

Documentos de información.

MEMORIA INFORMATIVA.

***Condiciones institucionales del territorio.
(Documento MI-CI)***

1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	74
1.1. ESTADO DEL DESARROLLO Y DE LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.	75
1.1.1. Desarrollo del suelo urbanizable.....	75
1.1.2. Estado y desarrollo del suelo no urbanizable.	77
2. AFECCIONES.	78
2.1. VÍAS PECUARIAS.	78
2.2. CARRETERAS.....	79
2.2.1. RÉGIMEN DE CARRETERAS.....	80
2.3. CAUCES.	82
2.4. LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.....	84
2.5. LIC AITANA, SERRELLA I PUIGCAMPANA.....	84
2.6. SUELO FORESTAL.	85
3. CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.	86
3.1. CONDICIONANTES NATURALES.	86
3.2. ESTRUCTURALES Y DE CONEXIÓN VIARIA.....	86
3.3. AFECCIONES SUPRAMUNICIPALES.	86
3.4. CONDICIONANTES SOCIOECONÓMICOS.	89
3.4.1. Demografía.....	89
3.5. DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.....	90
4. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL VIGENTE.....	90
5. OBRAS PROGRAMADAS O PREVISTAS QUE AFECTEN AL PLAN.....	91
6. INFORMACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES y CONCIERTO PREVIO con la CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE.....	91
6.1. INFORMACIÓN PREVIA A MUNICIPIOS COLINDANTES.....	91
6.2. RESULTADOS DEL TRÁMITE DE CONCIERTO PREVIO.	92
6.2.1. SUBSANACIONES REQUERIDAS POR EL TRÁMITE DE CONCIERTO PREVIO:.....	94

1. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

El pleno de la corporación municipal aprobó con fecha el Concierto Previo del Plan General. Dado que la tramitación del mismo se produjo cuando aún se encontraba en vigor la anterior Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, no fue necesario someter el mismo a exposición pública.

Tal Concierto Previo fue presentado ante la Conselleria de Territori i Habitatge mediante registro de entrada del día 1 de febrero de 2005. La evacuación del trámite de Concierto Previo fue resuelta por el Director Territorial de Territori i Habitatge el 4 de enero de 2006, mediante informe con nº de registro de salida 615, el 10 de enero de 2006.

En el cuerpo del mismo, cuyas consideraciones y aspectos a subsanar se detallan exhaustivamente en la memoria justificativa (así como su correcta resolución en el presente Plan General), se estimaba que la tramitación del Concierto Previo había sido correcta, que la documentación se estima, en líneas generales, completa y que, según cita textual de dicho informe, procedía:

“Evacuar el trámite de concierto previo previsto en el Artº 38.1 de La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, significando al Ayuntamiento la necesidad de subsanar las deficiencias observadas”.

A partir de la ordenación sugerida en el Concierto Previo y el informe emitido por la Conselleria de Territori i Habitatge se ha terminado de desarrollar el presente Plan General, que ha tenido como base, inevitablemente, el planeamiento anteriormente vigente.

El desarrollo urbanístico de Orxeta se ha producido, hasta la fecha, en base a lo previsto en las Normas Subsidiarias del Planeamiento municipal que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 22 de Julio de 1.996.

El referido acuerdo fue publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 1 de Diciembre de 1.997.

Aunque durante el tiempo de vigencia de estas NNSS se han tramitado varias actuaciones urbanísticas, solamente se ha completado la urbanización de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, el resto de actuaciones están en diferentes procesos de tramitación pero no han sido aprobadas definitivamente en el momento de la redacción de este documento, y por tanto están a falta de realizar las obras de urbanización correspondientes.

También está en tramitación la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Orxeta, sobre la reubicación del área de permisibilidad industrial en suelo no urbanizable.

Los sectores de suelo urbanizable actualmente en tramitación son:

- Programa de Actuación Integrada, Homologación y Plan Parcial del Sector 1-A
- Programa de Actuación Integrada, Homologación y Plan Parcial del Sector 3, “El Collado”
- Programa de Actuación Integrada, Homologación y Plan Parcial del Sector 4, “Bella Orxeta”

El planeamiento vigente tenía previstos en el art. 4.1 de sus normas urbanísticas los supuestos de oportunidad de la revisión del plan. Dado el interés municipal por el desarrollo urbanístico del municipio, con un desarrollo territorial diferente al planteado en el planeamiento vigente, se hace necesario proceder a la

revisión de las Normas Subsidiarias, y por tanto, de acuerdo a la Ley Reguladora de Actividad Urbanística, actualmente sustituida por la Ley Urbanística Valenciana, procedía la fase de Concierto Previo del Plan General.

El documento presente tiene en cuenta el informe emitido por la Conselleria de Territori i Habitatge en relación con la documentación presentada en la fase de Concierto Previo.

1.1. ESTADO DEL DESARROLLO Y DE LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.

El Término Municipal de Orxeta tiene una extensión de unos 24.157.974 m² aproximadamente.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL DOCUMENTO ANTERIORMENTE VIGENTE (NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO).

Superficie Total del Término Municipal	24.157.974 m ²	
Suelo Urbano Residencial	85.134 m ²	
Casco Urbano		49.509 m ²
U.E.1		29.200 m ²
U.E.2		4.100 m ²
U.E.3		2.325 m ²
Suelo Apto para Urbanizar	365.700 m ²	
S-1		73.400 m ²
S-2		51.000 m ²
S-3		48.500 m ²
S-4		192.800 m ²
Suelo No Urbanizable	23.707.140 m ²	

1.1.1. Desarrollo del suelo urbanizable.

Las Normas Subsidiarias de Orxeta clasificaban como suelo urbanizable residencial, **cuatro Sectores de Suelo apto para Urbanizar**.

S.1.- LA FOIA DE LA SENYORA

S.2.- EL OLIVAR

S.3.- EL COLLAO

S.4.- BELLA ORXETA

El estado y desarrollo de los distintos sectores y sus características son las siguientes:

Sector La Foia de la Senyora (S.1.)

Este sector comprende una superficie de 73.400 m², se encuentra al oeste del núcleo urbano y limitando con éste. El uso predominante es el residencial permitiéndose como usos compatibles los de comercial, industrial, hotelero, garaje, administración, reunión y espectáculos, educativo, sanitario, deportivo, servicios urbanos e infraestructuras y espacios libres y zonas verdes. De este sector se ha desarrollado la Unidad de Ejecución nº1 "Galiana", de unos 22.000 m² y situada al sur del casco urbano.

Esta Unidad se encuentra aprobada provisionalmente, pendiente de su aprobación definitiva por parte de la Consellería de Territorio y Vivienda.

Sector El Olivar (S.2.)

Este sector comprende una superficie de 51.000 m², estando situado al norte del núcleo urbano al margen este de la carretera CV-770. El uso predominante es el residencial, permitiéndose como compatibles comercial, industrial, hotelero, garaje, administración, reunión y espectáculos, educativo, sanitario, deportivo, servicios urbanos e infraestructuras y espacios libres y zonas verdes.

Este sector no ha sido desarrollado aún en el momento de la redacción de este documento.

El desarrollo previsto para este sector se ha completado en la definición del presente Plan General, definiendo un ámbito de 59.783 m² e integrando el Sector SUR-2.

Sector El Collao (S.3.)

Este sector comprende una superficie de 48.500 m², está situado al suroeste del núcleo urbano entre el río Amadorio y la carretera CV-770. El uso predominante es residencial, permitiéndose como compatibles comercial, industrial, hotelero, garaje, administración, reunión y espectáculos, educativo, sanitario, deportivo, servicios urbanos e infraestructuras y espacios libres y zonas verdes.

Este sector se encuentra aprobado provisionalmente, está pendiente de su aprobación definitiva por parte de la Consellería de Territorio y Vivienda.

El desarrollo previsto para este sector se ha completado en la definición del presente Plan General, definiendo un ámbito de 53.745 m² e integrando el Sector SUR-3.

Sector Bella Orxeta (S.4.)

Este sector comprende una superficie de 192.800 m², está situado al sur del núcleo urbano junto a la carretera CV-770 y al embalse del Amadorio. El uso predominante es el residencial permitiéndose como compatibles comercial, industrial, hotelero, garaje, administración, reunión y espectáculos, educativo, sanitario, deportivo, servicios urbanos e infraestructuras y espacios libres y zonas verdes.

Este sector se encuentra aprobado provisionalmente, está pendiente de su aprobación definitiva por parte de la Consellería de Territorio y Vivienda.

El desarrollo previsto para este sector se ha completado en la definición del presente Plan General, definiendo un ámbito de 188.177 m² e integrando el Sector SU-2.

El índice de edificabilidad bruta para este sector es de 0,30 m²t/m²s, diferenciándose del resto de sectores, para los que se ha establecido un índice de 0,29 m²t/m²s.

En cuanto al suelo urbano, el planeamiento vigente establecía dos categorías, en función de su gestión: suelo urbano consolidado, cuyo desarrollo se asimilaba a las actuaciones aisladas, y el suelo urbano no consolidado, y que era incluido en las unidades de ejecución definidas para el suelo urbano, las Normas Subsidiarias establecían 3 Unidades de Ejecución.

El Estado de desarrollo de las distintas Unidades de Ejecución es el siguiente:

Unidad de Ejecución nº 1

Tiene una superficie de 29.200 m², su uso predominante es el residencial y tiene unas preexistencias dotacionales que son el polideportivo municipal, la Ermita y la Caseta Municipal.

Esta unidad se ha desarrollado y ejecutado durante el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias.

Unidad de Ejecución nº 2

Tiene una superficie de 4.100 m², su uso exclusivo es el residencial.

Esta unidad se ha desarrollado y ejecutado en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias.

Unidad de Ejecución nº 3

Tiene una superficie de 2.325 m², su uso predominante es el residencial.

Esta unidad se ha desarrollado y ejecutado durante el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias.

Por tanto, podemos concluir que el suelo urbano clasificado se ha consolidado durante el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias.

1.1.2. Estado y desarrollo del suelo no urbanizable.

El planeamiento vigente establece en el Suelo No Urbanizable, dos categorías principales de este tipo de suelo: suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable de Protección Especial:

1.1.2.1. Suelo No Urbanizable Común:

Comprende una gran zona al norte del municipio, y otras dos zonas a la sur y principalmente pegada al barranco de la Mola, y está dividido en dos tipos:

S. No Urbanizable Común – Huerta.

Esta es una zona al sur del núcleo urbano y adyacente al mismo, que está entre dos cauces, el río Amadorio y el Barranco de la Mola.

S. No Urbanizable Común – Rústico.

El resto de suelo no urbanizable común.

1.1.2.2. Suelo No Urbanizable Protegido:

A continuación se enumeran las distintas clases de Suelo no Urbanizable Protegido que tiene el Municipio de Orxeta:

Protección Especial Cauces de Ríos y Embalses:

Aunque sin clave específica ni tratamiento diferenciado, dentro del suelo no urbanizable se encuentran los terrenos situados a menos de cien metros del eje de cada cauce de río o barranco, protegidos según la ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.. De igual forma quedan protegidos los terrenos circundantes, en la franja correspondiente, al pantano del Amadorio.

A los cauces de los ríos que discurren por el Término Municipal de Orxeta, se les ha asignado la clave de Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces.

Protección Especial Monte:

Comprende buena parte del municipio recorriéndolo en grandes bolsas de territorio de norte a sur y en las partes de mayor altitud entre los diferentes cauces.

Protección Especial Arqueológica (SNUPA)

Se han definido así dos pequeñas zonas, situadas una al este del núcleo urbano a la orillas del río Sella, donde se sitúan los restos arqueológicos de un antiguo castillo islámico (castellet del Moro) y otro situado en el límite Noroeste del término municipal, colindante con Finestrat (castellet de la Vella).

Además existen otros bienes de interés arqueológico o etnográfico, en enclaves concretos. Su posición y descripción pueden verse en el plano de información I-6, Afecciones.

En el catálogo de bienes y espacios protegidos, anexo a este Plan General puede encontrarse una descripción exhaustiva.

2. AFECCIONES.

Dentro del término municipal de Orxeta nos encontramos con una serie de infraestructuras y bienes de dominio público no municipal, que producen limitaciones al desarrollo urbano y límites a la edificación y usos. Estos elementos así como sus afecciones están recogidos gráficamente en el plano de información de este concierto previo.

2.1. VÍAS PECUARIAS.

Ya han sido enumeradas en las Condiciones Geográficas de esta Memoria Informativa, donde puede verse una descripción mas exhaustiva, pero se repiten aquí sus características principales.

La regulación sobre la materia se contiene en la Ley de Vías Pecuarias de 27 de Junio de 1974 y el Reglamento para su aplicación, de 3 de Noviembre de 1978.

El art. 1 de la Ley 22/74 entiende que constituyen vía pecuaria los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganados. En razón de su naturaleza de bienes de dominio público son, por tanto, inembargables, imprescriptibles e inalienables.

En aplicación concreta de estas normas y de las competencias específicas de la Generalitat Valenciana en la materia, por Orden de 22 de Septiembre de 1993 de la Conselleria de Medio Ambiente, se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de La Vila Joiosa. Conforme a tal orden se clasifican como tales las que a continuación se relacionan:

A lo largo del término municipal de Orxeta discurren cerca de 31.000 m. de vías pecuarias. La síntesis de la descripción del trazado y de las características de cada una de ellas, clasificadas dentro del término municipal de Orxeta se realiza a continuación.

Cañada real del Barranco Querenet, que posee una anchura legal de 75,22 m, un recorrido dentro del término municipal de unos 10.000 m, y discurre en dirección oeste a este, de sur a norte y de oeste a este.

Cañada real de la Sierra de Rellu, que posee una anchura legal de 75,22 m, un recorrido dentro del término municipal de unos 12.000 m, y discurre en dirección de sur a norte.

Cañada real de la Sierra de Orxeta, que posee una anchura legal de 75,22 m, un recorrido dentro del término municipal de unos 11.000 m, y discurre en dirección oeste a este, y de sur a norte. Inicia su trazado por el término municipal de Orxeta, procedente de Aigües. Hasta el final de su trazado por este término municipal, llevará como eje el límite municipal con La Vila Joiosa.

Se considera como necesaria, en realidad, una anchura de 20 m.

Colada de la Corona, que posee una anchura legal de 8,00 m, un recorrido dentro del término municipal de unos 2.000 m, y discurre en dirección oeste a este, y de sur a norte.

Colada de la Casa Alficho a Petillo, que posee una anchura legal de 8,00 m, un recorrido dentro del término municipal de unos 1.000 m, y discurre en dirección oeste a este.

Colada del Morrete de Tirants, que posee una anchura legal de 8,00 m, un recorrido dentro del término municipal de unos 1.000 m, y discurre en dirección oeste a este.

Colada de la Hoya de las Simas, que posee una anchura legal de 18,00 m, un recorrido dentro del término municipal de unos 1.200 m, y discurre en dirección de sur a norte.

Colada de la Umbría, que posee una anchura legal de 30,00 m, un recorrido dentro del término municipal de unos 600 m, y discurre en dirección de sur a norte.

2.2. CARRETERAS.

Atraviesan el término municipal de Orxeta las siguientes vías:

CV-770, de Villajoyosa a la CV-70 por Sella y Alcoleja, pertenece a la red local de carreteras de la Comunidad Valenciana, el titular de la vía es la Diputación de Alicante y tiene una zona de protección de 18 m. Desde la arista exterior de la calzada.

CV- 775 Campello – Rellu, que conecta con la CV-770.

CV-758, de Benidorm a Orxeta por Finestrat, pertenece a la red local de carreteras de la Comunidad Valenciana, el titular de la vía es la Diputación de Alicante y tiene una zona de protección de 18 m. desde la arista exterior de la calzada.

Carretera a Aigües, perteneciente a la red local de carreteras de la Comunidad Valenciana. Por tanto, tiene una zona de protección de 18 m. desde la arista exterior de la calzada.

2.2.1. RÉGIMEN DE CARRETERAS.

El régimen jurídico de las carreteras viene constituido básicamente por el siguiente cuadro normativo.

- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de carreteras. (B.O.E. nº 182 de 300780)
- Ley 8/1977, de 10 de Mayo sobre Construcción, conservación y explotación de autopistas de peaje en régimen de concesión.
- Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre, B.O.E. nº 228 de 23 de Septiembre de 1994.
- Ley de Carreteras, 6/991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de Marzo de Carreteras de la Comunidad Valenciana. (D.O.G.V. nº 1516 de 5 de Abril).

La conexión del término municipal con el resto del territorio está asegurada actualmente por la carretera Villajoyosa-Alcoy (CV-770), principal vía de comunicación, que atraviesa el término municipal y lo enlaza con Sella y Villajoyosa. Partiendo de esta carretera y al Norte del Término Municipal sale una carretera hacia Finestrat (CV-758) y a Relleu (CV-775). Al sur, junto al embalse del Amadorio y desde la CV-770 parte la carretera a Aguas de Busot.

Su enlace a nivel comarcal queda asegurado por la autopista A-7 y la carretera nacional N-332, con salida directa desde la autopista A-7 a la carretera Villajoyosa-Alcoy (CV-770).

En definitiva, se trata de un municipio bien comunicado y muy accesible desde la costa. El trayecto desde la autopista A-7 no alcanza una duración media de 10 minutos, por lo que se encuentra conectado con una vía de comunicación de primer orden. La carretera CV-770 cuenta con trazado mejorado y actualmente se encuentra en un nivel de servicio adecuado (NS-2 NS-3).

Estas vías, así como el resto que cumplan las características de la Ley 6/1991, se integrarán en la red básica de la Comunidad Valenciana, Red Local de la Generalitat Valenciana, o Red de Comunas de Dominio Público de la Generalitat Valenciana, en función de sus características y de lo que disponga el catálogo del sistema viario que reglamentariamente se apruebe.

Relaciones entre la planificación urbanística y territorial con la planificación y régimen de las carreteras.

La Ley 25/88 del Estado, de cara a garantizar la unidad del sistema de comunicación y armonizar los intereses públicos, impone la necesaria coordinación entre los planes de carreteras de las distintas Administraciones titulares de competencias en la materia. Así mismo, el artículo 10.2 impone la necesidad de informe vinculante previo a la aprobación inicial de los instrumentos de ordenación que afecte a carreteras estatales.

Por su parte, la Ley 6/1991 es más explícita en este aspecto, dedicando a ello el título VI, artículos 23 a 27; y en los que se impone el principio de coherencia en las actuaciones, la necesidad de justificación del cumplimiento de determinaciones y el informe preceptivo previo a la aprobación definitiva. Además se contienen en su artículo 26 y 27, y bajo los títulos de *Previsiones del Planeamiento General* y *Previsiones del Planeamiento Parcial*, normas directivas de la ordenación urbanística con la finalidad de garantizar su ejecutividad y la efectividad del régimen jurídico de las carreteras.

Defensa de las carreteras, englobando bajo este concepto genérico aquellas disposiciones que se dirigen directa o individualmente a garantizar la funcionalidad del sistema viario, evitar los conflictos en la ocupación de los suelos destinados al mismo, impedir que en sus márgenes se desarrollen actividades nocivas y evitar el impacto de la propia red en los usos circundantes.

La Ley 25/88 del Estado determina, en su artículo 20, tres zonas básicas a los efectos antedichos:

1. **Zona de Dominio Público**, que además de los terrenos ocupados por la carretera en sí; y sus elementos funcionales, se extiende a una franja de terreno a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación a

- 8 metros en Autopistas autónomas y vías rápidas.
- 3 metros en carreteras convencionales.

En esta zona solo podrán realizarse las obras e instalaciones requeridos por el interés general en la prestación de un servicio público y previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. El terreno es de titularidad pública y pertenece al Dominio Público Estatal.

2. **Zona de Servidumbre**, que se extienda a una franja a ambos lados de la vía, desde la arista exterior de la explanación, de

- 25 metros en Autopistas, Autovías y Vías Rápidas.
- 8 metros en el resto.

Este suelo, que mantiene su titularidad privada, está sujeto a la limitación de no poder realizar obras ni usos que no sean estrictamente compatibles con la seguridad vial, lo que, en todo caso, requiere autorización previa del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

3. **Zona de Afección**, que se extiende a ambos lados de la carretera de forma similar a las anteriores, en sendas franjas de suelo de:

- 100 metros en Autopistas, Autovías y Vías Rápidas.
- 50 metros en el resto de carreteras.

Constituye una limitación básica para este suelo, que es de titularidad privada, la necesidad de previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transportes para cualquier tipo de obra e instalación, alteración de usos y destinos de las mismas y plantación o tala de arbolado.

También requiere previa autorización la reparación o mejora de las construcciones e instalaciones existentes y sin que el incremento de valor que comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Además, la Ley 25/88, define una **línea de edificación**, hasta la que queda prohibido cualquier tipo de obra de nueva construcción, o de reconstrucción o ampliación de las edificaciones, salvo las estrictamente necesarias para la conservación de lo existente. Esta línea es de 50 metros en las vías rápidas y de 25 en el resto de las carreteras, si bien se mide desde la arista exterior de la calzada.

No obstante, esta línea podrá ser reducido en tramos urbanos, por resolución del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, así como en determinadas zonas por razones geográficas o socioeconómicas (artículo 25.1, 2 y 3). Para el caso específico de las variantes o carreteras de circunvalación, siempre se situará a 100 metros.

Por su parte la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana establece tres zonas diferenciadas:

1. Zona de Dominio Público, cuya anchura vendrá determinada por la planificación viaria, y, en todo caso, por la calzada y elementos funcionales que contenga y por una franja de terreno a cada lado de la misma, determinada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias desde la arista exterior de la explanación:

- 8 metros en Autopistas
- 5 metros en Autovías y Vías rápidas.
- 3 metros en las restantes carreteras.

En esta zona no podrá realizarse otras obras e instalaciones que las directamente relacionadas a la carretera o aquellas que exija la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización de la Administración titular de la vía. (Artículo 32 Ley 6/1991).

2. Zona de Protección. En defecto de Plan o Proyecto que señale la anchura, se entenderá que abarca el espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias medidas desde la arista exterior de la calzada más próximas.

- 50 metros en Autopistas y Autovías.
- 25 metros en vías rápidas y en las demás vías de la Red Básica.
- 18 metros en las restantes carreteras.

Manteniéndose la titularidad privada en la parte no coincidente con el Dominio Público, no se admitirá nueva construcción alguna, y en las existentes solo podrán realizarse obras de reparación o mejoras previa autorización de la Administración titular y sin que el incremento de valor pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

3. Zona de Reserva, integrada por los suelos que, en virtud de la aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera, puedan calificarse como de Dominio Público o de Protección estando sujetos a sus mínimas limitaciones.

2.3. CAUCES.

Afecciones derivadas de la legislación de Aguas.

El dominio público hidráulico del Estado, se encuentra básicamente regulado en la Ley 29/1985 de 2 de Agosto, Ley de Aguas, (B.O.E. nº 189 de 8 de agosto de 1985) y en los reglamentos que lo desarrollan, principalmente, en cuanto afecta a la materia objeto de análisis, en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, (R.D. 849 de 11 de abril, B.O.E. nº 103, de 30 de abril de 1986).

Pese a que en el término municipal de Orxeta no se han realizado las operaciones de deslinde del dominio público hidráulico, en aplicación del articulado anteriormente citado, pueden citarse como pertenecientes al mismo, entre otros:

- El cauce del Río Sella.
- El cauce del Río Amadorio.

- El arroyo del Querenet.
- El embalse del Amadorio.

Todos ellos integrados en la esfera competencial de la Confederación Hidrográfica del Júcar, organismo de cuenca competente.

Conforme al régimen general del dominio público, los bienes en él integrados son por definición inalienables, inembargables e imprescriptibles, de forma que se garantice su total y absoluta protección y, sobre ellos actúan con plena eficacia todas y cada una de las potestades administrativas.

El dominio público hidráulico se ciñe a:

- a) En los cauces: al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (artículo 4 del Reglamento).
- b) En los embalses, el techo o fondo, es decir el terreno cubierto por las aguas en su máximo nivel. (art. 9 de la Ley, y 12 del Reglamento).

Son, sin embargo, de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, aunque este dominio no autoriza a hacer en ellos labores o construcciones que puedan ocasionar perjuicios al interés público o a un tercero.

Los márgenes de los cauces, esto es, los terrenos lindantes, están sujetos en toda su extensión longitudinal a las siguientes limitaciones:

1. Zona de servidumbre, con una anchura de 5 (cinco) metros, está afectada al uso público, aunque su dominio sea privado; y tiene entre otros los siguientes fines:

- Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Paso para el salvamento de personas o bienes.

En esta zona está prohibida sin previa autorización expresa la plantación de especies arbóreas y las construcciones, las autorizaciones pertinentes se otorgan por el organismo de cuenca competente.

2. Zona de policía, que tiene 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, sujeta toda actividad que tienda a allanar el relieve natural del terreno, extraer áridos, realizar construcciones u otros usos o actividades potencialmente peligrosas, a la previa autorización del organismo de cuenca, salvo que el correspondiente instrumento de ordenación urbanística vigente, hubiera sido informado por tal organismo y hubiera recogido las oportunas previsiones al respecto.

De la misma forma, estas zonas son de plena aplicación a los márgenes de los embalses (art. 243.3 del Reglamento).

Por su parte la Ley de Ordenación del Territorio de la Generalitat Valenciana, Ley 6/1989, de 7 de Julio, (D.O.G.V., nº 1106, de 13 de Julio) determina dentro de su Capítulo IV, «Régimen del Suelo», sección segunda, «Del medio ambiente rural», y en sus artículos 68 y 69 una serie de prescripciones respecto a los cauces públicos y privados, entre los que se fija una línea de edificación de 20 metros desde la arista exterior.

Los cauces que discurren por el término municipal de Orxeta, son los grafiados en el correspondiente plano de información. En dicho plano se ponen de manifiesto las zonas de servidumbre y de policía establecidas en la ley 29/1985 de Aguas.

Hidrológicamente hablando, el río más importante es el Sella, puesto que el arroyo del Querenet está prácticamente seco, y el río Amadorio está cortado por el embalse de Relleu, en el Término Municipal de Relleu y según se ha podido observar durante más de un año, conduce poca agua.

En 1960 se construyó el Embalse del Amadorio, fecha desde la cual el río no penetra en la Vila, quedando solamente del mismo el cauce que en su día formó.

El Embalse de Amadorio se encuentra ubicado en los términos de Orxeta y la Vila aunque es en este último municipio donde se materializa la mayor parte de su aprovechamiento.

El Embalse de Amadorio, su finalidad es la acumulación y subida de nivel del agua mediante la regularización del caudal del río Amadorio y su afluente el Sella, para poder ampliar las tierras de regadío hasta 1600 Ha. Su capacidad máxima es de 15,2 Hm³ y la superficie de la cuenca de embalse es de 160 Km².

2.4. LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.

El Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (R.D. 3151/68 de 28 de Noviembre) establece en su art. 35.2 una afección sobre las edificaciones próximas a las conducciones de alta tensión en virtud de la cual las distancias mínimas que deberán existir, en las condiciones más favorables, entre las proyecciones verticales de los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán los siguientes:

a) Sobre puntos accesibles a las personas:

$$d(m) = 3,3 + v/100, \text{ con un mínimo de 5 m.}$$

b) Sobre puntos no accesibles a las personas:

$$d(m) = 3,3 + v/150, \text{ con un mínimo de 4 m.}$$

En cualquier caso, de la normativa transcrita no deriva ningún tipo de afección específica que merezca su reflejo en la información gráfica. No obstante, implica un condicionamiento especial a la edificación bajo los tendidos de alta tensión que, deberá, en todo caso, someterse a un previo dictamen favorable por la entidad o compañía titular de la red.

A estos efectos se recomienda la fijación de una banda de 15 m. de ancho a cada lado del eje de la red, a los únicos efectos de informar sobre el contenido del precepto legal y exigir en la solicitud de licencia el previo informe citado.

2.5. LIC AITANA, SERRELLA I PUIGCAMPANA

La palabra LIC, corresponde a las siglas de "Lugar de Interés Comunitario". Son cada uno de los



sitios que se proponen para formar parte de la “Red Natura 2000” que es la red comunitaria de espacios naturales protegidos.

El Gobierno Valenciano aprobó el 10 de julio de 2001, la lista compuesta de 94 Lugares de Interés Comunitario (LIC’s).

En el término municipal de Orxeta se encuentra el **LIC de Aitana, Serrella i Puigcampana**. Las características son las siguientes:

Superficie: 17.606 Ha
Municipios: Finestrat, Orxeta, Sella, Alcoleja, Confrides, Benifato, Benimantell,
Polop, Benidorm, La Nucia, Benasau, Quatretondeta, Fageca, Famorca, Castell
de Castells, Beniardà, Guadalest, Tàrbena, Bolulla y Callosa d'en Sarrià.

Características generales: el conjunto de sierras y valles incluido en la zona propuesta representa probablemente el núcleo de mayor interés natural del prebético valenciano. Su altitud (1.558 m), su proximidad al mar y su situación en un área de marcados gradientes térmicos y ombroclimáticos le confiere una gran riqueza en especies raras y de interés, tanto endémica como procedente de irradiaciones eurosiberianas y bético-magrebíes. Además, contiene una representación significativa de diversos hábitats prioritarios. En cuanto a la fauna, destacan las especies propias de medios forestales y, sobre todo, rupícolas.

Hábitats y especies destacables: a destacar por su excelente grado de representación los pastizales anuales (*6220), pendientes rocosas calcícolas (8210), encinares de *Q. rotundifolia* (9340), matorrales arborescentes de *Juniperus* (5210), brezales oromediterráneos endémicos con aliaga (4090), fresendas termófilas de *Fraxinus rotundifolia* (91B0), prados alpinos y subalpinos calcáreos (6170). Vegetación gipsícola ibérica (1520) y bosques galería de *Salix* y *Populus alba* (92AO). En cuanto a las especies, y como se ha dicho anteriormente, cabe destacar la población de rapaces asociadas a los roquedos, como *Aquila chrysaetos*, *Hieraetus fasciatus*, *Falco peregrinus* o *Bubo bubo*. Otras especies de fauna interesantes son *Caprimulgus europaeus*, *Oenanthe leucura* o *Pyrhocorax pyrrhocorax*. Por lo que respecta a los vegetales, a destacar una de las escasas poblaciones valencianas de *Apium repens*, así como la presencia en el sur del área de una población de *Teucrium lepicephalum* complementaria a la incluida en el LIC “algepsars de Finestrat”, muy próximo a éste. Otras especies destacables son *Centaurea mariolensis*, *Salvia blancoana subsp. mariolensis*, *Leucanthemum gracilicaule*, *Leucanthemum arundanum*, *Biscultella montana*, *Scabiosa saxatilis subsp. saxatilis*, *Teucrium buxifolium subsp. hifacense*, *Centaurea rouyi*, *Hippocrepis valentina*, *Thymus serpylloides subsp. gadorensis*, *Vella spinosa*, *Genista longipes*, *Saxifraga longifolia*, etc.

2.6. SUELO FORESTAL.

La Ley 3/1993, de 9 de diciembre de la Generalitat, Forestal de la Comunidad Valenciana, establece un amplio abanico de objetivos dirigidos a la conservación y aumento de la superficie forestal, así como a la mejora de las condiciones naturales y biológicas de los montes y terrenos forestales. En cumplimiento de este mandato legal, la Generalitat aborda la ordenación y planificación de recursos forestales de la Comunidad Valenciana mediante el Plan General de Ordenación Forestal.

Como paso previo a la redacción del Plan, se ha elaborado un Inventario del Suelo Forestal que define el suelo forestal a escala catastral, de manera que permita la integración de la cartografía de la ordenación forestal con la ordenación urbanística del territorio valenciano.

En los planos de información, se incluye el plano correspondiente al término municipal de Orxeta del plan general de ordenación forestal. En él observamos:

El suelo forestal arbolado natural se localiza en la zona norte coincidiendo en parte con la demarcación del Lic antes descrito y en la zona sur. Existiendo pequeñas zonas al oeste del término.

Las zonas oeste y este del término tiene una estructura no arbolada: forestal temporalmente desarbolado, matorral, herbazal, monte sin vegetación superior, cultivos abandonados de tendencia forestal y otra superficie forestal.

El suelo no forestal se localiza principalmente en una banda central del término, coincidiendo en parte con los núcleos urbanos.

3. CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

El planeamiento y programación vigentes hasta la fecha, así como las infraestructuras ya ejecutadas o actualmente existentes condicionan, necesariamente, a la hora de redactar un nuevo Plan General, el futuro desarrollo del mismo.

3.1. CONDICIONANTES NATURALES.

3.2. ESTRUCTURALES Y DE CONEXIÓN VIARIA.

La conexión del término municipal con el resto del territorio está asegurada actualmente por la carretera Villajoyosa-Alcoy (CV-770), principal vía de comunicación, que atraviesa el término municipal y lo enlaza con Sella y Villajoyosa. Partiendo de esta carretera y al Norte del Término Municipal sale una carretera hacia Finestrat (CV-758) y a Relleu (CV-775). Al sur, junto al embalse del Amadorio y desde la CV-770 parte la carretera a Aguas de Busot.

Su enlace a nivel comarcal queda asegurado por la autopista A-7 y la carretera nacional N-332, con salida directa desde la autopista A-7 a la carretera Villajoyosa-Alcoy (CV-770).

En definitiva, se trata de un municipio bien comunicado y muy accesible desde la costa. El trayecto desde la autopista A-7 no alcanza una duración media de 10 minutos, por lo que se encuentra conectado con una vía de comunicación de primer orden. La carretera CV-770 cuenta con trazado mejorado y actualmente se encuentra en un nivel de servicio adecuado (NS-2 NS-3).

3.3. AFECCIONES SUPRAMUNICIPALES.

El término municipal de Orxeta se encuentra afectado por las siguientes afecciones o servidumbres, de carácter supramunicipal:

- Carretera Villajoyosa-Alcoy CV-770: Atraviesa el municipio de Norte a Sur, bordeando el embalse del Amadorio y atravesando el casco urbano. En la parte de la misma que no constituye travesía se reserva una Zona de Protección de 18 metros medidos a partir de la línea exterior de la calzada. Es dominio público de la carretera la zona ocupada por ésta, incluida una franja de 3 metros medidos a partir de la arista exterior de la explanación.

- Carretera a Finestrat CV-758: Se reserva una zona de protección de 18 metros medidos a partir de la línea exterior de la calzada. Es dominio público de la carretera la zona ocupada por esta, incluida una franja de 3 metros medidos a partir de la arista exterior de la explanación.

- Carretera a Relleu CV-775: Se reserva una zona de protección de 18 metros medidos a partir de la línea exterior de la calzada. Es dominio público de la carretera la zona ocupada por esta, incluida una franja de 3 metros medidos a partir de la arista exterior de la explanación.

- Carretera de Aguas de Busot: Se reserva una zona de protección de 18 metros medidos a partir de la línea exterior de la calzada. Es dominio público de la carretera la zona ocupada por esta, incluida una franja de 3 metros medidos a partir de la arista exterior de la explanación.

- **Proyecto de Mejora de la travesía de Orxeta (CV-770) promovido por la Excm. Diputación de Alicante**: Se encuentra actualmente en tramitación el proyecto “Mejora de la Travesía de Orxeta”, que actúa sobre el tramo de la carretera CV770 a su paso por el Municipio. Este proyecto es contemplado y recogido en este documento, incluyendo las obras y el ámbito de actuación y las afecciones producidas, con el carácter de Red Primaria.

- **Proyecto de Ensanche y Mejora de la carretera CV-778 promovido por la Excmo. Diputación de Alicante**. El proyecto denominado “Ensanche y Mejora de la carretera CV-778, Tramo Finestrat a la CV-770, entre los PP.KK. 8,790 y 15,010” se encuentra en fase avanzada de tramitación, por lo que se ha recogido y contemplado en este documento. Se incluyen las obras definidas en dicho proyecto y las afecciones producidas.

- **Variante propuesta por la Oficina del Plan de Carreteras de la COPUT recogida ya en el anterior planeamiento, reservando una zona de protección de 18 m medidos a partir de la arista exterior de la calzada.**

- Río Amadorio, Río Sella, Barranco de la Mola, Barranco del Xarquet, Barranco del Querenet y barranco del Realet: Se destinan espacios públicos libres de edificación junto al dominio público hidráulico y a lo largo de toda su extensión, con las dimensiones adecuadas a su naturaleza, régimen hidráulico, y condiciones paisajísticas, grafiados en los planos de ordenación y de acuerdo con la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (4/2004). Así mismo, y de conformidad con el Capítulo II del Real Decreto 849/86 Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se establece una zona de policía de 100 metros.

- **Línea eléctrica de alta tensión**: Para la línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el municipio se establece una zona de afección de 25 metros a cada lado del eje de la línea.

Existe un proyecto de una nueva línea de alta tensión prácticamente paralela a la ya existente, que ha sido recurrido por el Ayuntamiento de Orxeta. Se ha encargado un estudio de viabilidad al estudio SOLBES INGENIEROS de Villajoyosas, de aumento de la tensión en la línea ya existente para evitar el paso de una nueva línea.

- Vías Pecuarias: En aplicación de la Ley 3/95 de 23 de marzo, sobre vías pecuarias se describen a continuación la red de vías pecuarias existentes en el Término Municipal de Orxeta y que son condicionantes en la Ordenación del Territorio. Para más claridad de trazados se incluyen en el plano correspondiente, y para mejor clarificación y posible delimitación en el campo se describen a continuación los trazados, en orden de importancia tal y como fueron descritos en su día (17 mayo 1.960) por el Perito Agrícola D. Francisco Vázquez Gabaldón (Ver capítulo 1.12.2.). Los trazados de estas vías han sido corroborados por el Excmo. Ayuntamiento de Orxeta y la Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos.

1- CAÑADA REAL DEL BARRANCO DEL QUERENET.

Anchura legal 75.22 metros.

Recorrido dentro del Término, 10 km. Dirección O a E, S a N y O a E.

2- CAÑADA REAL DE LA SIERRA DE RELLEU.

Anchura legal 75.22 metros.

Recorrido en el Término 12 km. Dirección S a N.

3- CAÑADA REAL DE LA SIERRA DE ORXETA.

Anchura legal 75.22 m.

Recorrido 11 km. Dirección O a E y S a N.

4- COLADA DE LA CORONA.

Anchura legal 8 metros.

Recorrido en el término 2 km. Dirección O a E y S a N.

5- COLADA DE LA CASA DE FICHÓ A PETILLO.

Anchura legal 8 m.

Recorrido dentro del término 1.000 m. Dirección O a E.

6-COLADA DEL MORRETE DE TIRANS.

Anchura legal 8 m.

Recorrido dentro del término 1.000 m. Dirección O a E.

7- COLADA DE LA HOYA DE LAS SIMAS.

Anchura legal 18 m.

Recorrido dentro del Término 1.200 m. Dirección S a N.

8- COLADA DE LA UMBRÍA.

Anchura legal 30 m.

Recorrido dentro del término 600 m. Dirección S a N.

Yacimientos arqueológicos: Se grafían y distinguen las zonas catalogadas como yacimientos arqueológicos. Estas zonas serán objeto de regulación especial de protección en el Plan General.

3.4. CONDICIONANTES SOCIOECONÓMICOS.

La economía del municipio de Orxeta se caracteriza por el alto Grado de población No Activa (aproximadamente 66%). Este hecho se explica por el alto grado de envejecimiento de la población. La población activa se concentra fundamentalmente en el sector secundario, con un gran peso de la construcción.

-Sector Primario: La agricultura supone prácticamente el total de la población empleada en el sector. Supone un peso relativo sobre la ocupación del Municipio de aproximadamente el 22 %. Consiste en explotaciones de regadío de escasa entidad, (naranjos y limoneros) y secano (almendro y algarrobo).

-Sector Secundario: Con un peso relativo aproximado del 52 %, está dedicado fundamentalmente a la construcción. El resto lo forman industrias de poco tamaño.

-Sector Terciario: Al margen de los empleados públicos, se compone principalmente de establecimientos hosteleros, de comercio y servicios, así como delegaciones de empresas de transportes.

La evolución económica del municipio muestra una clara tendencia al abandono del cultivo agrícola. La poca entidad de las explotaciones existentes así como su baja productividad presagian una reducción aún mayor del sector.

Se está produciendo, así mismo, un fuerte incremento en población de residentes extranjeros, principalmente jubilados con alto poder adquisitivo.

La potencialidad del municipio reside, indudablemente, en el sector servicios, principalmente derivado del turismo de segunda residencia. El entorno natural privilegiado y su enlace con vías de comunicación principales, así como su cercanía a núcleos de población con fuerte vocación turística (Benidorm, Villajoyosa, Altea etc.) hacen pensar en una situación muy favorable para este tipo de desarrollo.

La demanda de viviendas de segunda residencia, de carácter unifamiliar de alta calidad, es muy alta en la zona. Promover la implantación de este modelo en el municipio potenciaría asimismo el sector de la construcción.

3.4.1. Demografía.

La evolución demográfica del municipio se resume en la siguiente tabla:

AÑO	POBLACIÓN
-----	-----------

1.920	748
1.930	776
1.940	648
1.950	648
1.960	552
1.970	480
1.975	448
1.980	414
1.985	454
1.990	502
1.995	516
2.000	601
2.003	708

Se puede observar una clara tendencia de crecimiento, que comienza en la década de los ochenta. El crecimiento más importante se ha registrado en los últimos años, fruto de la orientación turística que se está dando a la política de desarrollo.

Teniendo en cuenta las zonas del municipio que actualmente se encuentran en fase de desarrollo, la población se verá incrementada a muy corto plazo. Según fuentes municipales se espera un incremento en los próximos dos años de al menos 300 habitantes, incremento considerando únicamente aquellas personas que se empadronen en el municipio. Esta tendencia al crecimiento se ve reforzada por los residentes esporádicos, de temporada estival o no empadronada, y los residentes comunitarios.

3.5. DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

4. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO DE ACCIÓN TERRITORIAL VIGENTE.

Las condiciones derivadas del Planeamiento de Acción Territorial Vigente no existen como tales. Las únicas condiciones que deben considerarse, en todo caso, son las derivadas de los condicionantes naturales y físicos reflejados en los planos de información donde se ha trasladado la cartografía temática de la Comunidad Valenciana que afecta al término municipal de Orxeta. Entre otros, son de especial importancia:

- Acuíferos, emplazamiento y vulnerabilidad.
- Zonas con riesgos de inundaciones, deslizamientos y otros riesgos geológicos.

5. OBRAS PROGRAMADAS O PREVISTAS QUE AFECTEN AL PLAN.

- 1) Encargo de sondeo en el paraje "Casa Antequera", en la zona centrada en la coordenada X=737.640, Y=4.269.960, según las recomendaciones efectuadas por el Área de Fomento y Agua de la Excm. Diputación Provincial de Alicante, dada la problemática planteada por el crecimiento del municipio y las futuras demandas hídricas.
- 2) Existe un proyecto de una nueva línea de alta tensión prácticamente paralela a la que ya discurre por el Término Municipal de Orxeta, que ha sido recurrido por el Ayuntamiento de Orxeta. Se ha encargado un estudio de viabilidad al estudio SOLBES INGENIEROS de Villajoyosa, de aumento de la tensión en la línea ya existente para evitar el paso de una nueva línea.
- 3) Reserva de terrenos para centro educativo en el Sector 1B, según el informe emitido por la Conselleria de Educación, en el trámite de Concierto Previo.

6. INFORMACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES y CONCIERTO PREVIO con la CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE.

6.1. INFORMACIÓN PREVIA A MUNICIPIOS COLINDANTES.

Se ha recabado información sobre el estado del planeamiento de carácter general de los municipios colindantes, así como los planos de clasificación del suelo de cada uno de ellos:

Villajoyosa.

Planeamiento Vigente: Plan General de Ordenación Urbana (1.999) adaptado a la LRAU.

Clasificación de los suelos colindantes: Suelo no urbanizable de protección paisajística. Suelo no Urbanizable Dominio Hidráulico.

Campello

Planeamiento Vigente: Plan General de Ordenación Urbana (1.986) anterior a la LRAU.

Clasificación de los suelos colindantes: Suelo protegido de interés paisajístico.

Aguas de Busot

Planeamiento Vigente: Normas Subsidiarias de Planeamiento (1.992) no adaptadas a la LRAU. Se está redactando Plan General de Ordenación Urbana.

Clasificación de los suelos colindantes: Suelo no urbanizable de especial protección. Suelo no urbanizable común.

Relleu

Planeamiento Vigente: Normas Subsidiarias de Planeamiento. Se está tramitando la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana.

Clasificación de los suelos colindantes: Suelo no protegido. Suelo no urbanizable común. Suelo no urbanizable de protección especial.

Se recibe con fecha 19 de julio de 2005, registro de entrada nº 535, escrito del Ayuntamiento de Relleu, informando del estudio de la documentación referente al Concierto Previo de Plan General de Orxeta, en la que se indica que debería calificarse como S.N.U. de Protección el suelo colindante con Relleu, a los efectos de mantener una coherencia con el futuro P.G.O.U. de Relleu.

Sella

Planeamiento Vigente: Normas Subsidiarias de Planeamiento. (1.993). Se está redactando Plan General de Ordenación Urbana.

Clasificación de los suelos colindantes: Suelo no urbanizable rústico. Suelo no urbanizable-huertas. Suelo no urbanizable-parajes. Suelo no urbanizable-cauces.

Finestrat

Planeamiento Vigente: Normas Subsidiarias de Planeamiento (2.000).

Clasificación de los suelos colindantes: Suelo no urbanizable general. Suelo no urbanizable de protección especial grado 1.

Se puede observar en el Plano 1e de este documento la clasificación del suelo de los términos municipales colindantes junto a la clasificación propuesta para el municipio de Orxeta. Existe una clara adecuación y continuidad en la clasificación, de forma que se integra la nueva ordenación en su entorno territorial más inmediato.

6.2. RESULTADOS DEL TRÁMITE DE CONCIERTO PREVIO.

Principales conclusiones:

PRIMERO:

Distinciones entre usos comerciales

- a) Resulta de interés que las Normas Urbanísticas del Plan incorporen, dentro de los usos terciarios, una definición específica de “uso comercial”, que comprenda el comercio minorista en sentido estricto, es decir la venta al detall de todo tipo de artículos y mercancías así como los servicios personales que se ofertan en establecimientos abiertos al público (peluquerías, tintorerías, videoclubs, etc).
- b) No se incluye en esta categoría el comercio al por mayor, puesto que es más recomendable, dadas sus características, que aparezca de forma diferenciada como uso de “almacén”. Tampoco se debe incorporar a esta categoría específica de uso comercial, las actividades de restauración (hostelería) ya que aunque en ambos casos son actividades terciarias, éstas últimas tienen su propia regulación diferenciada de la normativa de ordenación del comercio y se agrupan, como otras actividades turísticas con las hoteleras. Por lo tanto, no deben incluirse en la categoría “comercio” los locales de comidas y bebidas para consumir en el local.

- c) Igualmente, también quedan fuera del concepto de uso comercial las actividades recreativas y de ocio.

SEGUNDO:

Clasificación de las actividades comerciales.

- a) Por las dimensiones de la sala de ventas: Pequeño comercio y grandes superficies (a partir de 600 m2).

No obstante, de modo optativo, dentro de la categoría de grandes superficies, se podría distinguir entre grandes superficies tipo A (igual o superior a 600 m2 e inferior a 2500 m2) y grandes superficies tipo B (con una superficie de ventas igual o superior a 2500 m2)

- b) Por su integración: establecimientos individuales y establecimientos colectivos o centros comerciales (cuando dos o más firmas comerciales se integran en un mismo espacio compartiendo elementos comunes).

En relación con lo anterior, ya que en la normativa se introduce el concepto de superficie de venta, éste se hace según el artículo 2.3 del Decreto 256/1994. Para la concesión de las licencias municipales, deberán obtener la autorización preceptiva de la Conselleria competente en materia de comercio, de acuerdo con el art. 17 de la Ley 8/1986, de 29 de diciembre.

TERCERO:

Proporcionalidad entre usos terciarios y residenciales.

Los usos comerciales minoristas que se prevean deben acotarse de forma que el incremento de usos terciarios debe resultar paralelo al crecimiento de la capacidad residencial prevista, manteniendo una relación equilibrada entre la demanda potencial del municipio y la oferta comercial que pueda instalarse.

A este respecto, se puede tomar como referencia que la media de superficie útil de sala de ventas de comercio al por menor en la Comunidad Valenciana es de 1,4 m² por habitante, por lo que superar en exceso dicho promedio podría generar desequilibrios si no se justifica adecuadamente la habilitación de suelo para actividades comerciales. No se computan en este ratio otros usos como los de alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, recreativos y de ocio, oficinas o deportivos.

CUARTO:

Ubicación de los usos comerciales.

La integración del uso comercial detallista, en zonas residenciales consolidadas y futuras

QUINTO:

Dotaciones de aparcamiento.

Sin perjuicio de los promedios propuestos, para los usos terciarios en el suelo clasificado como urbanizable, se deberá incorporar lo dispuesto en los artículos 10 y 13.

6.2.1. SUBSANACIONES REQUERIDAS POR EL TRÁMITE DE CONCIERTO PREVIO:

1. Justificación de la calificación de la bolsa de suelo no urbanizable común entre el SUR-6, el Suelo no urbanizable de Protección de Montes y el límite con el Término Municipal de Relleu (cuyo suelo colindante es Suelo no Urbanizable de Protección Especial y Suelo no Urbanizable de Protección de Cauces).

2. El Sector 4, "Bella Orxeta", fue suspendida su aprobación definitiva en fecha 10 de diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo.

3. Los nuevos sectores propuestos se encuentran en suelo clasificado por las Normas Subsidiarias como SNUP. También se recalifica SNUP a SNUC. Y el terreno calificado como SNUC-Huerta pasa a Suelo Urbanizable.

4. Dentro de la Red primaria, deben justificarse adecuadamente el PQL previsto en el Concierto Previo, así como los PJL que aparecen en la memoria.

5. Las vías pecuarias deben computarse, dentro de la red primaria o estructural, como tales. Su tratamiento debe ser acorde a su naturaleza de bienes de dominio público.

6. La calificación del suelo correspondiente a las Cañadas y Coladas que atraviesen los sectores de suelo urbanizable debe ser la de Suelo No Urbanizable Protegido, respetándose su trazado y anchura legal.

7. Debe justificarse la ubicación del Suelo Urbanizable Industrial, que se había ubicado dentro del LIC en el trámite de Concierto Previo.

8. Debe diseñarse un modelo de ciudad compacta, evitando una implantación urbanística dispersa y respetando la morfología originaria del tejido urbano.

9. El Parque Urbano (PQL) previsto se inscribía en el trámite de Concierto Previo en el Sector S-5, en lugar de difícil acceso y orografía.

Todos estos aspectos han sido tenidos en cuenta en las modificaciones introducidas en el Plan General como quedará patente en la Memoria Justificativa del presente Plan General.