

Documentos de información.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

***Justificación de la parte normativa.
(Documento MJ)***

ÍNDICE 1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 99

1.1. MODELO TERRITORIAL. AVANCE DE LAS DEUT.....	99
1.1.1. CONDICIONANTES NATURALES.....	100
1.1.2. CONDICIONANTES ESTRUCTURALES.....	102
1.1.3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO.....	106
1.1.4. MODELO TERRITORIAL.....	107
1.2. SÍNTESIS DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISTA.....	112
1.2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	113
1.2.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	¡Error! Marcador no definido.
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA RED PRIMARIA.....	116
1.3.1. RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.....	¡Error! Marcador no definido.
1.3.2. RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.....	116
2. CRITERIOS DETERMINACIÓN APROVECHAMIENTOS Y ÁREAS REPARTO.....	120
3. ESTUDIOS DE TRÁFICO Y TRANSPORTES.....	122
4. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.....	122
5. CUADRO RESUMEN SUPERFICIES.....	123
5.1. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	124

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1. MODELO TERRITORIAL. AVANCE DE LAS DEUT.

En la parte normativa de la documentación integrante de este Plan General se encuentra el documento Directrices Estratégicas de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio.

Aquí simplemente se enumeran las líneas principales allí desarrolladas y que quedan adecuadamente justificadas.

El resumen aquí planteado sirve como esquema básico de la justificación desarrollada en este documento para la ordenación propuesta que desarrolla tales directrices.

Una vez decidida y definida la forma en que se desea sea la evolución urbana del municipio, se define un modelo territorial que debe servir de base para el crecimiento futuro del municipio. Sin embargo, este crecimiento, dada su propia naturaleza, no puede constreñirse a un modelo totalmente predefinido. Es por ello que la ordenación resultante de este Plan General, aunque de vigencia indefinida, debe remitirse al crecimiento esperado a corto-medio plazo. Se estima que la ordenación definida mediante este Plan General puede satisfacer las necesidades de crecimiento del municipio en un periodo de unos diez años, durante los cuales el crecimiento esperado para este periodo, de acuerdo con la ordenación propuesta, se ha estimado para una población adicional de casi 10.000 habitantes.

Por lo tanto, cuando se alcance este incremento poblacional o en un periodo de diez años, sería conveniente la revisión o adaptación del mismo a las circunstancias del momento.

Para cumplir este objetivo, se ha propuesto una ordenación que permita el desarrollo urbanístico del municipio en este periodo sin que sean previsibles, a corto o medio plazo, actuaciones excepcionales que conlleven reclasificación de suelo no urbanizable.

Las directrices principales son:

- Respeto al casco histórico existente y a la identidad del pueblo de Orxeta.
- Desarrollo urbanístico respetando el modelo urbano de ciudad compacta, con adecuada transición hacia los suelos no urbanizables y protegidos.
- Respeto al Medio Ambiente.
- Adecuación de las infraestructuras existentes y futuras a un adecuado crecimiento urbanístico.
- Respeto y protección de los bienes de dominio público, con especial atención a los bienes de dominio público no municipales.
- Diferenciación clara del suelo no urbanizable de especial protección.

A continuación se resumen las características principales del entorno físico y natural así como los condicionantes estructurales que nos imponen los puntos de partida y los límites para el desarrollo propuesto.

1.1.1. CONDICIONANTES NATURALES.

1.1.1.1. Situación

El municipio de Orxeta se encuentra situado en el interior, lindante con los términos municipales de Sella (al norte), Villajoyosa (al sur y al este), Finestrat (al este), Aguas de Busot (al oeste), Relleu (al oeste) y El Campello (al sur). Se ubica dentro de la comarca de la Marina Baja, longitud 0° 15' oeste y latitud 38° 33' norte a unos 5.500 metros de la costa.

El término municipal tiene forma alargada, de suroeste a noreste, siguiendo principalmente el valle del barranco del Querenet hasta el pantano del Amadorio y el valle del río Sella. Al este lo limita la sierra de Orxeta (con 667 metros de altitud) y al oeste la sierra de Relleu.

El casco urbano se encuentra enclavado en la estrecha terraza que deja el río Sella en su margen derecho.

Todo el término municipal tiene parajes pintorescos típicos de los comienzos de las cadenas montañosas, con vistas atractivas, destacando las inmediaciones del embalse del Amadorio.

En definitiva, el municipio de Orxeta se encuentra ubicado en un entorno atractivo, con peculiaridades paisajísticas de interés.

1.1.1.2. Clima.

El municipio se encuentra situado en la antesala del sureste árido peninsular, siendo el clima característico el mediterráneo marítimo. Tiene veranos calurosos e inviernos templados. En el caso particular del municipio de Orxeta, la influencia del mar evita extremos climáticos.

Las temperaturas se caracterizan por su suavidad general, sobre todo en extremos, con una temperatura media de 17,5 ° C, con media mensual máxima en el mes de Agosto de 26 ° C y media mensual mínima en el mes de Enero de 10 ° C.

En cuanto a los vientos, son predominantes los del sur, generalmente cálidos. El municipio se encuentra protegido por el Este y Oeste por las sierras que lo rodean.

Las precipitaciones son escasas, con precipitaciones medias del orden de 550 mm anuales, concentrándose las lluvias en los meses de septiembre a noviembre, y registrándose valores mínimos en los meses estivales.

Presenta unos niveles de insolación altos, del orden de 3.100 horas de sol anuales.

En conclusión, el municipio de Orxeta goza de un clima muy favorable.

1.1.1.3. Características naturales: vegetación y parajes.

Presenta la vegetación propia de la comarca, representada por manzanilla, tomillo, romero, mirto (en las zonas altas); zarzas, juncos y adelfas (zonas bajas y húmedas); rabo de gato, chumberas, piteras, grama, hinojo (en bancales y caminos). De especial mención son los núcleos de pino mediterráneo, principalmente en el barranco del Querenet y en algunas zonas del Realet.

En cuanto a parajes naturales de especial relevancia, se distinguen indudablemente los siguientes:

- Zona del pantano: Comprendida entre la carretera CV-770 y el Pantano y la carretera Orxeta-Aguas de Busot y el Pantano.
- Zona de montes: Esta zona la conforma la superficie del término municipal con pendientes elevadas, con configuración montañosa y valor propio paisajístico.

1.1.1.4. Geología y geotecnia.

Se reproduce a continuación la tabla geológica del municipio:

FORMACIÓN Y LITOLÓGÍAS	CARACTERÍSTICAS MECÁNICAS	CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS	EROSIONABILIDAD
1 Triásico Arcillas y yesos	Materiales muy cohesivos y de baja capacidad portante. Alto contenido en yesos (sulfatos) que en condiciones húmedas son agresivos para el hormigón de las cimentaciones.	Se consideran Impermeables con transmisividades próximas a 10^{-6} . Normalmente constituyen los límites hidrogeológicos de los acuíferos.	Alta en condiciones secas.
2 Cretácico (Cenomanense) Calizas, calizas margosas y biomicritas. FM. JIJONA	Materiales muy competentes de Alta capacidad portante. Presencia de cierto contenido en yesos	Constituye el impermeable de base de la Fm. Almedia. Pueden contener pequeñas cantidades de agua (algo salobre) que se infiltran por figuración en los horizontes más carbonatados.	Baja. Son horizontes muy resistentes a los agentes erosivos formando de hecho los resaltes topográficos.
3 Cretácico (Turoniense) Calizas con radiolarios Fm. Almeida	Muy resistentes y de alta capacidad portante. Se disponen con buzamientos subverticales o con cierto grado de inclinación	Constituye el acuífero de mayor interés. La permeabilidad es por figuración pues se encuentran muy diaclasadas. La trasmisividad es muy rápida.	Baja erosionabilidad frente a los agentes atmosféricos. Forman importantes relieves en la región (Sierra Orxeta).
4 Cretácico (Senoniense) Calizas margosas blancas o biomicritas margosas	Alta capacidad portante. Tienen una gran extensión dentro del T. Municipal. Su espesor varía entre 75 y 250 m. Se dispone formando un amplio sinclinal en el valle de Orxeta.	Se consideran semi permeables por el contenido margoso de esta serie carbonatada. La permeabilidad es principalmente por figuración.	Erosionabilidad baja. Ofrecen gran resistencia a los fenómenos erosivos.
5 Terciario (Eoceno) Calizas y dolomías	Alta capacidad portante. Afloran en forma de crestones de dirección Sur - Norte en la parte norte de Orxeta. La potencia máxima es de	Son buenas receptoras de aguas siempre y cuando puedan ser alimentadas. En el caso	Baja. De hecho forman resaltes de gran belleza paisajística.

	150 m.	de Orxeta forman parte del Acuífero de Sella en su extremo meridional en contacto con las arcillas impermeables del Trías.	
6 Terciario Flysch Paleógeno Margas y calizas	Capacidad portante media-baja y baja cohesión. Se trata de una facies alternante compuesta por un nivel de pequeño espesor competente (calizas) alternando con otro de gran potencia y poco competente (margas), que provoca frecuentes fenómenos gravitacionales: deslizamientos, caídas, asientos diferenciales, etc.	Semi – impermeables. Existe posibilidad de infiltración por fisuración en todos los horizontes e infiltración por porosidad en los horizontes carbonatados. En general, carecen de interés hidrogeológico.	Alta. La litología margosa es muy deleznable y fácilmente erosionable. Saturados en agua pueden presentar según su grado de inclinación fenómenos de deslizamientos, caídas, etc.
7 Terciario (Oligoceno) Calizas pararecificales	Se presentan en escasos afloramientos al norte de Orxeta. Tienen Alta capacidad portante. La litología no siempre es constante, a veces, cambia a conglomerados y/o areniscas.	Son buenas receptoras de aguas subterráneas. De hecho forman parte del acuífero de Sella en su límite Sur.	Baja. Son muy resistentes a los agentes erosivos.
8 Cuaternario Indiferenciado, incluye los aluviales y/o coluviales	Superficies capacidad portante media ($< 2,5 \text{ Kg/ cm}^2$). En ciertos tramos donde los aluviales se presentan cementados su capacidad portante aumenta considerablemente ($> 2,5 \text{ kg/cm}^2$).	Permeabilidad media – alta por porosidad. Las litologías son poco compactas.. Los tramos limosos Suelen comportarse como impermeables de base formando pequeños acuíferos de aforos inferiores a 5 l/s.	Baja. Alta resistencia de los niveles conglomeráticos a las acciones de meteorización

1.1.2. CONDICIONANTES ESTRUCTURALES.

1.1.2.1. 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 Aigües 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).

1.1.2.2. 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 ésta, 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 ésta, 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 Excma. Diputación de Alicante: Se encuentra actualmente en tramitación el proyecto "Mejora de la Travesía de Orxeta", que actúa sobre el tramo de la carretera CV-770 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 Excma. 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.
- 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.

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 Relleu, 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.

- 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.

1.1.2.3. CONDICIONANTES SOCIOECONÓMICOS.

Economía

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 (naranjos y limoneros) de escasa entidad, 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, asimismo, 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.

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

1960	552
1970	480
1975	448
1980	414
1985	454
1990	502
1995	516
2000	601
2004	675
2005	718

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 empadronados, y los residentes comunitarios.

1.1.3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO.

Una vez estudiada la situación actual del municipio, analizadas sus limitaciones y potencialidades así como los condicionantes previos, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Se encuentra localizado en una zona natural privilegiada, rodeado de formaciones montañosas con valor paisajístico propio. Dos ríos atraviesan el término municipal, cuenta con un pantano y cierta masa forestal. El clima es excelente, con ausencia de valores extremos durante todo el año.
- Se encuentra localizado muy cerca de la costa y muy bien conectado con poblaciones vecinas y la Autopista A-7.
- Su término no se caracteriza por presentar riesgos relevantes que imposibiliten su desarrollo urbanístico, salvo en zonas muy determinadas.
- Presenta una vocación claramente turística. La orientación al sector turístico se revela como la opción más viable para su desarrollo, destinado a ofrecer alojamiento de carácter rural y viviendas unifamiliares de segunda residencia. Es previsible un desarrollo paralelo de la construcción y el sector servicios.

- La tendencia económica del municipio pasa por el progresivo abandono de las explotaciones agrícolas y el incremento del Sector servicios.
- Existe un crecimiento demográfico continuado, con tendencia a incrementarse a corto plazo.

La **estrategia de desarrollo** para el municipio de Orxeta que desarrolla este documento se fundamenta en los siguientes principios:

- Preservar las zonas de suelo no urbanizable que por sus características deban ser objeto de un régimen especial de protección: zonas de montes, ríos y embalses, zonas montañosas y forestales, zonas arqueológicas, como valores de primer orden del municipio que deben ser conservados.
- Clasificar el suelo que no tiene características físicas relevantes o dignas de protección como suelo no urbanizable.
- Mantener la clasificación de aquellos sectores de suelo apto para urbanizar definidos en las Normas Subsidiarias vigentes, adaptando sus determinaciones a la legislación actual.
- Ampliar, como respuesta al alto grado de desarrollo del planeamiento anterior y la patente demanda de suelo destinado a vivienda de segunda residencia, el suelo urbanizable con nuevos Sectores Residenciales (Sectores Nº 4, 5, 6 y 7), con un total de 2.193.591 m².
- Mantener las determinaciones en cuanto a suelo urbano de las Normas Subsidiarias Vigentes, liberando del carácter de suelo protegido a la zona de huerta. Esta zona no presenta características que justifiquen dicha protección, al tratarse de cultivos de cítricos y ocupar una zona de potencial expansión del suelo urbano y se clasificará como suelo no urbanizable. Clasificación como suelo urbano de las unidades de ejecución previstas en las Normas Subsidiarias vigentes que se encuentran ya en fase de desarrollo.
- Crear un nuevo foco de atracción turística en el municipio de manera que se potencie el crecimiento económico de Orxeta frente a otros focos de atracción turística del litoral.

1.1.4. MODELO TERRITORIAL.

El modelo territorial actual implantado en el Municipio se caracteriza a partir de sus elementos naturales (zonas montañosas y sierras; ríos Sella y Amadorio y barrancos) y otros artificiales (el eje Alcoy-Villajoyosa, CV-770, y el embalse del río Amadorio) así la existencia del núcleo urbano del municipio de Sella y otros turístico-residenciales (las Urbanizaciones de Bella Orxeta y El Collao), próximos entre sí.

El modelo territorial propuesto en este Plan General, para el debido cumplimiento de los objetivos enunciados en el apartado anterior, parte necesariamente de los rasgos del modelo actual, descrito en las Normas Subsidiarias Vigentes, poniendo el acento en un objetivo primordial: propiciar el aprovechamiento de la principal potencialidad de Orxeta, el turismo rural y de segunda residencia. El modelo propuesto dedica su mayor esfuerzo a asegurar una adecuada disponibilidad de suelo para este fin, mejorando y estudiando las conexiones y el sistema de servicios.

Uno de los mayores problemas de Orxeta es el alto nivel de desempleo aparejado a la necesidad de sus habitantes de desplazar y buscar en los municipios vecinos los focos de atracción que generan empleo. Por ello, se pretende cimentar el crecimiento sobre un polo atractor de la inversión y el turismo, desarrollando sectores de segunda residencia y proponiendo en el modelo la implantación de un gran equipamiento deportivo público como es el golf.

El modelo territorial propuesto, parte de los rasgos del modelo actual, siendo el objetivo primordial propiciar el aprovechamiento del turismo rural y la segunda residencia y cimentar el crecimiento del municipio y de la generación de empleo desarrollando sectores de segunda residencia, apoyados sobre el equipamiento deportivo del campo de golf.

Así podría caracterizarse el modelo territorial propuesto como el definido por la existencia de un núcleo tradicional (casco histórico de Orxeta) junto a las urbanizaciones turístico-residenciales de viviendas extensivas. En el resto del término el suelo continúa siendo No urbanizable, protegiendo aquellas zonas que deban preservarse por sus condiciones patrimoniales o por sus valores naturales.

En definitiva, se tendría suelo clasificado como urbano que se corresponde con el núcleo tradicional de Orxeta, así como las zonas anteriormente clasificadas como Unidades de Ejecución en suelo urbano, consolidadas o en proceso de desarrollo, distinguiendo dos tipos:

- **Suelo urbano (SUB)**: casco urbano tradicional y zonas del territorio integradas en la trama urbana del municipio y que cuentan con servicios urbanos básicos, incluyendo en este suelo la Unidad de Ejecución 2, ya desarrollada, así como las unidades de ejecución 1 y 3 y el Sector 1-A, prácticamente desarrollados. Se define, así mismo, como casco urbano el núcleo de la Bella Orxeta, entre los sectores SUR-4 y SUR-5, atendiendo a una consolidación urbana de hecho, sobre la base del antiguo planeamiento.
- **Suelo urbano en desarrollo (SUB-D)**: suelo anexo al suelo urbano en fase de desarrollo según consta en la memoria, que coincide con las antiguas Unidad de Ejecución 1 y Unidad de Ejecución 3.

El suelo clasificado como urbanizable se divide en:

Suelo urbanizable (SUR):

Es el que queda regulado mediante la delimitación de sectores para su desarrollo. Comprende:

- Sector 2, "El Olivar", para viviendas unifamiliares de segunda residencia, con una superficie de 59.783 m².

- Sector 4. De uso predominante residencial al Sur de Bella Orxeta, con una superficie de 51.226 m2.
- Sector 5 "El Olivar II", sector residencial con equipamiento deportivo público de campo de golf. Tiene una superficie de 1.522.033 m2.
- Sector 6, residencial, con una superficie de 390.654 m2.
- Sector 7, residencial, con una superficie de 229.678 m2.

Todos los sectores tienen un índice de edificabilidad bruto de 0,29. La única excepción a este índice es el Sector 4, "Bella Orxeta", con 0,30. El aprovechamiento se reparte entre residencial y terciario según lo expresado en el siguiente cuadro:

El cálculo del aprovechamiento tipo queda detallado en el punto 2, CRITERIOS DETERMINACIÓN APROVECHAMIENTOS Y ÁREAS REPARTO.

Suelo urbanizable en desarrollo (SUR-D):

- Sector 1-A, que cuenta con aprobación definitiva y proyecto de reparcelación aprobado. Se encuentra prácticamente desarrollado, por lo que ha sido incluido dentro del suelo urbano, en la clave SU-1, junto al casco histórico.
- Sector 1-B, *heredado de las Normas Subsidiarias, pendiente de su aprobación definitiva en el momento de la redacción de este Plan General, se configura como una ampliación natural del casco urbano existente, para lo que se ha previsto el desplazamiento de la CV-770 a su límite oeste. De esta forma, se termina de conformar el núcleo compacto de ciudad sobre el que se articula el resto del Planeamiento. La definición de un equipamiento educativo primario en este Sector, muy cercano al casco histórico tradicional permitirá un crecimiento que no privará del protagonismo que se merece al casco urbano histórico.*
- Sector 3, "El Collao", en tramitación y pendiente de aprobación. Proveniente de las normas subsidiarias se ha identificado como SUR-3 en este Plan General.
- Sector 4, "Bella Orxeta", de la que se encuentra suspendida su aprobación, aunque se encuentra plenamente desarrollado. De hecho, los instrumentos de planeamiento realizados hasta la fecha se han redactado con el fin de legalizar y ordenar una parcelación y consolidación urbana de hecho. Por tanto, este sector se ha definido como urbano, con la clave SU-2, de forma que se regulariza su situación y queda sujeto a las reglas urbanísticas que tienen como base la ficha de planeamiento 2.

1.1.4.2. ADECUACIÓN A LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

De acuerdo a la Ley, los objetivos del presente documento de planeamiento se han encaminado a la mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio de Orxeta, al mismo tiempo que se propone un desarrollo sostenible mediante la protección de los espacios naturales y el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del término municipal.

La actual situación, fruto del desarrollo de la zona litoral alicantina, concentra la mayor presión de crecimiento en torno a unos pocos centros urbanos costeros muy densificados, dejando de lado municipios de segunda línea de costa con una muy alta potencialidad en cuanto a calidad de vida, como son el municipio de Orxeta.

La presente propuesta de planeamiento propone un desarrollo del municipio de Orxeta que promueva un sistema policéntrico de ciudades, recuperando la importancia del municipio en cuanto a su oferta urbanística de calidad en un entorno natural y protegido, desde la perspectiva de la competitividad territorial, promoviendo un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible.

Entre los diferentes objetivos del planeamiento también se encuentra la integración del paisaje en el entorno urbano, articulando la transición mediante desarrollos urbanísticos de gran calidad que incluyen grandes espacios destinados a espacios libres.

Estos espacios libres albergarán entre otros la dotación pública deportiva del campo de golf, que a la vez actuará de elemento integrador del paisaje y de motor generador de desarrollo económico del que está necesitado el municipio, pudiendo de este modo Orxeta entrar dentro del grupo de municipios turísticos atractivos para el turismo.

El paisaje del término municipal merece un reconocimiento especial debido a sus características morfológicas, de manera que se establece una extensa protección del mismo para no alterar la imagen perceptual del medio físico del municipio. Asimismo, se favorece la vertebración de los espacios naturales mediante la identificación y protección de elementos como cauces y vías pecuarias que desempeñarán funciones de conexión biológica y territorial.

La identificación e implantación de nuevas infraestructuras se realiza de manera que se dote al territorio de los sistemas necesarios para su desarrollo, reduciendo al mínimo sus posibles efectos negativos respecto al medio donde se sitúan.

El artículo 8 de la Ley obliga además a 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 prevista en el plan, de manera que las zonas verdes previstas por el Plan General son las siguientes:

- la reserva mínima que el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana exige para los sectores 2, 6, 7 y 8 de suelo urbanizable, es de 31.564 m²
- la superficie de SJL del sector 5 de suelo urbanizable, es de 118.395 m²
- PQL : con una superficie de 101.831 m²
- P JL-1: Zona verde existente situada junto a la Ermita con 2.200 m².
- P JL-2: Zona verde del Sector Nº 1b, con 15.000 m² de superficie.

Por consiguiente, el ratio de zona verde por habitante es superior a 15 m², cumpliendo lo establecido en la normativa vigente.

1.1.4.3. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS 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 (1999) 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 (1986) anterior a la LRAU.

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

Aguas de Busot

Planeamiento Vigente: Normas Subsidiarias de Planeamiento (1992) 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 de Planeamiento de Municipios colindantes 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.

1.1.4.4. SUBSANACIÓN DE LOS ASPECTOS REQUERIDOS EN EL INFORME 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 PJJ 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.

1.2. SÍNTESIS DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISTA.

El modelo territorial actual implantado en el Municipio se caracteriza a partir de sus elementos naturales (zonas montañosas y sierras; ríos Sella y Amadorio y barrancos) y otros artificiales (el eje Alcoy-Villajoyosa, CV-770, y el embalse del río Amadorio) así la existencia del núcleo urbano del municipio de Sella y otros turístico-residenciales (las Urbanizaciones de Bella Orxeta y El Collao), próximos entre sí.

El modelo territorial que pretende implantarse, propuesto en este concierto previo, para el debido cumplimiento de los objetivos enunciados en el apartado anterior, parte necesariamente de los rasgos del modelo actual, descrito en las Normas Subsidiarias Vigentes, poniendo el acento en un objetivo primordial: propiciar el aprovechamiento de la principal potencialidad de Orxeta, el turismo rural y de segunda residencia. El modelo propuesto dedica su mayor esfuerzo a asegurar una adecuada disponibilidad de suelo para este fin, mejorando y estudiando las conexiones y el sistema de servicios.

Uno de los mayores problemas de Orxeta es el alto nivel de desempleo aparejado a la necesidad de sus habitantes de desplazar y buscar en los municipios vecinos los focos de atracción que generan empleo, por ello se pretende cimentar el crecimiento sobre un polo atractor de la inversión y el turismo, desarrollando sectores de segunda residencia y proponiendo en el modelo la implantación de un gran equipamiento deportivo público como es el golf.

Así podría caracterizarse el modelo territorial propuesto como el definido por la existencia de un núcleo tradicional (Orxeta) junto a las urbanizaciones turístico-residenciales de viviendas extensivas. En el resto del término el suelo continúa siendo No urbanizable, protegiendo aquellas zonas que deban preservarse por sus condiciones como patrimonio o por sus valores naturales.

1.2.1. CLASIFICACIÓN y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

1.2.1.1. SUELO NO URBANIZABLE

El suelo no urbanizable del municipio se clasifica del siguiente modo:

1.2.1.2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO MONTES (SNUPM):

Se corresponde con las zonas de elevadas pendientes, cierta masa forestal, de configuración montañosa, que deben ser preservados del desarrollo urbanístico por sus valores paisajísticos y naturales. Se establecerá un régimen de protección restrictivo, no admitiéndose la urbanización de estas zonas.

1.2.1.3. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO CAUCES (SNUPC):

Incluye los cauces de los ríos Sella y Amadorio, así como los barrancos más importantes del municipio. Incluye las zonas de inundación, los cauces propiamente dichos y una zona de policía de 100 metros según la normativa aplicable (Capítulo II del Real Decreto 849/86 Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

1.2.1.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (SNUPQ):

Se mantiene la clasificación recogida en las Normas Subsidiarias para dos zonas concretas del término municipal, coincidentes con dos zonas donde se ubican restos arqueológicos de importancia y su perímetro de protección.

1.2.1.5. SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUPI):

Se incluyen dentro de este suelo las zonas de protección viaria.

1.2.1.6. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC):

Abarca una parte importante del término municipal. Se corresponde con las zonas que no se consideran aptas ni adecuadas para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

1.2.1.7. SUELO URBANO

El suelo clasificado como urbano se corresponde con el núcleo tradicional de Orxeta así como las zonas, anteriormente clasificadas como Unidades de Ejecución en suelo urbano, consolidadas o en proceso de desarrollo. Se distinguen dos tipos:

SUELO URBANO (SU).

Es el núcleo urbano tradicional del municipio, como aquellas zonas de territorio integradas en la trama urbana del municipio y que cuentan con servicios urbanos básicos. Coincide aproximadamente con la delimitación establecida por las Normas Subsidiarias integrando la Unidad de Ejecución ya desarrollada (UE-2).

Así mismo, se han incluido las otras dos unidades, ya aprobadas y gestionadas, aunque pendientes de su pleno desarrollo, el sector 1-A, plenamente desarrollado y la mayor parte del anterior sector de la “Bella Orxeta”, en su delimitación que integra todas las viviendas plenamente consolidadas. Del antiguo sector de la “Bella Orxeta” se mantiene como suelo urbanizable el resto del sector bajo la clave **SU-4**.

SUELO URBANO EN DESARROLLO (SU-D)

Se trata del suelo, anexo al núcleo urbano, que se encuentra actualmente en fase de desarrollo. Coincide con las antiguas unidades de ejecución UE-1 y UE-3, plenamente desarrolladas por lo que han sido incluidas en la delimitación del suelo urbano, bajo la clave **SU-1**.

Se puede considerar aún en desarrollo el Sector 1-A, pero se ha preferido integrarlo en la clave de suelo urbano, por lo avanzado de su desarrollo, la función estructurante como núcleo compacto junto al casco histórico tradicional y su diferenciada tipología e intensidad edificatoria del resto de sectores urbanizables que se definen en el presente Plan General.

1.2.1.8. SUELO URBANIZABLE (SUR).

El suelo que se establece como apto para su desarrollo urbanístico, regulado mediante la delimitación de sector de suelo urbanizable susceptible de ser objeto de programa de actuación integrada, es el siguiente:

- **SECTOR Nº 2: “EL OLIVAR”:** Se incluye y redelimita en el presente Plan General como **SUR-2**. Está situado en la parte norte. Conformando junto con los Sectores 5, 6, 7 y 8 el suelo disponible para la ubicación preferente de viviendas unifamiliares de segunda residencia. Tiene las siguientes características básicas, que se completarán en las fichas de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana:

-Superficie: 59.783 m²
-AT: 0,29 m²t/m²s
-Densidad máxima prevista (orientativa): 25 viv /Ha
-Nº viviendas previstas (aprox.) : 173 viv.
-Uso característico: Residencial

- **SECTOR Nº 4:** Se incluye y redelimita en el presente Plan General, tras la redefinición del núcleo de la “Bella Orxeta” como suelo urbano. Su definición se basa en una propuesta del equipo de gobierno de Orxeta, dejando el resto de superficie situada al sur de la clave SU-2 como una zona comercial, situada junto al eje de comunicaciones que es la CV-770, cuyo perímetro de protección es el límite Sur de la misma.

-Superficie: 51.226 m²
 -AT: 0,30 m²/m²s
 -Nº viviendas previstas (aprox.): 23 viv.
 -Uso característico: Terciario.

- **SECTOR Nº 5: “EL OLIVAR II”**: Situado cercano al Sector 2, constituye el sector urbanizable más extenso que introduce este documento. Queda identificado con la clave **SUR-5**. Recoge la propuesta del Programa de Actuación Integrada presentada en el Ayuntamiento. Se propone la planificación y desarrollo de un nuevo suelo residencial junto un Equipamiento Deportivo Público. Tiene las siguientes características básicas, que se completarán en las fichas de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana:

-Superficie: 1.522.033 m²
 -AT: 0,29 m²/m² s . IEB-Residencial : 0,10 m²/m² s
 -Nº de viviendas previstas (aprox): 2.629 viv.
 -Uso característico: Residencial

- **SECTOR Nº 6 (SUR-6)**: Atendiendo a la propuesta del equipo de gobierno de Orxeta, se define una superficie situada al oeste del casco urbano y al norte del sector nº 5 propuesto.

-Superficie: 390.654 m²
 -AT: 0,29 m²/m² s
 -Nº de viviendas previstas (aprox): 852 viv.
 -Uso característico: Residencial

- **SECTOR Nº 7 (SUR-7)**: Atendiendo a la propuesta del equipo de gobierno de Orxeta, se define una superficie situada al este del término municipal y al norte del sector nº 4 “Bella Orxeta”.

-Superficie: 229.678 m²
 -AT: 0,29 m²/m² s
 -Nº de viviendas previstas (aprox): 501 viv.
 -Uso característico: Residencial

1.2.1.9. SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO (SUR-D).

Se trata del suelo urbanizable ya establecido en las Normas Subsidiarias vigentes que se encuentra actualmente en fase de desarrollo, ya sea tramitación, legalización o en fase constructiva.

SECTOR Nº 1-A “LA FOIA DE LA SENYORA-A”: Tras su aprobación definitiva y la redacción del proyecto de reparcelación, sólo queda el aspecto edificatorio para considerar este sector plenamente desarrollado. Sus parámetros urbanísticos, configuración y la función que debe desempeñar han hecho aconsejable que quedara incluido dentro de la clave de suelo urbano SU-1.

SECTOR Nº 1-B: “LA FOIA DE LA SENYORA-B”: Anexo al suelo urbano, se establece una superficie de 75.504 m², cuya programación ha sido aprobada de forma definitiva recientemente. Queda integrando el sector **SUR-1** del presente Plan General con los parámetros urbanísticos aprobados.

SECTOR Nº 3 “EL COLLAO”: Este Sector cuenta con un Programa de Actuación Integrada promovida por Agrupación de Interés Urbanístico en tramitación, que incluye Homologación y Plan Parcial. Se encuentra aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, y pendiente de su aprobación definitiva autonómica. Se encuentra ya parcialmente consolidado.

SECTOR Nº4 "BELLA ORXETA": Con el objeto de regular la situación de la urbanización se han redactado documentos de planeamiento, Homologación y Plan Parcial, que han sido aprobados provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Orxeta en Febrero de 2.002. Se encuentran actualmente en tramitación autonómica. El Sector se encuentra ya muy desarrollado y consolidado, por lo que se ha hecho recomendable su definición como suelo urbano, con la clave urbana SU-2, sujeta a lo indicado en la ficha de planeamiento 2

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA RED PRIMARIA.

1.3.1. RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.

Se clasificará como suelo dotacional, de equipamientos e infraestructuras las zonas siguientes, no anexas a suelo urbano o urbanizable cuyo uso se destinará a la implantación de dotaciones y equipamientos de carácter excepcional o servicios urbanos necesarios para el municipio:

1.3.1.1. DEPURADORA

En el sector de suelo urbanizable SUR-5 se reservará la superficie necesaria para la instalación de una Estación Depuradora de aguas residuales que dé servicio a todo el municipio.

1.3.1.2. DEPÓSITOS

Se reserva un total de 2.500 m² para la ubicación de depósitos de abastecimiento de agua potable del municipio. A pesar de que ya existen depósitos construidos en dichas parcelas, se reserva la misma superficie que en el planeamiento vigente, en previsión de ampliaciones.

1.3.1.3. RED PRIMARIA.

La Red Primaria es el conjunto de dotaciones públicas (incluyendo en ellas el viario) cuya configuración espacial es establecida por el P.G.O.U. dentro de las determinaciones de carácter estructural. Comprende las reservas de suelo que condicionan la estructura global del territorio, que lo organizan a gran escala.

Para su descripción más ordenada, se agrupa la Red Primaria según la función de los elementos que la integran: cauces, viario, espacios libres, equipamientos e infraestructuras.

1.3.1.4. RÍOS Y BARRANCOS.

Tiene la consideración de suelo público aquel definido como cauce según la Ley de Aguas.

Se considera Red Primaria a todo el suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido de Cauces. Comprende el Río Sella y el Amadorio, el embalse del Amadorio y los barrancos Xarquer y Mola.

1.3.1.5. RED VIARIA.

Se consideran Red Primaria Viaria, por su carácter estructurante:

Las carreteras CV-770 (Alcoy-Villajoyosa), CV-758 (Finestrat), CV-775 (Relleu), la carretera de Aguas de Busot y la Variante, así como las zonas de protección de las vías pecuarias que atraviesan el municipio.

El viario público ubicado en el casco urbano y sus inmediaciones así indicado en el plano correspondiente de este documento, coincidiendo con los recorridos principales del municipio, la travesía que lo atraviesa y viario de conexión perimetral.

1.3.1.6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Conforme al artículo 36 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana es necesario reservar una dotación mínima de Parque (PQL) a razón de 5 m² por habitante.

El incremento de población potencial contemplado en este documento es de 16.003, que junto a los habitantes previstos en los suelos urbanizables en desarrollo y en las unidades de ejecución, y junto a la población estimada en el resto de suelo urbano, hace un total de 19.477 habitantes. Se prevé la creación de un PQL, inscrito en el Sector SUR-5, de 142.315 m² con lo que relación es de 7,2 m² de PQL por habitante, superior a los 5 m² requeridos.

1.3.1.7. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.

Se consideran equipamientos de carácter primario, ya implantados en el municipio, los siguientes:

Ayuntamiento (incluso el dispensario), Juzgado de Paz y Cámara Agraria.

La Iglesia Parroquial, Las Ermitas y sus anexos (1.513 m²), el Cementerio.

1.3.1.8. EQUIPAMIENTO RECREATIVO DEPORTIVO.

Se redelimita y clarifica la zona clasificada como PRD, correspondiente con el polideportivo municipal. La superficie ocupada total es de 4.949 m².

Se recoge a su vez, la propuesta de crear un Equipamiento Deportivo Público en el sector de suelo urbanizable SUR-5 que sea un importante generador de actividad terciaria en el municipio.

1.3.1.9. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO .

Consideramos un total de 4.850 viviendas de las cuales el 65% se presupone de segunda residencia; tomando un tamaño medio familiar de 3,3 habitantes por vivienda obtenemos 5.601 residentes. Tomando los parámetros para las reservas dotacionales escolares según la Conselleria de Cultura, Educación i Ciencia, obtenemos:

		%	Nº Alumnos	Módulos
PRIMARIA	INFANTIL	3,00 %	168	7
	E.P.	6,00 %	336	13
SECUNDARIA	E.S.O.	4,00 %	224	7
	BACHILLERATO	2,00 %	112	4

Se prevé crear una nueva zona de unos 4.042 m² destinada a equipamiento educativo¹ (PED) en el casco urbano. El suelo para albergar el resto de módulos educativos necesarios se garantizará en la programación de los suelos urbanizables, de tal forma que éstos reserven superficie de la red secundaria suficiente para ubicar este uso dotacional.

1.3.1.10. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Las redes de abastecimiento y saneamiento del Sector se encuentran actualmente gestionadas por AQUAGEST LEVANTE, S.A.

Con la redacción del Plan General, se ha previsto de forma más completa tanto las instalaciones necesarias como materiales y trazados. Todo ello queda reflejado en el Plano de Infraestructuras previstas correspondiente y en el anejo correspondiente a las condiciones exigidas a las nuevas obras de Urbanización.

La Red Primaria relativa al sistema de abastecimiento del municipio está formada por:

Pozo el Castell con un caudal estimado de 3,5 l/s.

Fuente Els Banyets con un caudal actual nulo.

Fuente del Xoi con un caudal estimado de 3,2 l/s.

Pozo Villajoyosa 3: Con un caudal actual de 10 l/s, del que una parte se utiliza en el municipio. No obstante, cabría la posibilidad de aumentar el caudal que se utiliza en Orxeta.

La capacidad del sistema de captación es, por tanto, de 16,7 l/s. La disponibilidad de agua es por tanto un factor a tener en cuenta en el desarrollo del municipio según la ampliación contemplada en este documento, que incluye además entre su infraestructuras:

Depósitos municipales Corona I y Corona II, Capacidad total 1.150 m³

Depósitos urbanización Bella Orxeta: 45 m³ de capacidad.

Depósitos urbanización Collado: 500 m³ de capacidad.

Conducciones principales de distribución.

Además, se incluye una nueva conducción de abastecimiento consistente en una impulsión desde los depósitos municipales hasta las urbanizaciones "El Olivar I" y "El Olivar II".

La programación de los sectores propuestos en este documento de planeamiento requerirá del informe de capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua potable por el Organismo competente o entidad colaboradora autorizada para el suministro.

¹ Según el informe de la Conselleria d'Educació remitido durante el trámite de Concierto Previo y la tramitación del Sector I-B.

1.3.1.11. ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA RIEGO.

Para el riego de las zonas verdes del municipio y de la dotación deportiva campo de golf se reciclará el agua potable consumida, de manera que se usará el agua depurada de la nueva estación depuradora que se realizará cuando se programe el sector de suelo urbanizable residencial nº5, mientras tanto se solicitará concesión administrativa a la confederación hidrográfica del Júcar para la reutilización de aguas depuradas de la EDAR de Villajoyosa.

1.3.1.12. RED DE SANEAMIENTO.

La programación de los sectores propuestos en este documento de planeamiento requerirá de la justificación de la capacidad de tratamiento de las aguas residuales. El sector de suelo urbanizable SUR-5 reservará la superficie necesaria para la instalación de una Estación Depuradora de aguas residuales que dé servicio a todo el municipio. La construcción y gestión de esta depuradora correrá a cargo del sector SUR-5, si bien éste repercutirá proporcionalmente los gastos de la misma sobre aquéllos suelos a los que dé servicio.

Actualmente, la práctica totalidad de las aguas residuales generadas en el municipio son conducidas hacia la depuradora situada en Villajoyosa. La Red Primaria de Saneamiento consta de:

Conducción principal desde el casco urbano hasta impulsión de residuales a la EDAR.

Se añaden las siguientes instalaciones:

- Conducción de conexión de las urbanizaciones situadas al Norte con el casco urbano
- Nueva impulsión de residuales localizada en las inmediaciones del casco urbano, y conducción forzada que traslada las aguas a la depuradora
- Conexión de la Red actual con impulsión.

2. CRITERIOS DETERMINACIÓN APROVECHAMIENTOS Y ÁREAS REPARTO.

En principio, se ha establecido un índice de edificabilidad bruto para todo el conjunto del Suelo Urbanizable, fijado en 0,29.

La elección de este valor para todo el municipio viene justificada por las reducidas dimensiones del mismo, su conexión prácticamente equivalente a las redes supramunicipales para cualquier ámbito y la baja densidad edificatoria que se desea como transición entre los núcleos consolidados y el suelo no urbanizable. La única excepción es el Sector 4, "Bella Orxeta", para el que se fija un IEB de 0,30, con el fin de adaptarse mejor a la ordenación sobrevenida desde las Normas Subsidiarias.

Una vez establecido este valor, se determina el aprovechamiento total de los sectores, descontando las superficies de dominio público ya afectas a su destino.

El cálculo es el siguiente:

Sector	Superficie	IEB	Edificab. Total
Sector 1			En desarrollo y adjudicado
Sector 2	59.783	0,29	17.337,07
Sector 3			En desarrollo y adjudicado
Sector 4	51.226	0,30	15.367,80
Sector 5	1.522.033	0,29	441.389,57
Sector 6	390.654	0,29	113.289,66
Sector 7	229.678	0,29	66.606,62
TOTAL	2.262.922		653.990,72

Clave	Uso	Superficie
PID-1	Cementerio	11.766
PID-2	Depuradora	3.594
PID-3	Estación de bombeo	1.000
PID-4	Depósito	6.034
PID-5	Depósito	1.924
PID-6	Depósito	1.871
PID-8	Estación de bombeo 2	850
PID-9	Lavadero municipal	252

PID-AV	CV-770 ampliada	250.866 ²
PID-AV, afecto a su destino	CV-770 existente	-34.077
TOTAL		244.080

El equipamiento primario PID-7, de 103.400 m², ubicado sobre Suelo No Urbanizable, se gestionará expropiando el suelo necesario y otorgando una concesión administrativa para su gestión. Por ello, se considera que no genera aprovechamiento, dado que funcionará como cualquier otra actividad que pueda implantarse sobre suelo no urbanizable.

El aprovechamiento tipo puede, entonces, calcularse como:

$$AT = 656.759,64 / (2.262.922 + 244.080) = 0,26197$$

Este aprovechamiento debe repartirse entre el suelo urbanizable y el suelo afecto destinado a Parques Naturales. El suelo incluido en los parques naturales se considera que genera un aprovechamiento equivalente al 20% del suelo urbanizable. Por tanto, el aprovechamiento asignado es:

$$AT_{PN} = 0,26197 / 6 = 0,043662$$

$$AT_{SU} = 0,26197 - 0,043662 = 0,218308.$$

Puede comprobarse que:

$$AT_{PN} / AT_{SU} = 0,043662 / 0,218308 = 0,20 = 20\%$$

Las áreas de reparto establecidas coinciden, en principio, con los sectores urbanizables. A estos habría que añadir la parte proporcional de suelo a gestionar como parque natural. Los terrenos asignados, según este Plan General, a parque natural, no quedan, sin embargo, adscritos a ningún sector en concreto. Se pretende, de esta forma, que la incorporación de los mismos al proceso urbanizador se produzca, en la medida de lo posible, mediante acuerdos urbanísticos con sus propietarios. El área de reparto correspondiente al desarrollo de cada sector incluirá, por tanto, la parte proporcional correspondiente de suelos afectos a su destino de parque natural y quedará debidamente delimitada en el desarrollo de la actuación correspondiente.

Con el fin de homogeneizar definitivamente el aprovechamiento urbanístico de todo el suelo urbanizable de Orxeta, se prevén unos principios generales adecuados a la ordenación prevista:

- El 10% de cesión obligatoria a la administración, que debe dedicarse a VPO queda concentrado en una única parcela, que será gestionada proporcionalmente según el aprovechamiento de cada sector, en el momento en que se desarrolle cada uno de ellos.

² Aquí se descuenta la longitud total del vial multiplicado por un ancho mínimo de 6 m. para descontar la parte de viario ya afecto a su destino. En realidad, este ancho es mayor en muchos tramos por lo que el **aprovechamiento total efectivo será menor que el aquí estimado.** Esto supone, por tanto, un defecto de aprovechamiento realmente efectivo. Se tiene, por tanto, un exceso de aprovechamiento que no será patrimonializado por los titulares de terrenos englobados en los sectores urbanizables que quedará como un aprovechamiento a gestionar por el Ayuntamiento disponiendo así de un pequeño margen de maniobra para gestionar reservas y transferencias de aprovechamiento correspondientes a los Parques Naturales, sin que se exceda el índice de 0,29 para la edificabilidad bruta.

- La red primaria no está adscrita por sectores, sino que se gestionará en su conjunto como sistemas externos. Cada sector deberá, evidentemente, gestionar la parte de sistemas externos que le sea imprescindible y necesaria para su adecuada conexión estructural. Pero en el caso de que los sistemas correspondientes al Sector excedan el mínimo imprescindible, podrá ejecutarse cualquier parte de los sistemas externos previstos. Sin embargo, tendrán preferencia las alternativas técnicas que desarrollen estos sistemas externos ordenadamente o en una secuencia más lógica.
- Podrá programarse, con la justificación adecuada, la programación de más parte de Sistemas Externos de los estrictamente necesarios para la ejecución de un Sector, mediante el oportuno convenio con el Ayuntamiento, de forma que se fije claramente el aprovechamiento correspondiente a los mismos para proceder a su transferencia de aprovechamiento a sectores ya ejecutados, con cargo a los excedentes de los mismos o para proceder a la reserva de aprovechamiento correspondiente para Sectores de futura ejecución. El coeficiente de conversión de edificabilidad entre sectores se fija para todo el Suelo Urbanizable de Orxeta igual a la unidad, para las unidades de aprovechamiento equivalente. Sólo podrán existir coeficientes de conversión distintos a la unidad para la ponderación de distintos usos dentro de un mismo sector, de acuerdo con lo que se fije en el correspondiente Programa de Actuación Integrada que se formule en desarrollo de un Sector.

3. ESTUDIOS DE TRÁFICO Y TRANSPORTES.

Los estudios de tráfico y transportes no son necesarios en este caso, al ser un Municipio de menos de 50.000 habitantes.

Las únicas infraestructuras importantes que pueden necesitar ampliaciones durante el ámbito de vigencia previsto sin revisiones de este Plan son las carreteras comarcales, sobre todo por el crecimiento conjunto previsto para los municipios colindantes. De cualquier forma, se ha previsto su protección mediante la clave SNUPIF, para la posible ampliación de las mismas.

4. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

El Estudio de Impacto Ambiental se presenta como documento anexo independiente, integrante de la documentación de este Plan General. Ha sido elaborado por la empresa consultora GEOROCK, S.L. de reconocida solvencia en este campo.

En dicho documento se delimitan y justifican adecuadamente aquellas zonas que deben quedar clasificadas como suelo no urbanizable, por diversas razones, ya sean geotécnicas, como riesgos de deslizamiento, insuficiente capacidad portante del terreno o inestabilidad del mismo; ambientales, como protección de especies o paisajes, etc.

Así mismo, se establecen las directrices fundamentales que deberán observarse en el desarrollo urbanístico planteado por este Plan General y que han intentado recogerse y articularse normativamente en las Normas Urbanísticas. Por tanto, ante cualquier inconsistencia o caso no previsto o inadecuadamente

definido en el Plan General, este Estudio de Impacto Ambiental debe ser la base inicial para la definición de la solución a tomar.

5. CUADRO RESUMEN SUPERFICIES.

Se presenta a continuación el cuadro de superficies del planeamiento propuesto.

SUPERFICIE TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL: 24.157.974 m²

		Superficie	%
SUELO URBANO		81.182 m²	0,34
SUB	SUELO URBANO	49.966 m ²	0,21
SUB-D	SUELO URBANO EN DESARROLLO	31.216 m ²	0,13
UE-1		29.269 m ²	
UE-3		1.947 m ²	
SUELO URBANIZABLE		2.846.824 m²	11,91
SUR	SUELO URBANIZABLE	2.469.868 m ²	10,22
	SECTOR 2 (El Olivar)	51.352 m ²	
	SECTOR 5 (El Olivar II)	1.768.455 m ²	
	SECTOR 6	376.051 m ²	
	SECTOR 7	225.899 m ²	
	SECTOR 8	48.111 m ²	
SUR-D	SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO	376.956 m ²	1,56
	SECTOR 1a	21.622 m ²	
	SECTOR 1b	75.912 m ²	
	SECTOR 3 (El Collao)	53.890 m ²	
	SECTOR 4 (Bella Orxeta)	225.532 m ²	
SUI	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	29.756 m²	0,12
SUELO NO URBANIZABLE		21.200.212 m²	87,76
SNUC	SUELO NO URBANIZABLE	3.684.371 m ²	15,25
SNUPM	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO MONTES	14.888.318 m ²	61,63
SNUPC	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO CAUCES	1.957.821 m²	8,10
SNUPQ	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	20.552 m ²	0,09
SNUPI	SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	649.150 m ²	2,69

5.1. RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ampliación de suelo urbanizable introducido por este documento es de 2.193.591 m², que se traduce en una estimación aproximada de 4.005 viviendas, con una media estimada de 2,1 habitantes/viv. Todo ello supone un incremento poblacional de aproximadamente 8.413 personas respecto a la población potencial en desarrollo de las Normas Subsidiarias.

A esta población hay que sumar la población actualmente censada (718 personas) y la población que debe asentarse aún en los sectores en desarrollo (869 personas). La previsión final estimada de habitantes en desarrollo de este Plan General es, por tanto, de 10.000 personas.

La disponibilidad de suelo total por desarrollar es de 2.382.623 m² de suelo, con un número final de viviendas estimadas de 4.773, que permitirán albergar una población potencial de un 84,13% de personas más que las posibles actualmente.

Todo ello supone que dada la evolución actual, y las condiciones socio-económicas de la comarca, el horizonte de vigencia del presente documento se estime suficiente y mayor de 15 años, por lo que el periodo propuesto de actualización o revisión del presente Plan General a 10 años vista debe poder cumplirse sin dificultad.

Se considera pues, que con el presente instrumento de ordenación, se asegura un adecuado crecimiento y desarrollo del pueblo de Orxeta, con una planificación del territorio y unos objetivos claramente definidos que permitan, a corto y medio plazo, el desarrollo de Orxeta de acuerdo con las condiciones socio-económicas actuales.