

**NUEVA REDACCION DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## ÍNDICE

### **II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

---

- 1. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.**
  - 1.1. NORMATIVA URBANÍSTICA.
    - 1.1.1. Normativa autonómica.
    - 1.1.2. Normativa estatal.
  - 1.2. LEGISLACIÓN SECTORIAL.
- 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**
- 3. JUSTIFICACIÓN DEMOGRÁFICA Y SOCIOLÓGICA DE LAS DETERMINACIONES.**
- 4. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. (ART. 17.1.A. LRAU)**
- 5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. (ART. 17.1.B. LRAU)**
  - 5.1. ASPECTOS GENERALES.
  - 5.2. SUELO URBANO.
  - 5.3. SUELO URBANIZABLE.
  - 5.4. SUELO NO URBANIZABLE.
- 6. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. (ART. 17.1.C. LRAU)**
- 7. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. (ART. 17.1.D. LRAU)**
- 8. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR. (ART. 17.1.E. LRAU)**
- 9. TRATAMIENTO DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL. (ART. 17.1.F. LRAU)**
- 10. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO. (ART. 17.1.G. LRAU)**
- 11. OBJETIVOS PARA LA REDACCIÓN DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. (ART. 17.1.H. LRAU)**
  - 11.1. PLANES PARCIALES.
  - 11.2. PLANES DE REFORMA INTERIOR.
  - 11.3. ESTUDIOS DE DETALLE.
- 12. ORDENACIÓN DE LOS CENTROS CÍVICOS Y LAS ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO. (ART. 17.1.I. LRAU)**

- 13. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS. (ART. 17.1.J. LRAU)**
    - 13.1. PARQUES PÚBLICOS. (ART. 17.2.A. LRAU)
    - 13.2. EQUIPAMIENTOS Y REDES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. (ART. 17.2.B. LRAU)
    - 13.3. INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES, JARDINES Y OTRAS DOTACIONES. (ART. 17.2.C. LRAU)
    - 13.4. ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LOS SECTORES Y ELEMENTOS DE REFERENCIA PARA EL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO PARCIAL. (ART. 17.2.D. LRAU)
    - 13.5. TERRENOS DOTACIONALES A RESERVAR PREVIAMENTE A LA EDIFICACIÓN DEL ENTORNO. (ART. 17.2.E. LRAU)
    - 13.6. VÍAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS QUE PRESTAN SERVICIO A LAS DOTACIONES. (ART. 17.2.F. LRAU)
  - 14. DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL. (ART. 17.3. LRAU)**
  - 15. CATALOGACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y ADOPCIÓN DE MEDIDAS PROTECTORAS. (ART. 17.3. LRAU)**
  - 16. SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL. (ART. 17.4. LRAU)**
  - 17. PREVISIONES DE EXPANSIÓN PARA DIEZ AÑOS Y RESERVAS DE SUELO PARA INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS. (ART. 17.5. LRAU)**
  - 18. ADECUACIÓN A PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL. (ART. 17.6. LRAU)**
  - 19. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES Y COORDINACIÓN CON ELLOS. (ART. 17.6. LRAU)**
  - 20. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**
    - 20.1. TERRENOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO PRIORITARIO.
    - 20.2. SUELO URBANO.
    - 20.3. SUELO URBANIZABLE.
  - 21. CUADRO DE SUPERFICIES.**
- ANEXO 1 : JUSTIFICACION DE LA FORMA DE OBTENCION DE LOS TERRENOS DOTACIONALES PUBLICOS.**
- ANEXO 2 : FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION.**

## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.

#### 1.1. NORMATIVA URBANÍSTICA.

El presente Plan General de L'Orxa se redacta de acuerdo con lo dispuesto en los textos legales de aplicación en la Comunidad Valenciana, haciendo constar que la normativa estatal es aplicable en la parte que no ha sido derogada por la normativa autonómica aprobada por la Generalitat Valenciana en ejercicio de sus competencias en materia de urbanismo.

##### 1.1.1. Normativa autonómica.

- Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (DOGV 21-11-94), en adelante LRAU.
- Ley 6/1989 de 7 de julio de la Generalitat Valenciana, sobre Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana (DOGV 13-07-89), en adelante LOT.
- Ley 4/1992 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable, (DOGV 17-06-92), en adelante LSNU.
- Ley 2/1997 de 13 de junio de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley 4/1992 del Suelo no Urbanizable, respecto al régimen de parcelación y construcción de viviendas aisladas en el medio rural (DOGV 16-06-97).
- Otras disposiciones de menor rango que desarrollan y complementan las anteriores.

##### 1.1.2. Normativa estatal.

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (BOE 14.04.98).
- Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 30.06.92), en adelante LS92. En aquellos artículos no derogados por la Ley 6/98 en su disposición derogatoria única.
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. (BOE 15.09.78 y 16.09.78).
- Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. (BOE 18.09.78).
- Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. (BOE 31.01.79 y 01.02.79).
- Real Decreto 304/1993 de 26 de febrero, por el que se aprueba la Tabla de vigencias de los Reglamentos antes citados, así como de los de Edificación forzosa y Registro municipal de solares, y de Reparcelaciones. (BOE 18.03.93).

## 1.2. **Legislación sectorial.**

También se ha tenido en cuenta la legislación sectorial tanto de ámbito estatal como autónomo que es de aplicación, y cuya relación se recoge a continuación y que si bien es de carácter general, incide en mayor o menor grado sobre la ordenación urbanística y sobre las posibles actuaciones sobre el territorio.

- Ley 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 5/1988 de 24 de Junio de la Generalitat Valenciana por la que se regulan los Parajes Naturales de la Comunidad Valenciana.
- Ley 2/1989 de 3 de marzo de la Generalitat Valenciana de Impacto Ambiental (DOGV 08.03.89)
- Decreto 162/1990 de 15 de octubre del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la ley antes citada.
- Ley 38/1972 de 22 de diciembre, de Protección de la Contaminación Atmosférica.
- Ley 16/1985 de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español. (BOE 29.06.85)
- Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras. (BOE 30.07.88)
- Ley 6/1991 de 27 de marzo de la Generalitat Valenciana de Carreteras de la Comunidad Valenciana (DOGV 05.04.91)
- Ley 16/1987 de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Públicos.
- Real Decreto 1211/1990 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 08.10.90)
- Decreto 118/1973 de 12 de enero, por el que se aprueba la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.
- Ley 28/1985 de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Ley 2/1992 de 26 de marzo, del Gobierno Valenciano sobre saneamiento de aguas residuales de la Comunidad Valenciana. (DOGV 08.04.92)
- Ley 10/1966 de 18 de marzo, de Expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para ejecución de la Ley antes citada.
- Decreto 3151/1968 por el que se aprueba el Reglamento técnico de líneas aéreas de alta tensión.
- Ley 36/1976 de 11 de marzo, sobre Expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de telecomunicación y radiodifusión del Estado.
- Real Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (BOE 07.12.61)

- Orden ministerial de 15.03.63 para aplicación del Reglamento anterior.
- Ley 3/1989 de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas.
- Decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (DOGV 20.04.90)
- Decreto 63/1986 de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre ordenación de Campamentos de Turismo en la Comunidad Valenciana (DOGV 18.06.86)
- Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. (BOE 06.11.82)
- Ley 2/1991 de 18 de febrero, de la Generalitat Valenciana, de Espectáculos, Establecimientos públicos y Actividades Recreativas. (DOGV 26.02.1991)
- Decreto 193/1988 de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas. (DOGV 02.02.89)
- Decreto de 20 de julio de 1974 por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (BOE 17.08.89)
- Orden de 22 abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en la Comunidad Valenciana HD-91 (DOGV 22.05.91)
- Ley 7/1996 de Ordenación del Comercio Minorista (B.O.E. 17.01.96)
- Ley 4/1998, de 11 de Junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

El anterior listado tiene carácter enunciativo y no limitativo. También será de aplicación las restantes disposiciones legales vigentes, así como las que pudieran promulgarse con posterioridad.

## **2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

Hay que considerar la carencia de normativa urbanística a nivel municipal de L'Orxa, siendo la edificación y usos del suelo regulados a través de la aplicación de las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de los municipios de la provincia de Alicante de 1976, por tanto se rigen por unas normas de ámbito provincial, que evidentemente por su carácter general no plantea los diferentes aspectos particulares ni resuelve la problemática urbanística municipal que afecta a L'Orxa.

Esta aplicación de una normativa de ámbito provincial además de no responder al caso concreto, provoca que las diferentes actuaciones que se dan sobre el territorio no respondan a una estrategia o pautas municipales y concretas, provocando crecimiento espontáneos y actuaciones aisladas.

En consecuencia, parece evidente la necesidad de un documento de planeamiento que regule debidamente el desarrollo urbano, y el proceso de urbanización y edificación, así como la gestión necesaria para llevarla a cabo. Disponiendo de un instrumento de planeamiento que abarque la totalidad del término municipal, estableciendo una normativa específica para cada tipo de suelo, definiendo los derechos y deberes de todo propietario.

A escala territorial se canaliza y orienta la demanda de suelo urbanizable a unas zonas determinadas, facilitando la implantación de pequeñas industrias o almacenes con la consiguiente creación de puestos de trabajo, y la edificación de viviendas, todo lo cual reporta beneficios al municipio.

### **3. JUSTIFICACIÓN DEMOGRÁFICA Y SOCIOLOGICA DE LAS DETERMINACIONES.**

En la memoria informativa se señaló que la población existente en 1996 era de 823 habitantes y los últimos datos de 1998 indican una población de 796 habitantes, dando una tasa de crecimiento negativa, pero esta población fija debe incrementarse con la población estacional que en época estival supone un incremento aproximadamente de 400 habitantes y en menor medida en otras épocas del año.

Esta continua regresión demográfica, que en el último lustro parecía haberse estabilizado, tiene cierta perspectiva de recuperación por diversas actuaciones que se están ejecutando o se han proyectado, que en condiciones normales deben tender a aumentar el número de habitantes, ya sean fijos como estacionales. Así:

El proyecto de construcción de la carretera que unirá L'Orxa con la población de Villalonga supone una mejora considerable de las comunicaciones, ya que permitirá una mayor accesibilidad territorial y una mejor comunicación a nivel de transporte rodado con la red de infraestructuras viarias de la costa, dando continuidad por otro lado a una carretera CV-7010 que actualmente carecía de continuidad hacia la costa, eliminando una de las carencias históricas de L'Orxa.

Este proyecto presupone que con la mayor accesibilidad y facilidad de comunicación, la actividad económica del municipio y en especial la industrial pudiendo constituir un relanzamiento de la actividad industrial y por ello un mayor atractivo para la población, con el consiguiente aumento de la demanda de suelo.

Por otro lado el proyecto de carril bici, que discurre por el trazado de la antigua vía de ferrocarril, la construcción del albergue en la zona del *Corral* y el acondicionamiento de tres zonas de recreo (*Font dels Olbits*, *Font de Bassiets* y *Font de la Serquera*) suponen un incremento de la oferta para el turismo rural y ecologista, con la lógica atracción de visitantes y el aumento de la población temporal en diferentes épocas del año, y en especial en verano.

No se desprende de la memoria informativa ninguna carencia grave ni problema sociológico de importancia.

En consecuencia se estima que el nivel de dotaciones y espacios libres del Plan General de L'Orxa es el adecuado para la población existente tomando en consideración sus características demográficas y sociológicas, garantizándose de igual modo la calidad de vida si el signo de la tasa demográfica varia, por las causas mencionadas, con las reservas que se establecen en el presente plan general de ordenación.

### **4. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. (ART. 17.1.A. LRAU)**

En nuestro caso al no existir Plan de Acción Territorial de finalidad urbanística al cual adaptarse para mantener con el mismo una coherencia, las directrices que se establecen se adoptan a partir del análisis de la información recogida y vistos los problemas y necesidades que tiene el municipio de L'Orxa en cuestiones relativas a la edificación, la urbanización y la ordenación urbanística.

Para tratar de solucionarlos se plantean unas directrices que definen la estrategia de evolución urbana y que regulen la progresiva ocupación del territorio municipal, que son las siguiente:

- 1.- Establecer una clasificación del suelo, delimitando claramente el urbano, urbanizable y el suelo no urbanizable, así como la calificación, asignando los diferentes usos de modo que se garantice la identificación y localización de las áreas residencial, industrial y agrícola.
- 2.- Evitar el deterioro del suelo no urbanizable, a través de la edificación o establecimiento incontrolada de actividades no agrarias, mediante el establecimiento de áreas de protección especial que potencien en cada caso los valores agrarios, medio ambientales, paisajísticos, arqueológicos.
- 3.- Definir el perímetro del suelo urbano que incorpore la edificación existente, las zonas intersticiales del tejido urbano actual, así como los terrenos inmediatos al núcleo consolidado que puedan ser objeto de un desarrollo inmediato, y que ordenen efectivamente las nuevas edificaciones.
- 4.- Se delimita un sector de suelo urbanizable industrial que se ordena pormenorizadamente, entendiendo que lo contrario sería un obstáculo para su desarrollo ante la escasa capacidad de gestión de un municipio de las dimensiones de L'Orxa.
- 5.- Independientemente de crear nuevas zonas de ensanche, se debe mantener el carácter e identidad urbana que posee L'Orxa para lo cual se debe adoptar una normativa urbanística coherente y adecuada a la realidad urbana existente.
- 6.- Respetar en la medida de lo posible, las alineaciones a fin de no dejar muchos edificios fuera de ordenación, tomando en consideración las dificultades que el viario actual origina por su dimensión y retranqueos.
- 7.- Estudio del trazado viario urbano y caminos existente, de forma que los nuevos trazados basados en la prolongación de los existentes sean coherentes. Con el fin de adaptar a las nuevas demandas el tejido urbano sin obviar la necesidad de potenciarlo para su protección.
- 8.- Atender y satisfacer las demandas de dotaciones públicas reservando el suelo necesario para la nueva implantación o ampliación de las existentes.
- 9.- Protección de las infraestructuras de comunicaciones y servicios existentes, mediante las bandas de influencia y protección que determina la legislación sectorial vigente.
- 10.- Clasificar como suelo urbano las implantaciones en suelo rústico que por su dimensión y actividad se cree conveniente: Industria Papelera, determinando las condiciones específicas que deben adoptarse para evitar su ampliación, en especial en el caso de la zona residencial, en detrimento del suelo agrícola.
- 11.- Establecer los criterios mínimos a cumplir por reclasificación de terrenos, a fin de permitir su conexión a la red primaria inmediata y a los diferentes núcleos o actuaciones. Señalándose unos criterios mínimos de edificabilidad, densidad y ocupación.

## **5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. (ART. 17.1.B. LRAU)**

### **5.1. ASPECTOS GENERALES.**

El presente Plan General clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando con claridad el ámbito territorial de cada uno de los tipos de suelo, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 8 y siguientes de la Ley 6/1994.

Se establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, y se fijan las normas de protección para aquellas áreas de suelo no urbanizable cuyos especiales valores les hace merecedoras de un tratamiento singular para preservarlas de urbanización y de la edificación.

**5.2. SUELO URBANO.**

Se han incluido en el suelo urbano todos los terrenos cuyo desarrollo se puedan llevarse a cabo mediante Actuaciones Aisladas.

Se ha procurado completar todas las manzanas ocupadas de forma parcial por la edificación, y se ha continuado la trama existente a fin de dotar al desarrollo urbano propuesto de la coherencia y continuidad necesaria para obtener un todo urbano integrado.

Se ha tenido en cuenta la tendencia natural del crecimiento urbano y su evolución reciente, apoyado siempre en la carretera CV-701.

Se ha clasificado el suelo estimado como necesario ya no por la propia evolución demográfica, la cual es de signo negativo, sino la considerada necesaria para evitar los posibles movimientos especulativos que se podría generar sin una clasificación adecuada que encarezcan el suelo y evitar al mismo tiempo que las actuaciones aisladas se sitúen en el suelo no urbanizable, afectando con ello el objetivo de protección del medio ambiente que se plantea en este Plan General. Por otro lado la expansión propuesta es muy limitada y basada en la prolongación de la ordenación existente.

En el suelo clasificado como urbano se distinguen los siguientes usos: residencial, industrial, dotaciones públicas, espacios libres y viales. La asignación de usos se basa en el uso real existente, procurando definir zonas de ordenación con usos homogéneos y en las cuales las interferencias entre vivienda e industria se minimicen.

Por otro lado el suelo urbano clasificado es discontinuo, incluyéndose una zonas que desde hace años existe y consolidada en la actualidad: La *zona industrial de la Papelera* frente al castillo que existe desde mediados de siglos y que por su consolidación se clasifica como urbana a fin de delimitar claramente su extensión y evitar ampliaciones a costa de suelo no urbanizable.

Considerando la edificabilidad prevista y el poco tráfico que generaría su desarrollo, se estima como adecuada la red viaria que existe en la actualidad.

La inclusión de este suelo para su desarrollo mediante actuaciones aisladas se justifica por un lado en que ha sido el modo de actuación normal en una población que demográficamente tiende a la regresión, y en donde, aunque sin datos muy concretos, la nueva edificación es reducida. Por ello se entiende que la inclusión en otro régimen supone unos costes que difícilmente van a ser recuperados ante la poca demanda de edificación.

**5.3. SUELO URBANIZABLE.**

Se han incluido los terrenos considerados aptos para urbanizar previa la correspondiente programación.

La delimitación se apoya en la medida de lo posible en caminos y viarios como límites perfectamente definidos, de acuerdo a los criterios de sectorización que en otro punto de la presente memoria se trata.

Las características generales de suelo urbanizable, son los siguientes:

- Uso:.....Industrial y terciario
- Coefficiente de edificabilidad neto:.....1,20 m<sup>2</sup><sub>techo</sub> /m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>
- Ocupación máxima de parcela: .....80%
- Altura de la edificación:.....1 planta

Dicho sector de suelo urbanizable se sitúa junto a la zona industrial con la clasificación de suelo urbano.

En general no se ha incluido la edificación industrial aislada que pudiera existir, salvo en aquellos casos que desde la ordenación se ha creído oportuno de acuerdo con el modelo territorial, ya que ello supondría un sobredimensionamiento del suelo urbanizable de partida más aún ante el desconocimiento de las demandas futuras.

Además en el caso concreto de que en un futuro pudiera existir demanda de suelo urbanizable industrial, la legislación actual valenciana, y sobre todo a raíz de la L6/98 facilitan de gran manera las posibles futuras actuaciones.

#### **5.4. SUELO NO URBANIZABLE.**

El resto del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable, y dentro de esta clasificación se diferencian dos categorías: común y protegido.

Dentro del suelo no urbanizable protegido se distinguen a su vez diferentes zonas que pretenden proteger aquellos valores que se consideran esenciales para su conservación de acuerdo a la información obtenida y a la valoración del estudio del impacto ambiental, así se distingue:

- *Suelo No Urbanizable de Protección Natural*, que recoge las zonas de interés de la ribera del río Serpis y los cauces de los barrancos de su vertiente.
- *Suelo No Urbanizable de Protección Forestal*, que recoge las zonas de interés por su valor forestal, paisajístico y ecológico.
- *Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola*. Recoge los terrenos junto al río Serpis y el núcleo, que según la información obtenida corresponde con el suelo con mayor aptitud agrícola.
- *Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica*. Que corresponde a los yacimiento antes enumerado.
- *Suelo No Urbanizable Común*. El resto del suelo no urbanizable.

Cuyo ámbito se refleja en el plano número 0.02: *Estructura general del territorio. Clasificación del Suelo*, siendo su superficie la que aparece en el apartado denominado cuadro de superficies.

La zona de protección de infraestructuras, toma en consideración las áreas de servidumbre que vienen determinadas por la legislación sectorial aplicable: carreteras, cauces, líneas eléctricas, ferrocarril, vías pecuarias, etc. Debiendo, en todo caso, cumplirse las disposiciones de obligatorio cumplimiento de la correspondiente legislación sectorial.

### **6. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. (ART. 17.1.C. LRAU)**

En el suelo urbano se delimitan las diferentes zonas de ordenación (calificación del suelo) que se caracterizan por un uso y tipología principal así como su intensidad, que se establecen en las Normativas Urbanísticas que regulan las condiciones de uso y edificación.

Planteándose las siguientes zonas de ordenación urbanística en suelo urbano:

- Residencial Núcleo Histórico Tradicional.
- Residencial Zona de Ensanche.

- Industrial.
- Dotaciones (equipamientos y espacios libres)

En todas las zonas residenciales definidas se adopta una altura máxima de 3 plantas (planta baja +2) considerando la edificación existente tanto tradicional como modernas, con el fin de mantener la homogeneidad.

En suelo urbanizable solamente se plantea el uso industrial y constituye una única zona de ordenación urbanística, sus parámetros de edificación son similares a los del suelo urbanizable del mismo uso siendo la ocupación de parcela y el coeficiente de edificabilidad sobre parcela, 0,80 y 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s respectivamente.

En el plano correspondiente se ha grafiado la delimitación de las zonas citadas.

## **7. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. (ART. 17.1.D. LRAU)**

En el apartado 5.4 de esta memoria se hace referencia al suelo no urbanizable y se indican las división en común y protegido, y dentro de este último los diferentes tipo de protección: agrícola, natural, forestal y arqueológica.

Las construcciones permitidas serán las que determine en cada caso la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, en adelante LSNU.

No se podrán ubicar vertederos incontrolados de residuos sólidos. Previo informe favorable de la Conselleria de Medio Ambiente, podrán situarse vertederos de residuos sólidos inertes en suelo no urbanizable común, siempre que una vez colmatados sean objetos de tratamiento de integración en el entorno y paisaje.

En esta clase de suelo la demanda para asentamiento de viviendas es baja y siempre se refiere a viviendas aisladas para segunda residencia, por lo que el riesgo de formación de núcleo de población es bastante débil. No obstante, en base a las características concretas del municipio, se considera que existe la posibilidad de que se forme núcleo de población cuando se cumpla alguno de los requisitos siguientes:

- a) Que en un círculo de radio 100 m. con centro en la edificación que se pretenda construir existan edificadas, en trámite de autorización o con licencia de obras vigente, dos o más viviendas de uso residencial permanente o temporal.
- b) Que la distancia entre viviendas aisladas sea inferior a 100 m.
- c) Que la distancia entre la vivienda proyectada y el límite del suelo urbano o urbanizable sea inferior a 150m.

En el capítulo correspondiente de las Normas Urbanísticas se recogerán las determinaciones aplicables y se resumirán las principales limitaciones en las zonas de servidumbre. Cualquier edificación que se pretenda construir en este suelo deberá ser aislada.

## **8. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O DE REFORMA INTERIOR. (ART. 17.1.E. LRAU)**

La delimitación de sectores en suelo urbanizable, se ha efectuado teniendo en cuenta los criterios de sectorización establecidos en el art. 20 de la LRAU.

Atendiendo al modo que se estima más idóneo para estructurar la utilización urbanística del suelo, apoyándose en la red de caminos existentes que los separaría del suelo no urbanizable y éste mismo. Se toma esta decisión considerada como excepcional por la ley considerando el tamaño relativamente pequeño de la población y del sector, que haría por otro lado difícil la gestión de una red viaria estructural.

No definiendo ningún sector objeto de Plan de Reforma Interior.

- Se definen unos criterios mínimos para la reclasificación por el procedimiento reglamentario de nuevo suelo urbanizable mediante Planes Parciales de Mejora. Estos criterios serán:
  - Conexión con la red de infraestructuras viarias y de servicios primarias de este Plan.
  - La ordenación de dichos planes no deben de interferir en nuevos desarrollos urbanísticos, por ello debe de estudiarse no sólo la ordenación interna y su conexión a la red primaria inmediata sino la posible ordenación entre los distintos núcleos o actuaciones a fin de evitar por ejemplo la construcción en el desarrollo previsible de los viales existentes.
  - Si el uso es industrial o terciario los valores mínimos a cumplir serán:
    - Coeficiente de edificabilidad:..... 1,20 m<sup>2</sup>techo /m<sup>2</sup>suelo
    - Ocupación máxima de parcela:..... 80%
    - Altura de la edificación: ..... 1 planta
  - Si el uso residencial el sector tendrá la características de baja densidad con los siguientes parámetros:
    - Densidad máxima:..... 20 viv./Ha.
    - Edificabilidad bruta: ..... 0,30 m<sup>2</sup>techo /m<sup>2</sup>suelo
    - Altura de la edificación: ..... 2 planta
- En los casos cuya modificación se debe a la instalación de actuaciones que puedan acogerse al amparo del art. 20.1 de la Ley 4/92 se estará a lo dispuesto en el mismo, además de cumplir con los dos primeros puntos anteriores.

#### **9. TRATAMIENTO DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL. (ART. 17.1.F. LRAU)**

Integran los bienes de dominio público no municipal aquellos elementos de infraestructuras, equipamientos y dotaciones públicas que por el tipo de servicio que prestan o por el uso y destino que tienen no son de competencia municipal sino de otros organismos.

Integrarían los bienes de dominio público no municipal, los siguientes:

- Carreteras
- Centro de Salud
- Centro escolar
- Vías pecuarias.
- Cauces públicos.

El régimen urbanístico aplicable a todos ellos vendrá recogido por el propio Plan General y la normativa urbanística del mismo. No obstante, deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial que sea de aplicación, ya sea de ámbito estatal o autonómica.

En definitiva se trata de que presten el servicio al que están destinados con el suficiente grado de funcionalidad, y que estén convenientemente protegidos y conservados, de acuerdo con sus características.

## **10. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO. (ART. 17.1.G. LRAU)**

La delimitación de áreas de reparto viene regulada en los arts. 61, 62 y 63 de la LRAU.

Con el fin de simplificar la gestión, en suelo urbano se considerará que las áreas de reparto son uniparcelarias, es decir, que cada solar o cada parcela de destino privado junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar integrará un área de reparto, siendo aplicable por tanto lo indicado en el art. 63.2.A de la LRAU.

A excepción de las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano de borde para su desarrollo mediante actuaciones integradas, que conformarán cada una su propia área de reparto.

En suelo urbanizable, cada sector constituirá un área de reparto, incluyendo además cuando proceda el suelo dotacional de destino público que le corresponda, todo ello conforme a lo dispuesto en el art. 62.1. de la LRAU.

De acuerdo con el último párrafo del art. 63.3 de la LRAU, por ser L'Orxa un municipio de menos de 25.000 habitantes, se entenderá que el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano coincide con el aprovechamiento tipo.

A tenor de lo establecido en el art. 64.4, el aprovechamiento objetivo total se calcula aplicando un coeficiente a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela, que para simplificar se establece en 1,00.

Considerando que por el aprovechamiento de las diferentes edificaciones es lo suficientemente homogéneo como para evitar aplicar un coeficiente diferente.

Por otro lado, de acuerdo al art. 65.2, al haberse adoptado la solución de áreas de reparto uniparcelarias no existe diferencia de usos o tipologías dentro del área de reparto, por lo que no se precisa aplicar coeficientes correctores de la edificabilidad, o lo que es lo mismo, se considera como coeficiente único la unidad.

En definitiva se pretende hacer lo más sencillo posible el desarrollo del Plan General, simplificando, en base a los criterios permitidos por la Ley, la gestión urbanística y evitando, en lo posible, cargas de cesiones.

En las fichas de gestión que se anexan al final de la presente memoria, se indican el aprovechamiento tipo de las diferentes áreas de reparto.

## **11. OBJETIVOS PARA LA REDACCIÓN DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. (ART. 17.1.H. LRAU)**

Para desarrollo de las determinaciones del Plan General podrán redactarse Planes Parciales en suelo urbanizable, Planes de Reforma Interior en suelo urbano y Estudios de Detalle en suelo urbano o en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

### **11.1. PLANES PARCIALES.**

En el punto 8 se han determinado los criterios básicos para la redacción de nuevos planes parciales.

En suelo urbanizable se ha definido un único sector ordenado pormenorizadamente, pudiendo modificarse la ordenación mediante un nuevo Plan Parcial de acuerdo con lo dispuesto en la LRAU.

### **11.2. PLANES DE REFORMA INTERIOR.**

Este planeamiento tiene como función la de complementar la ordenación pormenorizada por el Plan General, con el fin de acometer operaciones de renovación urbana, densidades, reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio urbanístico de interés.

En el caso concreto de L'Orxa se entiende resueltos todos estos aspectos por el Plan General y resulta innecesario definir áreas para su posterior desarrollo mediante esta figura de planeamiento.

### **11.3. ESTUDIOS DE DETALLE.**

En todo el suelo urbano (ordenado pormenorizadamente) se podrán redactar Estudios de Detalle, que deberán ajustarse a lo establecido por el artículo 26 de la LRAU.

No podrán establecer un número de alturas de la edificación que superen las permitidas por este Plan General.

## **12. ORDENACIÓN DE LOS CENTROS CÍVICOS Y LAS ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO. (ART. 17.1.I. LRAU)**

Por el tamaño del núcleo urbano, por la ubicación de los distintos terrenos y edificios destinados a dotaciones públicas, así como la población existente y los flujos de población generados por las diferentes actividades, no se puede tomar en consideración zona alguna que puede calificarse con un carácter de centro cívico.

Las zonas de expansión tanto residenciales como industriales se ordenan de modo que puedan absorber el tráfico que generen por su situación.

Por otro lado las diferentes dotaciones interiores al núcleo de población, pese a no generar un tráfico intenso, debido a la propia configuración del tejido urbano, con un viario de dimensión insuficiente tiene la problemática de carecer de zonas de aparcamiento. Por ello se crea una zona de aparcamiento público al norte del núcleo que dé servicio no sólo al centro urbano sino también al cementerio existente próximo.

## **13. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS. (ART. 17.1.J. LRAU)**

### **13.1. PARQUES PÚBLICOS. (ART. 17.2.A. LRAU)**

En este punto se trata de alcanzar el estándar definido en el art. 17.2.A de la LRAU que exige una proporción no inferior a 5 m<sup>2</sup> por habitante en relación al total de la población prevista.

Las previsiones de desarrollo demográfico indican que se mantendrán en el número actual de habitantes: 796 habitantes, con las oscilaciones referidas en época estival se estima pueden alcanzar 1.500 habitantes.

Actualmente solamente existe una zona verde con superficie 1.632 m<sup>2</sup>.

El nuevo Plan General propone un parque público de 26.370 m<sup>2</sup> junto al cementerio en la pequeña zona elevada situada al norte del núcleo urbano, este parque tiene una superficie muy superior a la demandada como mínima por la LRAU en dicho estándar, pero se califica como zona verde por el interés de preservarla de edificación atendiendo a su posición relevante respecto al núcleo, además de situarse junto al espacio ajardinado existente y en uso.

**13.2. EQUIPAMIENTOS Y REDES DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. (ART. 17.2.B. LRAU)**

Las comunicaciones interurbanas, es decir entre L'Orxa y otras poblaciones, se realiza a través de los elementos que constituyen la red primaria o estructural de comunicaciones y que son los siguientes:

*Carreteras:*

CV-701 que nace en Muro de Alcoi y pasando por Gaianes y Beniarrés finaliza en L'Orxa sin posibilidades de continuación.

Actualmente no existe carretera que comunique hacia el este con la comarca de La Safor.

*Vías pecuarias:*

En el plano de la red primaria territorial se grafían las vías pecuarias existentes en L'Orxa.

Además hay una serie de caminos que permiten el acceso a las distintas zonas del término y que constituye la red secundaria de comunicaciones.

**13.3. INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES, JARDINES Y OTRAS DOTACIONES. (ART. 17.2.C. LRAU)**

La parte de las redes de infraestructura que tiene el carácter de red primaria o estructural, comprende lo siguiente:

- Abastecimiento de agua potable que comprende pozos, depósitos y tuberías de suministro. Los actuales son suficientes para atender el posible incremento de población.
- Evacuación de aguas residuales, que comprende la depuradora en construcción y los colectores principales que conducen el agua del núcleo a la misma.
- Suministro de energía eléctrica, mediante líneas aéreas de media tensión procedentes de la subestación.

**13.4. ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LOS SECTORES Y ELEMENTOS DE REFERENCIA PARA EL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO PARCIAL. (ART. 17.2.D. LRAU)**

El sector de suelo urbanizable está estructurado en torno al suelo urbano y a la red primaria de comunicaciones, de modo que el núcleo urbano, con todas sus zonas de expansión, es decir, el suelo urbano y urbanizable, constituye un conjunto coherente y organizado en torno a la red de comunicaciones.

El sector queda delimitado por carreteras o calles que coinciden con caminos existentes, de modo que su ámbito queda bien definido y se articulan entre sí y con el suelo urbano, para tratar de conseguir un desarrollo urbano armónico.

Más adelante se establecerá la secuencia lógica de desarrollo territorial, y los elementos de referencia serán los propios elementos estructurales antes citados, y además se complementarán con la trama viaria del suelo urbano que servirá de base para la red viaria.

Por otro lado los elementos fundamentales de las redes de infraestructuras (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica) también tendrán el carácter de elementos de referencia, puesto que es necesario dotar de las correspondientes redes de servicios a las zonas que se vayan a desarrollar. Para ello se deben conectar con las redes existentes en las zonas próximas sin que ello suponga deterioro del servicio en su conjunto.

### **13.5. TERRENOS DOTACIONALES A RESERVAR PREVIAMENTE A LA EDIFICACIÓN DEL ENTORNO. (ART. 17.2.E. LRAU)**

En los planos se delimitan los terrenos destinados a uso dotacional, por lo que se ha establecido la reserva correspondiente, sin que se considere necesario condicionar la forma de los edificios a construir en el entorno de dichos terrenos, que únicamente deberán ajustarse a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General y en la demás normativa de aplicación.

Por otro lado, en el planeamiento no se establece una programación concreta respecto al desarrollo del mismo, sino que eso corresponde a una fase posterior y mediante Actuaciones Aisladas o Integradas según los casos.

### **13.6. VÍAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS QUE PRESTAN SERVICIO A LAS DOTACIONES. (ART. 17.2.F. LRAU)**

En los apartados anteriores se ha hecho referencia a cuáles son las infraestructuras que constituyen la red estructural, así como los elementos de las redes de transporte y comunicaciones que tiene análogo carácter.

En el plano correspondiente se grafiarán los elementos que constituyen la citada red estructural o primaria, que además de integrar una red unitaria configuran un conjunto conectado entre sí, de parques públicos, equipamientos, redes de transporte y comunicaciones, infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones.

Esta red constituye la trama básica sobre la que se apoya todo el desarrollo del Plan General, y que coordina la evolución del desarrollo territorial y urbanístico del municipio.

## **14. DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL. (ART. 17.3. LRAU)**

El núcleo de L'Orxa carece de un núcleo histórico tradicional claramente definido y que por sus condiciones deba delimitarse y tratarse de forma diferenciada respecto al resto del núcleo. Pero aún puede observarse la existencia de un tejido que conserva valores históricos y tradicionales, que tiene su centro en la plaza de la iglesia extendiéndose por las calles que de modo más o menos radial tienen en dicha plaza su origen. Este núcleo histórico tradicional se delimita en el plano de ordenación correspondiente.

Pero pese a ello, se entiende que en todo el casco urbano existen unos valores ambientales claramente definidos, constituyendo un conjunto urbano perfectamente diferenciable, por lo que cabría el establecimiento de una protección tipológica integral en todo el casco, que se regulara desde la normativa urbanística y que pretende entre los principales objetivos la conservación de los diferentes valores ambientales de la edificación tradicional y la sustitución indiscriminada de dichas edificaciones.

En consecuencia se define una zona de ordenación de edificación tradicional cuya normativa tiende a la consecución de tal fin.

## **15. CATALOGACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y ADOPCIÓN DE MEDIDAS PROTECTORAS. (ART. 17.3. LRAU)**

En el municipio de L'Orxa no se dispone de un número elevado de bienes a proteger que deban incluirse en un catálogo, lo elementos de interés a considerar de acuerdo a la información obtenida son:

- Castillo de Perputxent.
- Iglesia Parroquial de Santa Magdalena.
- Puente sobre el río Serpis.
- Molí del Infern.

En las Normas Urbanísticas se establecen medidas protectoras aplicables a los mencionados edificios. De acuerdo con ellas se prohíbe expresamente efectuar obras de derribo o reestructuración tanto interior como exterior, permitiéndose no obstante las de consolidación, conservación, reparación, restauración o rehabilitación necesarias para mantenerlos en buen estado y posibilitar el uso y aprovechamiento de los mismos. Tales obras no atentarán contra el estilo y carácter propios del edificio y no implicarán la supresión de elementos arquitectónicos o decorativos que sean relevantes en su configuración.

Está prohibida igualmente cualquier obra que implique elevación de plantas sobre las existentes o incremento del volumen edificado.

Se podrán eliminar los elementos añadidos o superpuestos al edificio original que no armonicen con sus características primitivas.

Se procurará utilizar materiales de análogas características a los originales del edificio.

#### **16. SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO TERRITORIAL. (ART. 17.4. LRAU)**

Se trata de definir unas condiciones objetivas que han de cumplirse para conseguir una incorporación ordenada de cada zona que se urbanice al contexto global del territorio, para lo cual se debe definir, entre otras cosas, un orden básico de prioridad para su ejecución.

Se plantean los siguientes criterios para tratar de ordenar de una forma racional, lógica y coherente, el desarrollo urbano de L'Orxa.

La expansión del núcleo urbano se producirá en un régimen de continuidad a partir de las zonas consolidadas existentes, de modo que se vayan ampliando de forma ordenada las redes viarias y de infraestructuras desde el núcleo urbano hacia la periferia.

En cada zona que se desarrolle se dejarán totalmente terminados los elementos de la red primaria o estructural de comunicaciones e infraestructuras, de modo que el desarrollo de nuevas zonas no implique obras de urbanización en las que están consolidadas y ejecutadas.

Al sector de suelo urbanizable no se le impone condiciones temporales para su desarrollo y en cuanto a las conexiones, por su proximidad al núcleo urbano se limitará a la conexión a las diferentes redes municipales, la única conexión necesaria para su desarrollo es la ejecución de la rotonda de acceso al sector.

#### **17. PREVISIONES DE EXPANSIÓN PARA DIEZ AÑOS Y RESERVAS DE SUELO PARA INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS. (ART. 17.5. LRAU)**

A los efectos del citado artículo el plan debe prever la expansión urbana y la reserva de suelo y dotaciones para un horizonte temporal aproximado de 10 años.

Como se ha indicado en la memoria informativa de esta memoria, las previsiones de población son de signo inicialmente negativo, aunque parecen más o menos estables, aunque existen diversos factores como se ha indicado con anterior que supongan la implantación de nuevas industrias y el relanzamiento de la actividad económica que permitan un cambio de signo en la previsión demográfica pudiendo influir en un aumento de la población. estimándose para el año 2.007, es decir, dentro de diez años, unos 1.500 habitantes, considerando la población fija como la población estacional.

Estimando que dicho aumento es perfectamente absorbido por el suelo clasificado como suelo urbano, que en el apartado 5 se ha justificado convenientemente.

Considerando la posible expansión industrial se ha previsto un sector de suelo urbanizable de uso industrial que se ha ordenado de forma pormenorizada para que puedan atenderse las necesidades sin nuevos documentos de planeamiento.

Las infraestructuras y dotaciones públicas se han dimensionado teniendo en cuenta no sólo la población existente sino el incremento previsible para los próximos diez años, de modo que puedan ir implantándose progresivamente conforme las necesidades lo requieran.

#### **18. ADECUACIÓN A PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL. (ART. 17.6. LRAU)**

No hay ningún Plan de Acción Territorial de finalidad urbanística que afecte al municipio de L'Orxa, ni tampoco ningún otro instrumento de ordenación supramunicipal de nivel comarcal.

#### **19. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES Y COORDINACIÓN CON ELLOS. (ART. 17.6. LRAU)**

Los municipios que lindan con L'Orxa son los siguientes:

- Terrateig, *Montixelvo* y *Aielo de Rugat*, todos ellos pertenecientes a la provincia de Valencia por el norte.
- Al sur con el término municipal de *Planes*.
- *Villalonga* (provincia de Valencia) y *la Vall de Gallinera* por el este.
- *Beniarrés* y los municipios de la provincia de Valencia: *Castelló de Rugat* y *Salem* por el oeste.

El planeamiento vigente en dichos municipios en la redacción del presente Plan General, y la clasificación en la zona inmediata a L'Orxa es:

- *Terrateig*: Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 27 de octubre de 1989. Suelo no urbanizable de protección paisajística y forestal.
- *Montixelvo*: Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 9 de julio de 1983. Suelo no urbanizable de protección paisajística y forestal.
- *Aielo de Rugat*: Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 9 de marzo de 1991. Sin calificación alguna del suelo no urbanizable.
- *Planes*: Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 20 de abril de 1994. Suelo no Urbanizable de Protección.
- *Villalonga*: Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas en fecha 25 de marzo de 1995.
- *Vall de Gallinera*: Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 31 de octubre 1991. Calificando la zona límite con L'Orxa como suelo no urbanizable común y de protección de interés paisajístico.
- *Castelló de Rugat*: Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 5 de marzo de 1986. Suelo no urbanizable de protección paisajística y forestal.
- *Salem*: Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 30 de mayo de 1985. Suelo no Urbanizable de Protección.
- *Beniarrés*: Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo del 25 de Octubre de 1.984. Sin calificación alguna de suelo no urbanizable. Actualmente en fase de concierto previo el nuevo plan general de ordenación urbana, cuya clasificación y protecciones del suelo es coincidente con la propuesta.

En definitiva resulta que todo el término de L'Orxa está rodeado de suelo no urbanizable, en su mayor parte de protección especial, ya sea natural, forestal, agrícola o arqueológica.

La clasificación del suelo que establece este Plan General para L'Orxa es totalmente compatible con el planeamiento vigente en los municipios colindantes, y generalmente coincidente, quedando el suelo urbano como el urbanizable los suficientemente alejados de los límites del término municipal, por lo cual se considera que no existen conflictos en las zonas limítrofes con los distintos municipios, además de la necesaria compatibilidad y coordinación suficiente con los distintos planeamientos municipales.

## **20. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

### **20.1. TERRENOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO PRIORITARIO.**

En el Plan General se ha establecido la ordenación pormenorizada de la totalidad del suelo urbano, que es el que debe completarse en principio, y del sector de suelo urbanizable industrial, entendiéndose que ello facilitará la posterior programación y gestión.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31.2 de la LRAU se hace constar que L'Orxa tiene una población inferior a 5.000 habitantes.

### **20.2. SUELO URBANO.**

En los planos correspondientes se indican los usos pormenorizados de cada zona o parcela. El uso principal o dominante es el residencial o industrial, según zonas, admitiéndose los usos complementarios que sean compatibles.

En cuanto al uso global dotacional, como complemento de la red estructural o primaria, de dotaciones públicas, se definen otras que pueden clasificarse según los usos de la siguiente forma:

- Administrativo
- Asistencial
- Cultural
- Docente
- Religioso
- Sanitario
- Servicios varios

En cuanto a infraestructuras cabe señalar que se irá completando su trazado por todas aquellas zonas donde no existan, guardando siempre las separaciones debidas y evitando en lo posible las interferencias entre las distintas redes. Se pueden distinguir las siguientes.

- Abastecimiento de agua potable.
- Alcantarillado.
- Distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Red de comunicación telefónica.

Se indican a continuación las características generales de las distintas redes de infraestructuras que deberán concretarse y adaptarse a las normativas sectoriales aplicables cuando se redacten los proyectos de urbanización o los proyectos específicos de cada una de las instalaciones urbanas previstas.

#### **Red de abastecimiento de agua potable.**

Discurrirá bajo las aceras por ambos lados de las calles, con las correspondientes llaves de paso y acometidas a los edificios.

### **Red de alcantarillado.**

Ir  por el centro de la calzada, siguiendo la pendiente natural del terreno para ir a buscar el colector general que conduce las aguas residuales a la depuradora.

### **Red de distribuci3n de energía eléctrica.**

En baja tensi3n es aérea y partiendo de los transformadores da servicio a todos los abonados. Sería interesante convertirla en red subterránea que discurriese bajo las aceras, pero dada la anchura de éstas no sería posible guardar las distancias mínimas necesarias a la red de distribuci3n de agua potable, por lo que se mantiene como red aérea que deberá ir grapada por las fachadas de los edificios a una altura entre 3,5 m. y 4 m. desde la rasante de acera, pasando por debajo del nivel de forjado que constituye el techo de la planta baja, para que no interfiera con los voladizos. Por tanto su trazado coincidirá con las líneas de fachada sealadas en el plano de alineaciones, haciendo la salvedad de que en los cruces de calles el tendido deberá ir a una altura tal que no impida el paso de vehículos cargados por debajo de las líneas.

### **Red de alumbrado público.**

Se continuará con el mismo criterio de la existente hasta abarcar la totalidad del suelo urbano. En las calles o caminos que constituyan el límite de éste se dispondrán puntos de luz a un solo lado. En las calles con edificaci3n a ambas partes se dispondrán al tresbolillo alternando a los dos lados de las calles.

Se plantear  un esquema de dos circuitos independientes de manera que la mitad de los puntos aproximadamente permanezcan encendidos toda la noche y la otra mitad se puedan apagar a las doce de la noche, con el fin de conseguir un ahorro en el consumo de energía y reducir los costes de mantenimiento. La disposici3n de los dos circuitos será tal que en todas las calles y plazas quede un alumbrado permanente, evitando la existencia de zonas oscuras, los puntos de luz se situarán sobre brazos anclados en las fachadas de los edificios, o sobre farolas exentas dependiendo de la anchura de las aceras.

### **Red de comunicaci3n telef3nica.**

También será aérea y discurrirá por las fachadas de los edificios en condiciones similares a las sealas para la red de distribuci3n de energía eléctrica.

En toda la zona de protecci3n ambiental se procurará especialmente que el tendido de las dispersas líneas quede ordenado e integrado en el conjunto del edificio de manera que no perjudique demasiado su aspecto exterior, y en los edificios objeto de protecci3n se evitar  el paso de tales líneas o se hará empotrado para no perjudicar sus condiciones est ticas.

## **20.3. SUELO URBANIZABLE.**

El sector delimitado de suelo urbanizable industrial está inmediato al suelo urbano y se ha definido, como se ha indicado anteriormente, la ordenaci3n pormenorizada.

Se estima que con este sector, más el suelo urbano, queda atendida la demanda previsible en el mercado inmobiliario local a corto y medio plazo, de modo que al estar definida la ordenaci3n y las condiciones de edificaci3n, no se precisa redactar Plan Parcial y puede pasarse directamente a la gesti3n urbanística mediante los correspondientes programas de actuaci3n integrada.

La ordenaci3n con las alineaciones y usos se reflejan en los planos y ordenanzas correspondientes.

En cuanto a las redes de infraestructuras, de manera general se estará a lo dispuesto anteriormente para el suelo urbano, salvo la condici3n de que todas las redes van a ser

subterráneas, respetando las distancias mínimas entre servicios. Este punto debe considerarse en la redacción del correspondiente proyecto de urbanización.

**21. CUADRO DE SUPERFICIES.**

**SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL** **3.228,23 Has.**

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

SUELO URBANO	21,40 Has.
SUELO URBANIZABLE	3,05 Has.
<u>SUELO NO URBANIZABLE</u>	<u>3.203,78 Has.</u>
<i>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</i>	<i>3.228,23 Has.</i>

**SUELO NO URBANIZABLE**

PROTECCION NATURAL Y FORESTAL	2.509,42 Has.
PROTECCIÓN AGRICOLA	327,53 Has.
COMUN	330,08 Has.
<u>AFECCION DE INFRAESTRUCTURAS</u>	<u>36,75 Has</u>
<i>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</i>	<i>3.203,78 Has.</i>

**SUELO URBANIZABLE**

SUELO URBANIZABLE	3,05 Has.
-------------------	-----------

**SUELO URBANO**

NÚCLEO URBANO	19,62 Has.
<u>LA PAPELERA (industrial)</u>	<u>1,78 Has.</u>
<i>TOTAL SUELO URBANO</i>	<i>21,40 Has.</i>

**NUCLEO URBANO**

Núcleo histórico tradicional	136.380 m <sup>2</sup>
<u>Zona de Ensanche</u>	<u>47.209 m<sup>2</sup></u>
Total residencial	183.589 m <sup>2</sup>
Industria	12.600 m <sup>2</sup>

**RED PRIMARIA DE ESPACIOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.**

**Espacios libres. Parques públicos.**

Parque público del cementerio 26.370 m2

**Equipamientos públicos.**

Zona escolar y deportiva 9.260 m2

**RED SECUNDARIA DE ESPACIOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.**

**Espacios libres y jardines**

Espacio libre c/ Racó	610 m <sup>2</sup>
<u>Espacio libre c/ Músico Vicente</u>	<u>579 m<sup>2</sup></u>
Total espacios libres red secundaria de dotaciones	1.189 m <sup>2</sup>

**Equipamientos públicos.**

Administrativas:	
Ayuntamiento	154 m <sup>2</sup>
Asistenciales:	
Centro Sanitario	761 m <sup>2</sup>
Religiosos	
Iglesia	600 m <sup>2</sup>
Cementerio	2.461 m <sup>2</sup>
Varios:	
Centro Social (c/ Pou)	172 m <sup>2</sup>
Lavadero (c/ Teular)	265 m <sup>2</sup>
Mercado (c/ Escuelas)	326 m <sup>2</sup>
Parking (junto parque cementerio)	2.711 m <sup>2</sup>
Plaza auditorio c/ Vall de Gallinera	1.842 m <sup>2</sup>
Equip. sociocultural norte	972 m <sup>2</sup>
<u>Equip. sociocultural sur</u>	<u>426 m<sup>2</sup></u>
Total espacios libres red secundaria de dotaciones	10.690 m <sup>2</sup>

<b>Total Espacios libres</b>	27.559 m <sup>2</sup>
<b>Total dotaciones públicas</b>	19.950 m <sup>2</sup>

<b>Viario</b>	40.885 m <sup>2</sup>
---------------	-----------------------

**SUELO URBANIZABLE**

Superficie total sector	30.526 m <sup>2</sup>
Superficie edificable	16.788 m <sup>2</sup>
Superficie espacios libres	3.064 m <sup>2</sup>
Viario	13.553 m <sup>2</sup>

**CUADRO COMPARATIVO ESTADO ACTUAL Y ORDENACION PROPUESTA SUELO URBANO.**

	ESTADO ACTUAL	ORDENACIÓN
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	77.352 m <sup>2</sup>	97.629 m <sup>2</sup>
EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	5.176 m <sup>2</sup>	10.177 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	13.999 m <sup>2</sup>	19.950 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES Y JARDINES	969 m <sup>2</sup>	27.559 m <sup>2</sup>

Considerando la superficie del núcleo urbano de 19,62 Has. considerando la densidad máxima permitida por el art. 19.A de la LRAU da como máximo:

Número máximo de viviendas: 1472

Superficie de edificación residencial máxima: 196.200 m<sup>2</sup>

Actualmente se estima una consolidación del suelo urbano actual del 70 al 75 por ciento aproximadamente y de acuerdo con la memoria informativa existen 480 viviendas., pero a los efectos de la obtención del potencial de población y densidad de viviendas es

Zona	Superficie (m2)	Número de viviendas potencial	Superficie edificación residencial	Densidad (viv/Ha)
Núcleo Histórico Tradicional	78.888	969	136.380	71
Zona Ensanche	18.741	187	47.209	39
Total	97.629	1.156	183.589	57

Por tanto obtenemos la densidad de viviendas siguientes:

*Densidad máxima: 63 viv/Ha.*

Comparando los valores resultantes con los máximos, se puede concluir el cumplimiento del artículo 19.A de la LRAU.

L'Orxa, febrero de 2.000

Ramón J. Matarredona Nebot. Ingeniero de Caminos, CC. y PP.  
 Fco. Javier Adam Durá. Arquitecto.  
 José Calleja Ferrá. Arquitecto.

**ANEXO 1**

**JUSTIFICACION DE LA FORMA DE OBTENCION  
DE LOS TERRENOS DOTACIONALES PUBLICOS**

## **ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN LA FORMA DE OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS DOTACIONALES PÚBLICOS.**

A fin de poder justificar la forma de obtención del suelo dotacional, hay que tenerse en cuenta lo siguiente:

- La evolución negativa de la población estable. Aunque la población aumenta de forma considerable en época estival.
- El reducido número de viviendas construidas de nueva planta.
- La necesidad actual de revitalizar L'Orxa mediante la posibilidad de instalación de actividades que creen puestos de trabajo y de conseguir convertir dicho crecimiento de la población en positivo y con ello la construcción de nuevas viviendas.

Se considera que la posibilidad de incluir la obtención mediante transferencias de aprovechamiento en suelo urbano, produciría, considerando el decrecimiento de la población y las posibilidades de gestión del propio Ayuntamiento, un efecto que en lugar de facilitar la implantación de nuevas edificaciones que permitan una evolución positiva de la población estable, que redunde en beneficio y regeneración del municipio.

Por ello, se ha considerado que el Ayuntamiento deberá obtener mediante expropiación o compra los terrenos dotacionales inicialmente, salvo aquellos que se han incluido en las unidades de ejecución en suelo urbano y urbanizable, que se obtendrán mediante la oportuna gestión de las mismas.

Por otro lado, los suelos dotacionales incluidos tanto en el presente Plan tienen la condición de públicos. No existiendo reserva de suelo dotacional de carácter privado.

ANEXO 2

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION

**FICHA DE GESTION UE-1**

CARACTERISTICAS.

CLASIFICACION SUELO:	URBANO
AREA DE REPARTO:	AR-1
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE-1
SUPERFICIE TOTAL	5.994 m2s
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	9187 m2t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	
EDIFICABILIDAD TERCIARIO	
APROVECHAMIENTO TIPO	1,5327
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	100%

SUPERFICIES.

SUELO LUCRATIVO	3.287 m2s
VIARIO	2.094 m2s
ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES	613 m2s
EQUIPAMIENTOS	

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO.

Se desarrollará mediante Programa de Actuación Integrada.  
 No se especifican más condiciones de conexión que aquellas necesarias para su conexión con el suelo urbano colindante.

**FICHA DE GESTION UE-2**

CARACTERISTICAS.

CLASIFICACION SUELO:	URBANO
AREA DE REPARTO:	AR-2
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE-2
SUPERFICIE TOTAL	4.433 m2s
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7.401 m2t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	
EDIFICABILIDAD TERCIARIO	
APROVECHAMIENTO TIPO	1,6695
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	100%

SUPERFICIES.

SUELO LUCRATIVO	2.799 m2s
VIARIO	1.634 m2s
ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES	
EQUIPAMIENTOS	

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO.

Se desarrollará mediante Programa de Actuación Integrada.  
 No se especifican más condiciones de conexión que aquellas necesarias para su conexión con el suelo urbano colindante.

**FICHA DE GESTION UE-3**

CARACTERISTICAS.

CLASIFICACION SUELO:	URBANO
AREA DE REPARTO:	AR-3
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE-3
SUPERFICIE TOTAL	4.409 m2s
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	6.207 m2t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	
EDIFICABILIDAD TERCIARIO	
APROVECHAMIENTO TIPO	1,5329
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	100%

SUPERFICIES.

SUELO LUCRATIVO	2.069 m2s
VIARIO	1.980 m2s
ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES	
EQUIPAMIENTOS	

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO.

Se desarrollará mediante Programa de Actuación Integrada.  
 No se especifican más condiciones de conexión que aquellas necesarias para su conexión con el suelo urbano colindante.

**FICHA DE GESTION UE-4**

CARACTERISTICAS.

CLASIFICACION SUELO:	URBANO
AREA DE REPARTO:	AR-4
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE-4
SUPERFICIE TOTAL	9.535 m2s
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	14.939 m2t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	
EDIFICABILIDAD TERCIARIO	
APROVECHAMIENTO TIPO	1,5667
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	100%

SUPERFICIES.

SUELO LUCRATIVO	5.433 m2s
VIARIO	3.612 m2s
ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES	490 m2s
EQUIPAMIENTOS	

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO.

Se desarrollará mediante Programa de Actuación Integrada.  
 No se especifican más condiciones de conexión que aquellas necesarias para su conexión con el suelo urbano colindante.

**SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL**

DENOMINACION:	SECTOR SUBLE INDUSTRIAL
AREA DE REPARTO:	SUBLE-IND
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	SUBLE-IND-UE-1
SUPERFICIE TOTAL:	30.526 m2

APROVECHAMIENTO.

EDIFICABILIDAD BRUTA	0,75	m2t/m2s
----------------------	------	---------

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		-
----------------------------	--	---

EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL		20.146 m2t
EDIFICABILIDAD TERCIARIO		-

APROVECHAMIENTO TIPO:

SUPERFICIES:

SUELO LUCRATIVO:		16.788 m2
VIARIO:		10.674 m2
ESPACIOS LIBRES/ZONAS VERDES		3.064m2

RED PRIMARIA		
Reserva carretera L'Orxa-Villalonga		2.879 m2

<b>Aprovechamiento tipo:</b>		<b>0,7287 m2t/m2s</b>
------------------------------	--	-----------------------

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO.

Se desarrollará mediante Programa de Actuación Integrada.