido el vertido.
- (4) Según cálculo conforme al artículo 292 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Detalles notificados al titular.
- (5) Calculado conforme al Anexo IV del RDPH. Se adjuntan detalles.



CÁLCULO DE LA LIQUIDACIÓN - Año 2009

CÓDIGO VERTIDO: (039)-008 EXPEDIENTE: VNA(039)-3/2007 N° Liquidación: 185

Autorización: Vertido NO AUTORIZADO

NATURALEZA DEL VERTIDO

Naturaleza del vertido: **Urbano o asimilable**

(Anexo IV, apartado A, punto 1, del RDPH)

1º

Sustancias peligrosas:

Valor del coeficiente k1: **No se aplica** Al ser un vertido no autorizado, este coeficiente no se aplica.

(Artículo 292, apartado b, del RDPH)

GRADO DE CONTAMINACIÓN DEL VERTIDO

Vertido sin tratamiento adecuado

(Según Real Decreto-Ley 11/1995)

2º

Valor del coeficiente k2: **No se aplica** Al ser un vertido no autorizado, este coeficiente no se aplica.

(Artículo 292, apartado b, del RDPH)

CALIDAD AMBIENTAL DEL MEDIO RECEPTOR

Vertido en zona de categoría: **III**

3º

Valor del coeficiente k3: **No se aplica** Al ser un vertido no autorizado, este coeficiente no se aplica.

(Artículo 292, apartado b, del RDPH)

VOLUMEN DE VERTIDO IMPUTADO (V)

Volumen anual vertido (m3): **306**

Periodo imputado: 01/01/2009 - 31/12/2009

4º

Días imputados: **365**

Coefficiente por días imputados: $365/365 = 1,0000$

Volumen imputado = Volumen anual x Coeficiente por días imputados

Volumen imputado = $306 \times 1,0000 = 306 \text{ m}^3$

Se ha considerado el volumen declarado por el titular en el recurso de reposición interpuesto contra la liquidación del canon de control de vertido del año 2007, según Resolución dictada por la Presidencia de este Organismo en fecha 18/07/2008.

COEFICIENTE MAYORACIÓN O MINORACIÓN (K)

5º

Valor del coeficiente $K = k1 \times k2 \times k3 = 4,00000$ Coeficiente a aplicar al ser un vertido NO AUTORIZADO.

(Artículo 292, apartado b, del RDPH)

PRECIO UNITARIO (P.U.)

Precio Básico = **0,01202 €** (Artículo 291.2 del RDPH)

6º

Precio Unitario = Precio Básico x K = $0,01202 \times 4,0000$ Precio Unitario: **0,048080000 €**

VALOR CANON DEVENGADO

7º

CANON DEVENGADO = Precio Unitario x volumen imputado = $0,048080000 \times 306$

CANON DEVENGADO = **14,71 €**



ANEXO 4

MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL GENERADO POR LOS NÚCLEOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE (D.T 4º DE LA LEY DEL SUELO NO URBANIZABLE)

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En el término municipal y como consecuencia del proceso edificatorio en el suelo no urbanizable a lo largo de los últimos 30 años, con un elevado número de viviendas construidas de manera ilegal y con una intervención administrativa irregular para intentar detener un proceso difícilmente controlable de infracción urbanística, se constata la existencia de algunos núcleos de vivienda consolidados, surgidos no solo del proceso irregular sino también del hecho de que el planeamiento anterior exigía una superficie pequeña de parcela, entre 2 y 8 tahúllas.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 de la D.T. 4ª de la Ley 10/2004 se han identificado núcleos formados por conjuntos de más de 10 viviendas existentes dentro de un círculo de 100 m de radio cuya implantación se ha efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación. Estos núcleos, en general, se han formado no sólo por la implantación al margen de los procesos formales de urbanización y edificación sino por yuxtaposición con otras viviendas amparadas por licencia.

Esto obliga a delimitar núcleos con el objetivo de minimizar el impacto territorial generado, núcleos constituidos por edificaciones construidas de forma ilegal, si bien en la delimitación se incluyen algunas viviendas edificadas legalmente pero que forman parte del ámbito.

La delimitación de estos núcleos puede generar sin duda agravios comparativos con otras viviendas edificadas al margen de los procesos legales, si bien su extensión por todo el territorio de forma menos compacta hace inviable resolver o minimizar la totalidad del problema generado.

Por ello se han delimitado los núcleos identificados cuya densidad exige medidas correctivas de implantación de infraestructuras cuyo coste sea a cargo de los propietarios y al tiempo minimice los impactos más importantes.

La condición de existencia de más de 10 viviendas en un círculo de 100 m de radio unida al hecho de que su implantación sea al margen de los procesos legales elimina del ámbito de delimitación diversas zonas colmatadas de viviendas



en el Suelo No Urbanizable del término municipal, reduciéndolos exclusivamente a los ámbitos que se han podido delimitar cumpliendo estos requisitos y que se pormenorizan más adelante.

En estos ámbitos así delimitados, se han producido asentamientos y concentración de edificación ajena a un proceso correcto de urbanización, con la consiguiente carencia de infraestructuras básicas (especialmente de saneamiento).

La figura de planeamiento más adecuada para la consecución de los objetivos expuestos es el plan especial, que deberá prever la integración y funcionalidad de las infraestructuras concretando su funcionamiento.

Estos planes deberán proponer las medidas correctoras e infraestructuras destinadas a evitar los impactos existentes de conformidad con lo establecido en el punto cuarto de la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable.

La totalidad de los sectores afectados por esta categoría de suelo conservarán una vez finalizado el desarrollo del plan especial, su actual clasificación de suelo no urbanizable.

ÁREAS SUJETAS A PLAN ESPECIAL

1.- SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

Se han delimitado 5 áreas diferenciadas que cumplen la condición de la Disposición Transitoria. 4ª de la Ley 10/2004.

ÁREA PE-1

Se sitúa en la partida del Boch junto al Canal de Riegos de Levante.
Está formada por unas 11 viviendas y tiene una superficie aproximada de 18.635 m².

ÁREA PE-2

Se sitúa en la partida del Boch entre la Autovía Alicante-Murcia y la Vereda del Cordel del Boch.
Está formada por unas 19 viviendas y tiene una superficie aproximada de 58.638 m².

ÁREA PE-3

Se sitúa en la partida del Boch junto a la 4ª elevación.
Está formada por unas 65 viviendas y tiene una superficie aproximada de 233.393 m².

ÁREA PE-4 y PE-5



Se sitúan en las partidas denominadas del Derramador y Cachap al Sur del Barrio de la Estación y a ambos lados de la carretera que une éste y Matola.

El área PE-4 está formada por unas 147 viviendas y tiene una superficie aproximada de 597.953 m².

El área PE-5 está formada por unas 15 viviendas y tiene una superficie aproximada de 64.189 m².

2.- SITUACIÓN ACTUAL DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

ÁREA PE-1

El acceso a la zona se realiza por un camino asfaltado, y a las viviendas por medio de caminos de zahorra artificial.

La zona no cuenta con servicio de agua potable ni saneamiento, eliminándose los vertidos que producen mediante la utilización de pozos ciegos.

La zona cuenta con contenedores en puntos determinados siendo la recogida de basura a cargo de la empresa SELESA.

ÁREA PE-2

El acceso, tanto a la zona como a las viviendas, se realiza por caminos de zahorra artificial.

La zona no cuenta con red de saneamiento, eliminándose los vertidos que producen mediante la utilización de pozos ciegos.

La zona cuenta con suministro de agua potable por parte de la empresa adjudicataria del servicio, Aquagest.

La zona cuenta con contenedores en puntos determinados siendo la recogida de basura a cargo de la empresa SELESA.

ÁREA PE-3

Las vías urbanas están pavimentadas con aglomerado asfáltico.

La zona no cuenta con red de saneamiento, eliminándose los vertidos que producen mediante la utilización de pozos ciegos.

La zona cuenta con suministro de agua potable por parte de la empresa adjudicataria del servicio, Aquagest.

La zona cuenta con contenedores en puntos determinados siendo la recogida de basura a cargo de la empresa SELESA.

ÁREA PE-4 y PE-5



Las vías urbanas están pavimentadas con aglomerado asfáltico.

La zona no cuenta con red de saneamiento, eliminándose los vertidos que producen mediante la utilización de pozos ciegos.

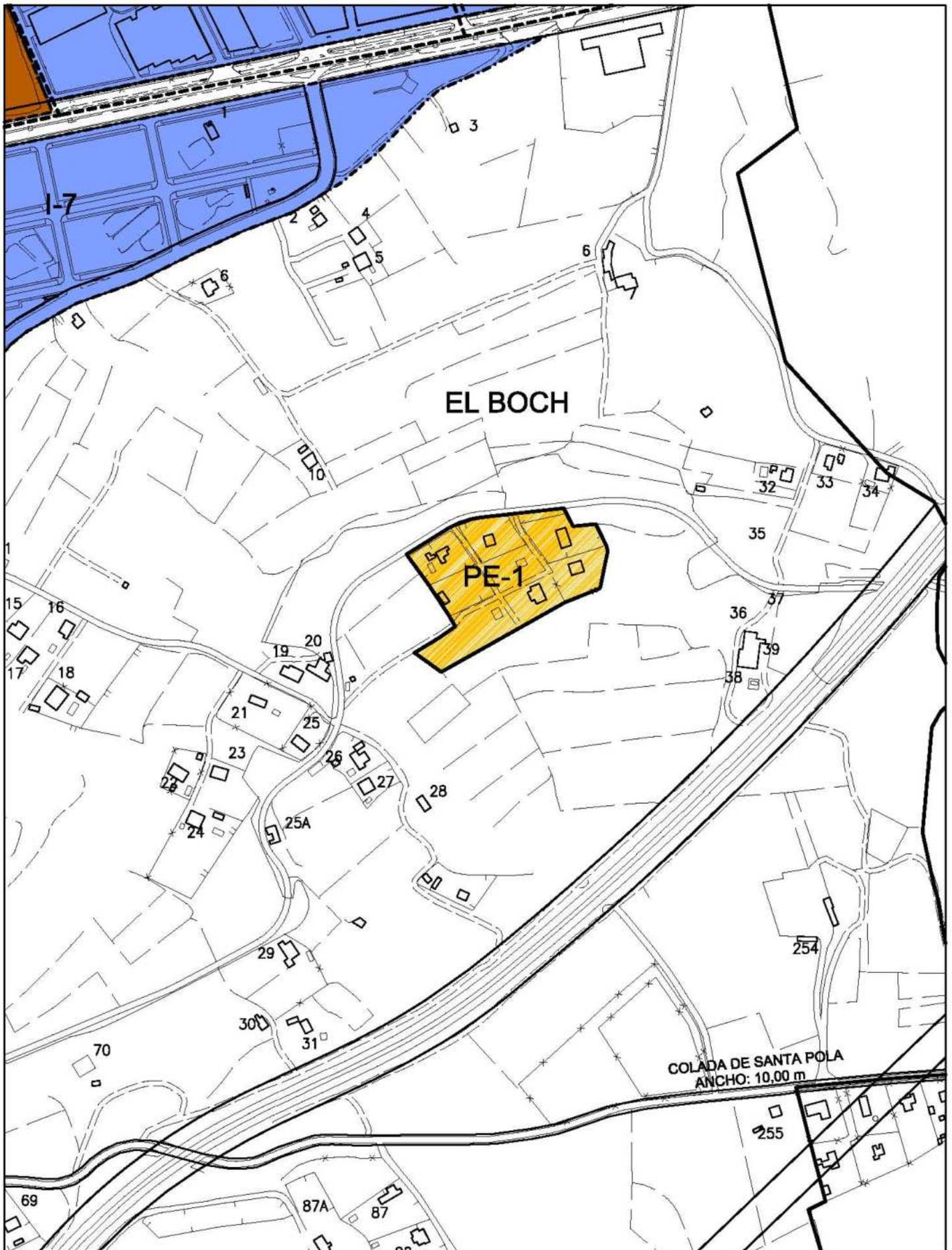
La zona cuenta con suministro de agua potable por parte de la empresa adjudicataria del servicio, Aquagest.

La zona cuenta con contenedores en puntos determinados siendo la recogida de basura a cargo de la empresa SELESA.

Crevillent, Marzo de 2011

EL ARQUITECTO

Fdo.: Alfredo Aguilera Coarasa



**AREA PE-1 SUJETA A PLAN ESPECIAL
DELIMITACION SOBRE CARTOGRAFIA
Y PLANEAMIENTO**

hoja	1/12
escala	1/5.000



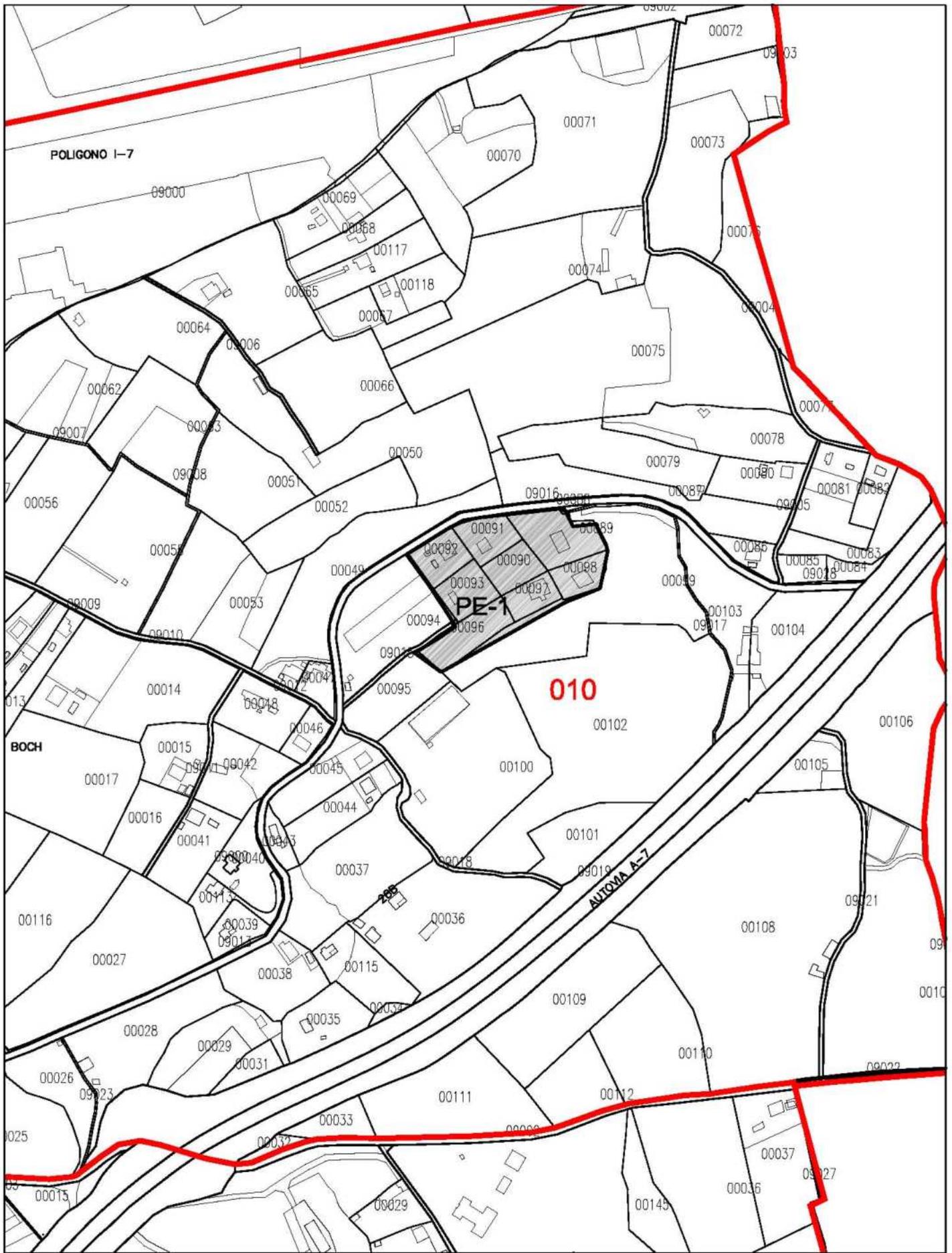
**AREA PE-1 SUJETA A PLAN ESPECIAL
FOTOGRAFIA AEREA SOBRE
CARTOGRAFIA BASE**

hoja

2/12

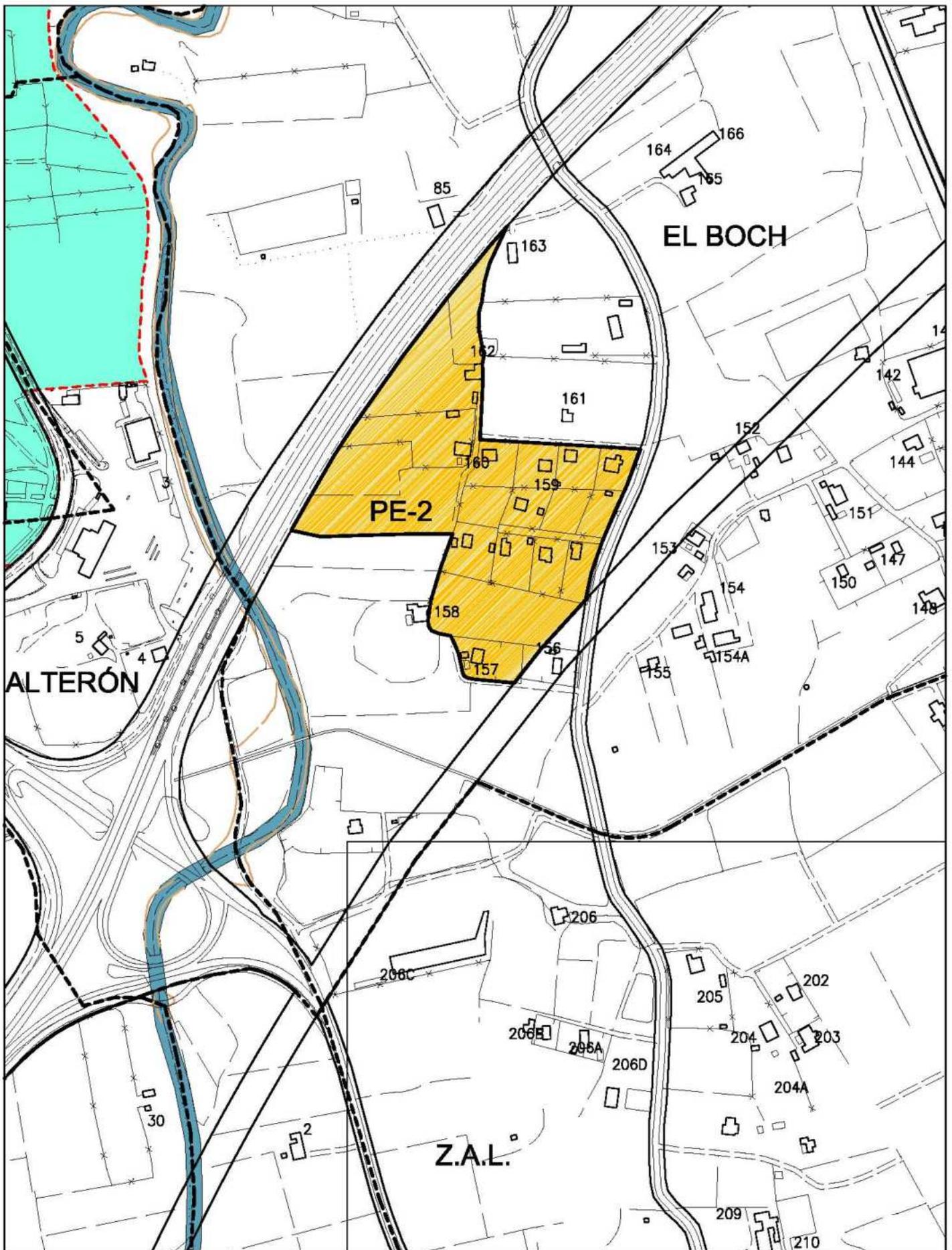
escala

1/5.000



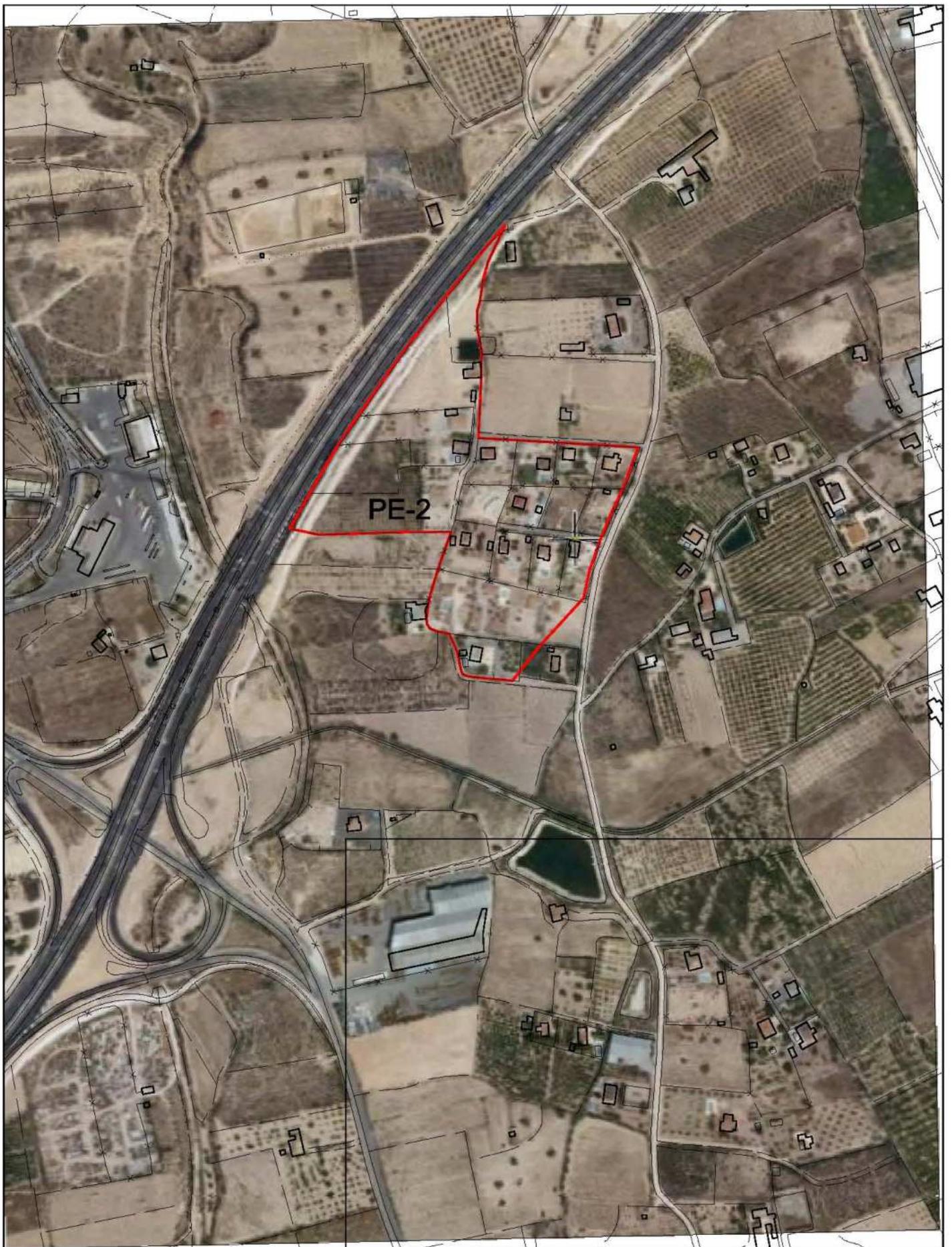
**AREA PE-1 SUJETA A PLAN ESPECIAL
PARCELAS AFECTADAS
CATASTRO DE RUSTICA**

hoja	3/12
escala	1/5.000



**AREA PE-2 SUJETA A PLAN ESPECIAL
DELIMITACION SOBRE CARTOGRAFIA
Y PLANEAMIENTO**

hoja	4/12
escala	1/5.000



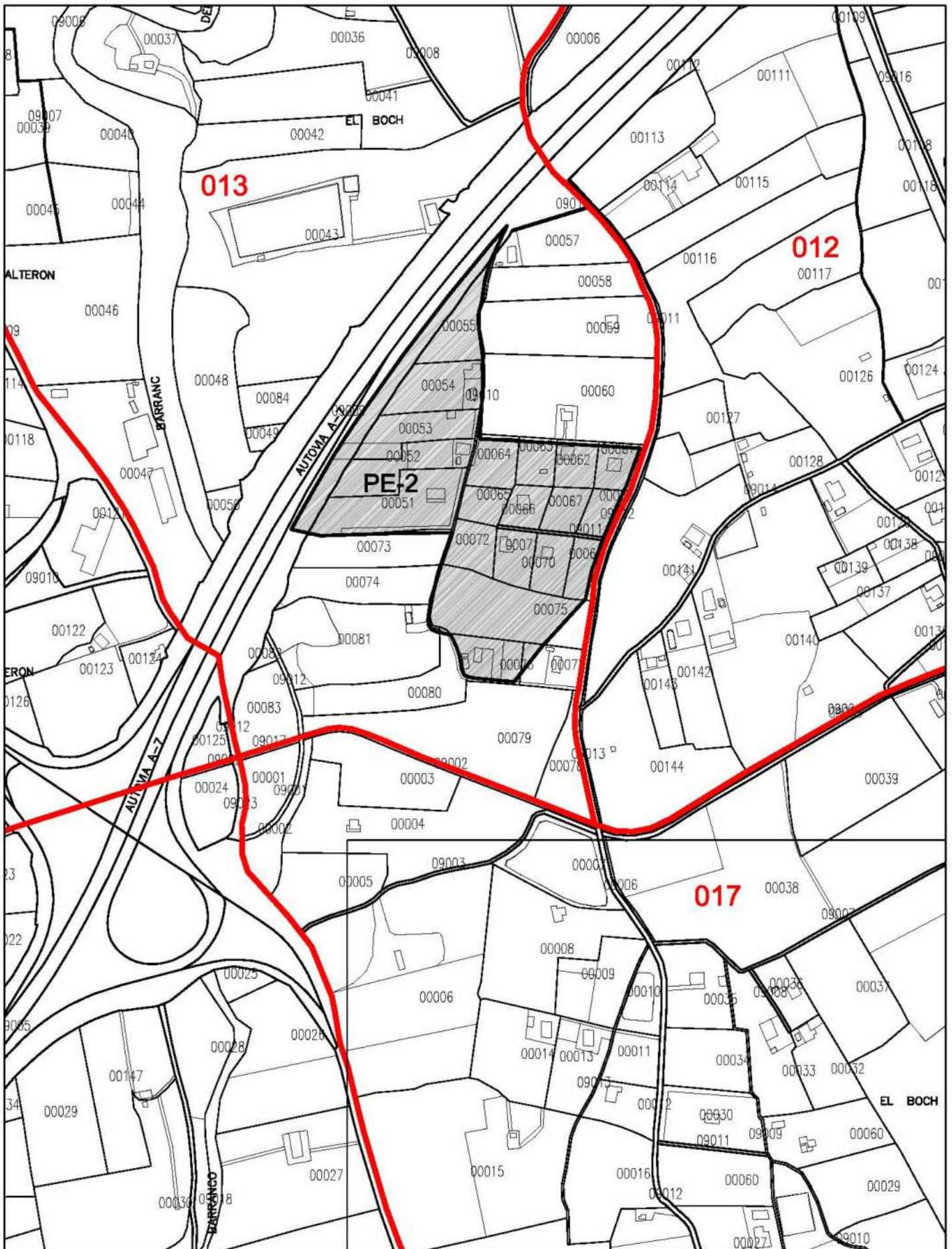
**AREA PE-2 SUJETA A PLAN ESPECIAL
FOTOGRAFIA AEREA SOBRE
CARTOGRAFIA BASE**

hoja

5/12

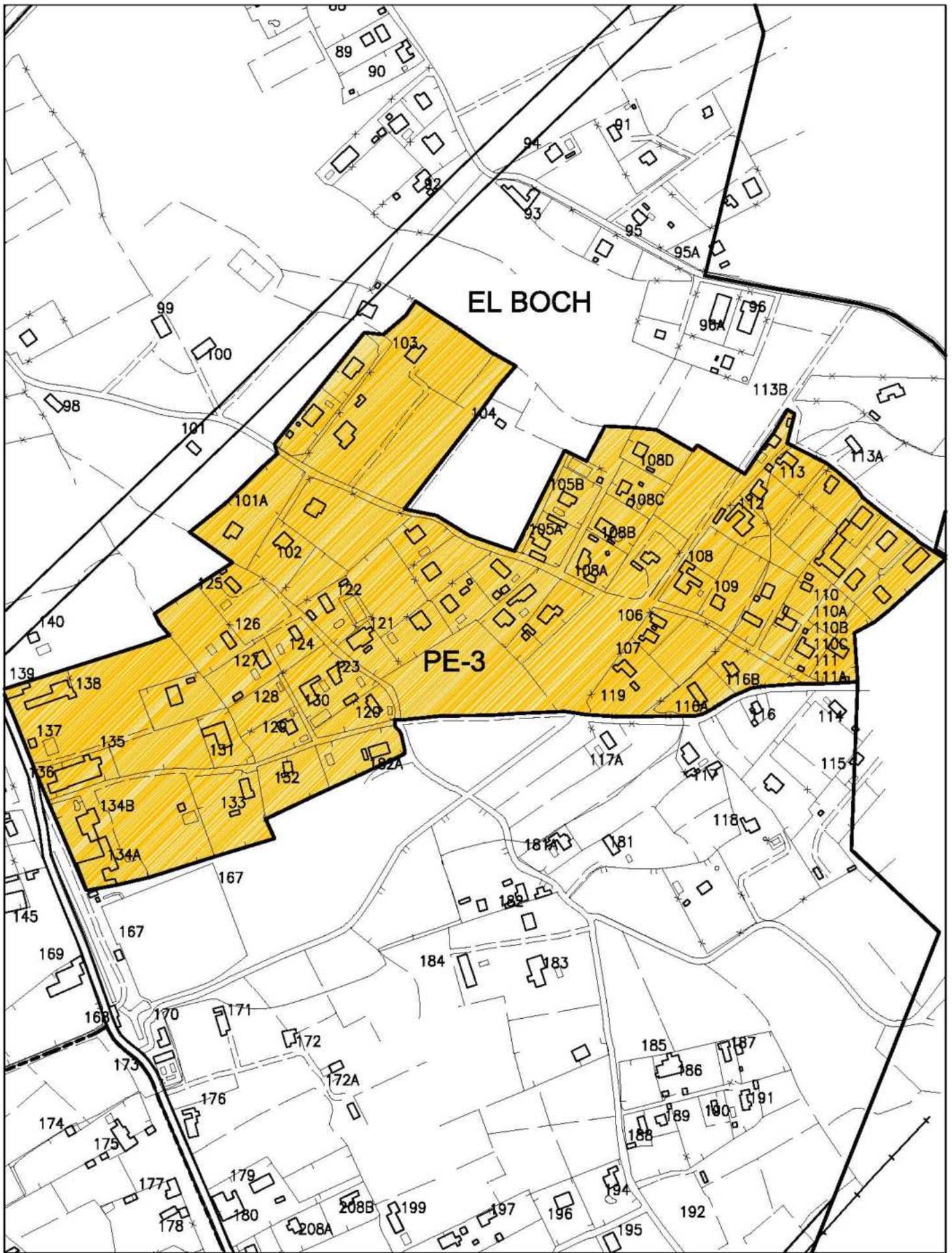
escala

1/5.000



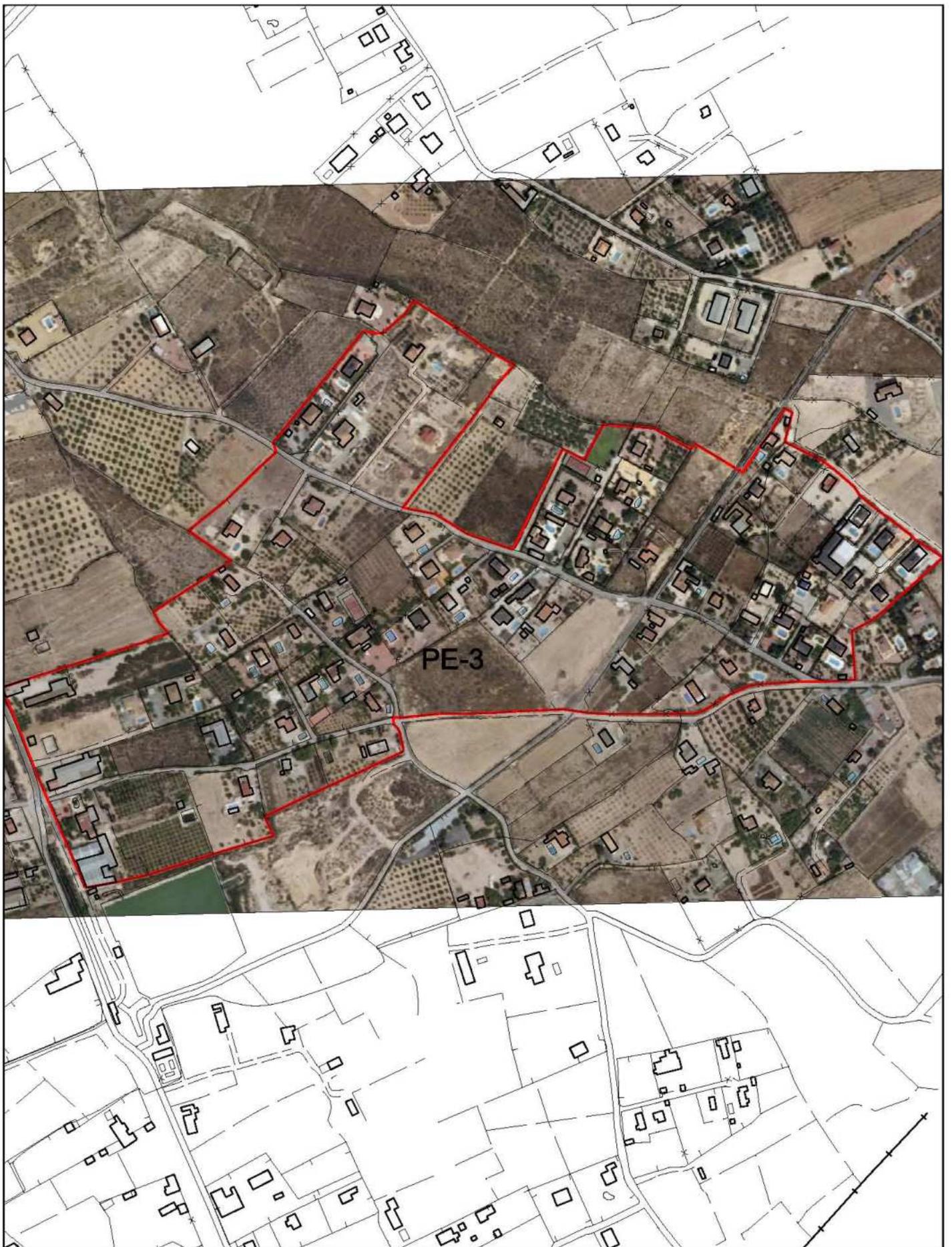
**AREA PE-2 SUJETA A PLAN ESPECIAL
 PARCELAS AFECTADAS
 CATASTRO DE RUSTICA**

hoja	6/12
escala	1/5.000



**AREA PE-3 SUJETA A PLAN ESPECIAL
DELIMITACION SOBRE CARTOGRAFIA
Y PLANEAMIENTO**

hoja	7/12
escala	1/5.000



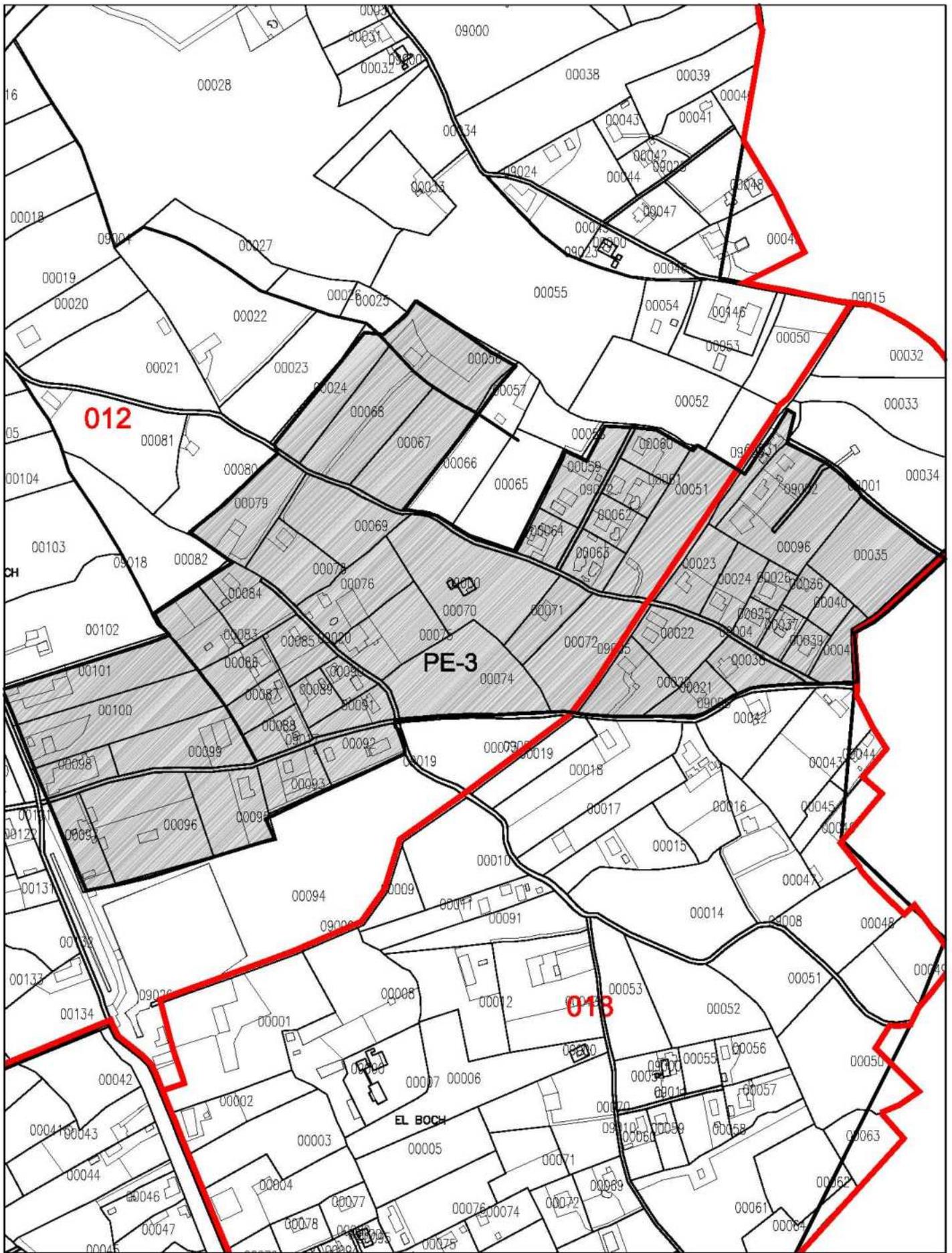
**AREA PE-3 SUJETA A PLAN ESPECIAL
FOTOGRAFIA AEREA SOBRE
CARTOGRAFIA BASE**

hoja

8/12

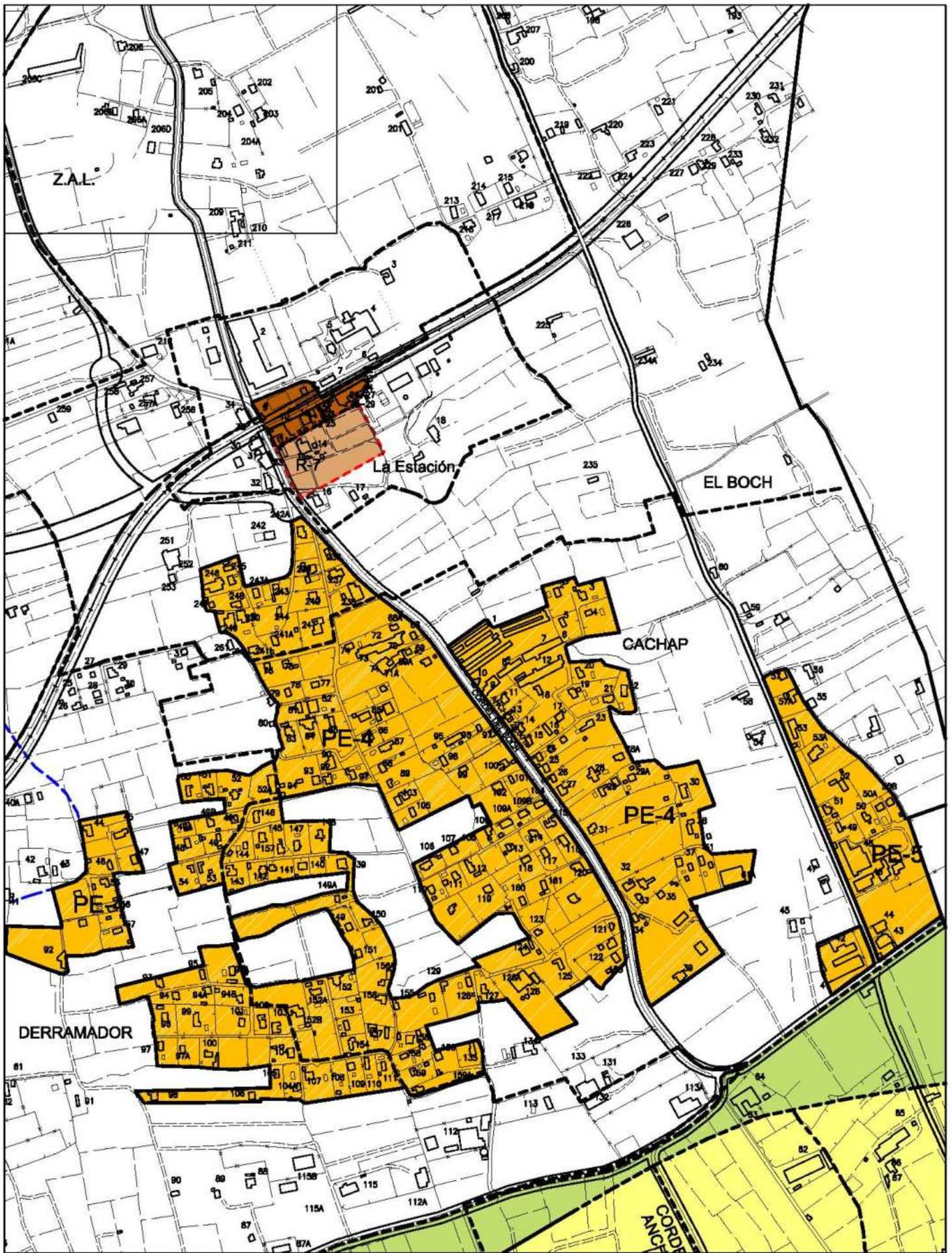
escala

1/5.000



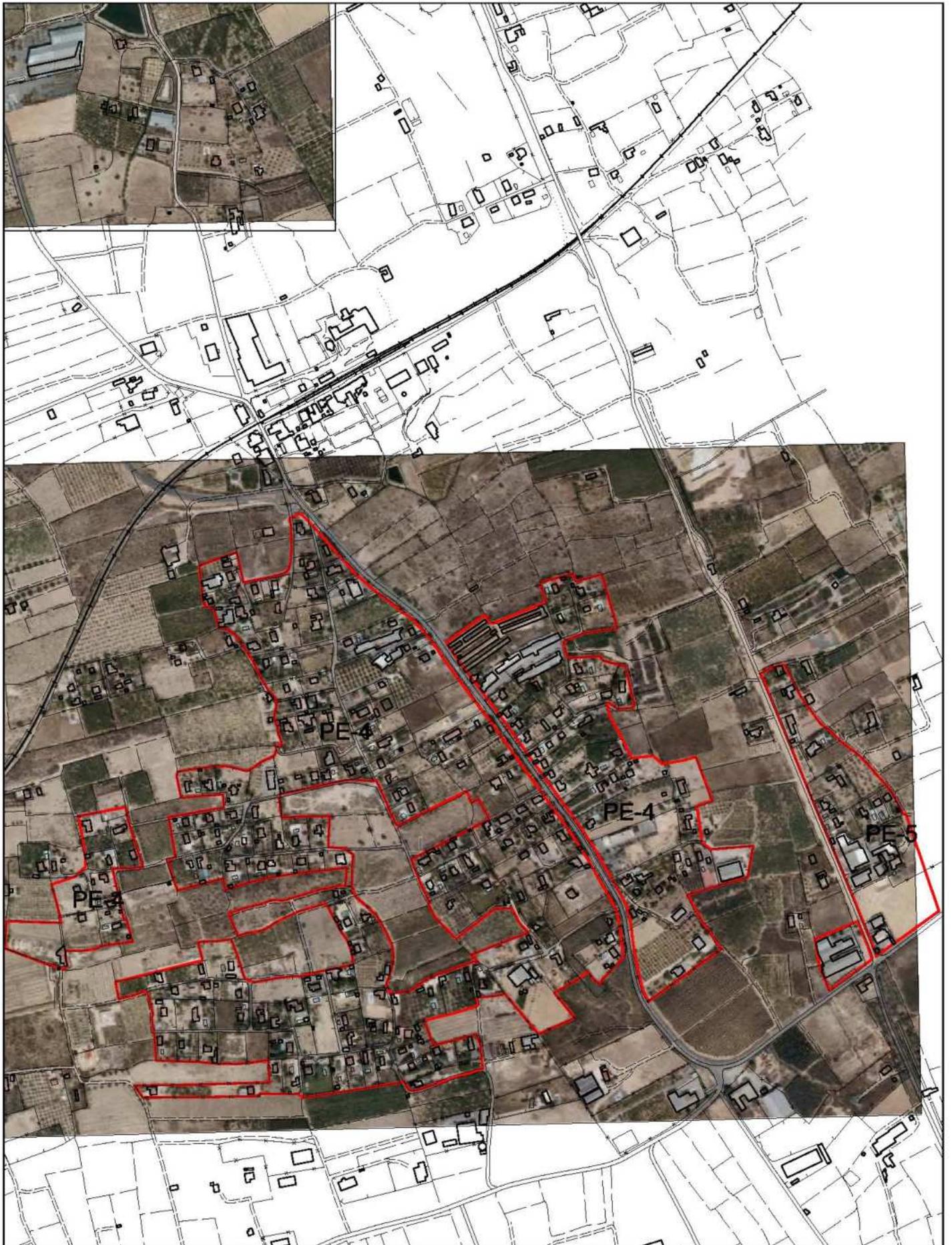
**AREA PE-3 SUJETA A PLAN ESPECIAL
 PARCELAS AFECTADAS
 CATASTRO DE RUSTICA**

hoja	9/12
escala	1/5.000



**AREAS PE-4, Y 5 SUJETAS A PLAN ESPECIAL
DELIMITACION SOBRE CARTOGRAFIA
Y PLANEAMIENTO**

hoja	10/12
escala	SIN ESCALA



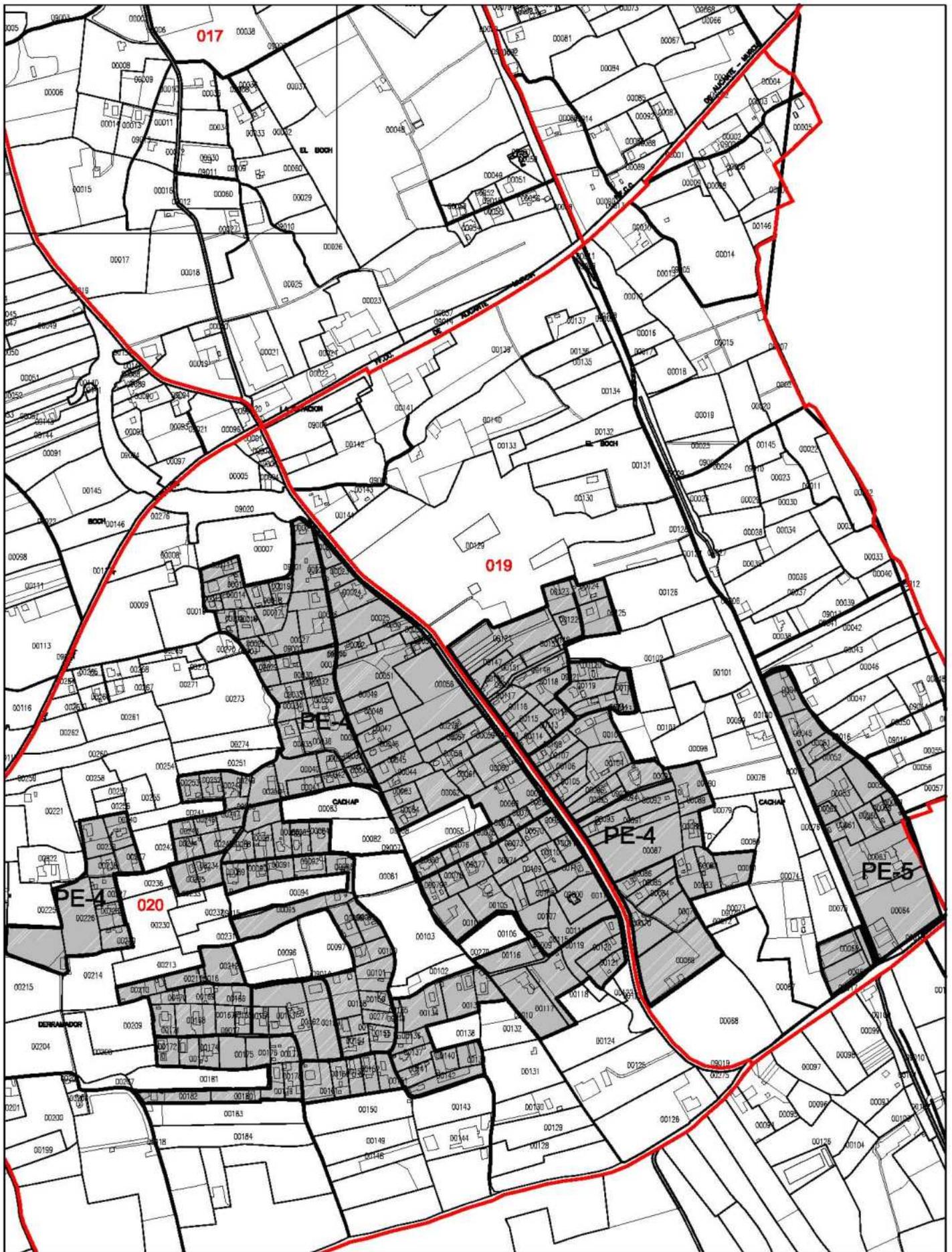
**AREAS PE-4, Y 5 SUJETAS A PLAN ESPECIAL
FOTOGRAFIA AEREA SOBRE
CARTOGRAFIA BASE**

hoja

11/12

escala

SIN ESCALA



**AREAS PE-4, Y 5 SUJETAS A PLAN ESPECIAL
PARCELAS AFECTADAS
CATASTRO DE RUSTICA**

hoja	12/12
escala	SIN ESCALA

