

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL  
SAN VICENTE DEL RASPEIG

**AVANCE**

---

Octubre 1999

## INTRODUCCIÓN GENERAL E ÍNDICE

Elaborados (Invierno 1998/99 y Primavera 1999) los estudios informativos y formulados (Mayo 1999) técnica e inicialmente los Objetivos y Estrategias y Propuestas básicas, se elabora el presente AVANCE o Anteproyecto del Plan General, que desarrolla el anterior, con el siguiente

### CONTENIDO:

- a) Explicitación del Modelo Territorial de Desarrollo a Largo Plazo adoptado,
- b) Exposición sintética y, especialmente, gráfica, de las propuestas básicas de ordenación estructural y de gestión urbanística del Plan,

y

### OBJETO:

- a) Servir de base al Concierto previo, entre el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig y la Consellería de ... Urbanismo..., exigido por la legislación urbanística valenciana (38 LRAU<sup>1</sup>), y
- b) Ídem para el debate público, político, sectorial y técnico, que permita el contraste y la aportación de ideas y propuestas y, en definitiva, la formulación participada del nuevo Plan General.

Dada, por un lado, la exigencia (44.2 RP<sup>2</sup>) de que la documentación que sirva de base al Concierto Previo se limite a la estrictamente necesaria para ello, y, por otro, la conveniencia de que el ciudadano común pueda apreciar el nuevo Plan General no como un documento dado, dictado o revelado, sino como el resultado de un proceso que, si bien complejo y proyectivo, es racional y justificado, se sigue la configuración y contenido documental estrictamente exigida/o por la legislación para el Concierto Previo, pero, además, se incorporan, como Anexos, otros documentos cuyo conocimiento permite la cabal comprensión y justificación del conjunto propositivo que este Avance supone.

Así pues, el contenido del presente documento se estructura con arreglo al siguiente

---

<sup>1</sup> Ley 6/1994 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

<sup>2</sup> Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998 de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano.

## ÍNDICE

- 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA**
  - 1.1 PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE SU DESARROLLO
  - 1.2 RIESGOS POTENCIALES OBSERVADOS EN EL TERRITORIO
    - 1.2.1 RIESGO DE EROSIÓN
    - 1.2.2 RIESGO DE DESLIZAMIENTO
    - 1.2.3 RIESGO DE AVENIDAS E INUNDACIONES
    - 1.2.4 VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS
    - 1.2.5 RIESGO SÍSMICO
  - 1.3 CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL DOCUMENTO VIGENTE
  
- 2 CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL PLAN GENERAL VIGENTE**
  - 2.1 PLANO DE CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO
  - 2.2 PLANO DE RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO
  
- 3 MEMORIA JUSTIFICATIVA**
  - 3.1 INTRODUCCIÓN
  - 3.2 MODELO TERRITORIAL A LARGO PLAZO
  - 3.3 ESTRATEGIA DE DESARROLLO
  - 3.4 PLAN PROPUESTO: **AVANCE**
    - 3.4.1 INTRODUCCIÓN
    - 3.4.2 CARACTERIZACIÓN GLOBAL
    - 3.4.3 CONGRUENCIA CON LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL
    - 3.4.4 CONGRUENCIA CON LA ORDENACIÓN PREVISTA EN LOS MUNICIPIOS VECINOS
    - 3.4.5 ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
      - 1) Ordenación de las piezas urbanas consolidadas
      - 2) Protección de elementos arquitectónicos singulares
      - 3) Nuevos desarrollos residenciales propuestos
      - 4) Ordenación espacial de las actividades económicas

- 5) Protección medio-ambiental
- 6) Red Primaria de dotaciones públicas

#### 3.4.6 GESTIÓN URBANÍSTICA

### 4 PLANOS

- AV-OE1 CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO Y RED ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS
- AV-OE2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Anexo 1: Estudio de Cuencas Vertientes.
- Anexo 2: Síntesis de la Información urbanística. Formulación Técnica Inicial de Objetivos, Estrategias y propuestas.

# 1 MEMORIA INFORMATIVA

## 1.1 PLANEAMIENTO VIGENTE Y SU GRADO DE DESARROLLO<sup>3</sup>

### 1.1.1 EL PLAN GENERAL

El Plan General que se revisa fue aprobado definitivamente por acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 05.04.90 (BOP 17.05.90) y 26.09.90 (BOP 30.11.90).

Con posterioridad ha sido objeto de las siguientes modificaciones, todas ellas referidas a uno o varios aspectos de carácter puntual.

<u>Nº</u>	<u>Determinaciones objeto de la modificación</u>	<u>Aprobación. Órgano/fecha</u>
1ª	Modificación de Alineaciones en IN Canastel Retranqueos en zonas Centros Comerciales Características de las terrazas Alturas libres y de cornisa en CT Exigencia de contratista Tipología de edificación en c/Azorín Flexibilización de las condiciones edificación en OE	NO CTU 31.10.91 " " NO " "
2ª	Eliminación UA/4	CTU 16.10.92
3ª	Ordenación detallada de áreas UE suelo urbano Delimitación UE/54 y 55	CTU 07.04.95 "
4ª	Ampliación Campus Universitario	CTU 07.04.95
5ª	Aclaración concepto Edificabilidad (NN.UU) Eliminación de la exigencia de PERI en UA 36 y 42	CTU 30.09.94 "
6ª	Permisibilidad de la ejecución de instalaciones eléctricas aéreas	NO
7ª	Modificación de las condiciones de nueva edificación en EA 3b (c/Jávea, Moraira, Almazara y Ctra. Castalla)	CTU 3.07.95
8ª	Modificación de alineaciones en pda. Boqueres Modificación del límite del suelo urbano en pda. Boqueres Ídem. Ídem. Pda. Canastel Ídem. Pda. Raspeig Corrección de pequeñas discrepancias entre planos Eliminación UA/A y cambio de calificación NA1 a CT1a y 2b Minoración de la edificabilidad en UE Previsión de suelo dotacional para instalaciones de Alcantarillado en urb. Los Girasoles	CTU 02.02.96
9ª	Modificación calificación IN 2ª a TL 2 en c/Cottolengo Modificación parámetros EA3 en c/Xàbia Modificación alineaciones en pol. Canastel Modificaciones varias para trazado Ronda San Vicente –San Juan	

<sup>3</sup> Este apartado es el integrado, con el código IU-5.1 Gestión urbanística, en la Información Urbanística de esta misma Revisión, actualizado a la fecha.

	Ídem. Autovía Alacant-Alcoi	CTU 08.06.98
10ª	Modificación calificación en parcelas 1 y 3 Av. Haygón Modificación alineaciones c/Turrón Modificación ámbito ejes comerciales Modificación calificación EL/PJ a D/DO en UA12 e inversa en urb. Los Girasoles	R C. OPUT 22.04.99
11ª	Modificación NN.UU condiciones de los Usos Dotacionales	CTU 07.04.99

### 1.1.2 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Del planeamiento de desarrollo previsto: cuatro Planes de Reforma Interior en suelo urbano, un Plan Especial para la ordenación del Campus Universitario, siete (4+3) Planes Parciales para la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable programado y un Plan Parcial para modificar la ordenación del sector El Sabinar, que ya contaba con el, tan solo se han formulado y aprobado:

<u>Denominación</u>		<u>Aprobación definitiva</u>	
PERI APR-1	c/Cervantes-c/P. Picasso	CTU	31.10.91
PERI APR-2	Col. Sta. Isabel	"	25.02.94
PP I/3	Canastel Norte	"	14.06.96
PE	Campus Universitario	"	29.09.95

Actualmente, a iniciativa municipal, se encuentra en fase de redacción el Plan Parcial II/1 Trinquet.

Formulado por la iniciativa privada para el desarrollo del correspondiente sector se encuentra en trámite el Plan Parcial del sector I/2 Azorín y el Plan Parcial del área de SUNP PAU-1 La Almazara.

### 1.1.3 DESARROLLOS SISTEMÁTICOS

#### a) UNIDADES DE ACTUACIÓN/EJECUCIÓN

- i) El PGMO de 1990 previó un ambicioso Programa de Actuación Urbanística sistemática, delimitándose inicialmente 4+53+2+2 = 61 Unidades de Actuación.  
 De estas, cuatro, identificadas con una letra: A, B, C y D, corresponden a Unidades anteriormente delimitadas y que se incorporan al Plan.  
 Las 57 restantes se dividen en tres grupos. El más numeroso (53) corresponde a actuaciones convencionales, de las que buena parte: 16, se emplazan en el núcleo urbano, mientras que el resto lo hace en situaciones periféricas. Las restantes se agrupan en Actuaciones Convenidas (UA/C1 y UA/C2) y Actuaciones por Expropiación: UA/M1 y UA/M2.  
 Las Actuaciones Convenidas resultan de propuestas específicas formuladas por particulares que implican, además de la cesión y ejecución de la obra urbanizadora precisa para convertir las

parcelas edificables previstas en solares, la cesión de terrenos para sistemas generales: en este caso el Parque Huerto Torrent.

ii) El planeamiento de desarrollo aprobado ha sido:

<u>Denominación</u>		<u>Aprobación definitiva</u>	
PERI APR-1	c/Cervantes-c/P. Picasso	CTU	31.10.91
PERI APR-2	Col. Sta. Isabel	"	25.02.94
PP I/3	Canastel Norte	"	14.06.96
PE	Campus Universitario	"	29.09.95

De estos los tres primeros prevén su ejecución sistemática y delimitan las correspondientes Unidades de Ejecución: una en cada caso, cuyo ámbito coincide con el del planeamiento.

El PP del sector I/2 Azorín y el del PAU-1 La Almazara, en trámite, prevén su ejecución mediante una sola Unidad de Ejecución.

b) DESARROLLO

Por el diferente tipo de afección que suponen han de distinguirse Unidades Ejecutadas, en Ejecución y en Tramitación.

A continuación, (Tabla 1- IU 5.1), se relacionan las diferentes unidades, agrupadas según la sistemática explicitada, especificándose para cada una diferentes datos y observaciones que pueden ser de interés

El plano IU 5.1, especifica el emplazamiento y delimitación de los ámbitos de gestión correspondientes y de los Planes de desarrollo aprobados, en trámite y en redacción.

#### 1.1.4 ACTUACIONES AISLADAS

a) Urbanización Primaria

Los elementos de Urbanización Primaria ejecutados desde 1990, son:

1991	Colector Ctra. de Agost-Emisario
1993	Colector Sol y Luz-Colonia Sta. Isabel
1997	Acceso Sur al núcleo urbano desde la CV80

De estas, las dos primeras se financiaron, en parte, mediante la imposición de Contribuciones Especiales.

En el plano IU-5.1, se grafía el ámbito de los terrenos afectados por la citada imposición.

b) Urbanización Secundaria

Las actuaciones aisladas referentes a ejecución de Urbanización Secundaria ejecutadas por el Ayuntamiento de San Vicente del Raspeig—y en ejecución- desde 1990 hasta 1998 (entiéndase a cargo

de los presupuestos de la correspondiente anualidad, aunque su ejecución se prolongue en otras) se relacionan a continuación en la Tabla 2 –IU 5.1.

Desde el punto de vista de las posibles afecciones las más relevantes son aquellas para las que se ha acudido imposición de contribuciones especiales para su financiación.

El plano IU 5.1 especifica el emplazamiento y delimitación de los ámbitos de imposición de contribuciones especiales de las obras reseñadas.

## 1.2 RIESGOS POTENCIALES OBSERVADOS EN EL TERRITORIO<sup>4</sup>

### 1.2.1 RIESGO DE EROSIÓN

La erosión se cuantifica mediante la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (USLE) (Wischmeier&Smith, 1965), modificada para el área mediterránea por Rubio et al.(1984).

$$A = R . K . Ls . C . P$$

Según la pérdida anual de suelo se establecen cinco Clases (1 a 5). Se considera la Clase 0 para aquellas zonas irreversiblemente erosionadas.

CLASE	TN/Ha/año	RIESGO DE EROSIÓN
1	<10	Muy bajo
2	10-20	Bajo
3	20-100	Moderado
4	100-300	Alto
5	>300	Muy Alto
0		Irreversiblemente erosionado

En el término de San Vicente del Raspeig el grado de erosión actual se puede considerar Muy Bajo en todo el término exceptuando los relieves montañosos del norte y nordeste y las proximidades de las ramblas. El riesgo de erosión potencial es Alto en los relieves montañosos de pendientes más pronunciadas correspondientes a les Peynes Rojas, El Sabinar, Bec de L'Aguila, Muy Alto en la Sierra Pelada, por la falta de cobertura vegetal y en las proximidades de las ramblas (este tipo de formación, constituida por limos, es muy erosionable y el régimen torrencial produce acarcavamientos importantes, Moderado – Alto en los relieves montañosos de menor pendiente situados al este del término Lloma Alta, Lloma Redona, y Muy Bajo en el resto.

### 1.2.2. RIESGO DE DESLIZAMIENTO

Se consideran factores que influyen directamente en el riesgo de deslizamiento, la litología, la pendiente topográfica y la falta de vegetación.

- 1 Laderas tipo cantil – talud.** Este tipo de laderas aparecen como consecuencia de la actuación de una tectónica de fractura sobre una cobertura sedimentaria, dando lugar a crestas constituidas por materiales compactos (cantil o verga) sobre materiales mayoritariamente margosos.

Este tipo de laderas presentan un alto grado de inestabilidad y un Alto riesgo potencial de desprendimientos. En el término de San Vicente del Raspeig **aparece este riesgo en les Peynes Rojas y en el extremo nordeste.**

<sup>4</sup> Este apartado es copia del 2.9 Riesgos, integrado en el Estudio del Medio Físico, elaborado por UREDENCO SL, integrado, a su vez, en la Información Urbanística de esta Revisión.

- 2 Litofacies blandas, taludes margosos.** Este tipo de materiales presenta un comportamiento plástico cuando tiene un elevado contenido en agua, pudiendo dar lugar a movimientos de reptación, deslizamientos rotacionales e incluso coladas de fango. Estos fenómenos se presentan en los taludes y márgenes de los cursos fluviales aumentando el riesgo de deslizamiento con la pendiente. **En el término objeto del estudio este riesgo no es significativo, exceptuando las laderas de las ramblas de mayor pendiente.**

### 1.2.3 RIESGO DE AVENIDAS E INUNDACIONES

Existe un estudio de Protección Civil y otro realizado por Aguas Municipalizadas de Alicante<sup>5</sup>, en el que este riesgo se trata de manera exhaustiva, en este apartado indicamos de manera somera las zonas de mayor riesgo, remitiéndonos para mayor información a los estudios anteriormente indicados que forman parte de la Información del Plan General.

El riesgo de avenidas e inundación aparece en el término de San Vicente del Raspeig en las zonas indicadas a continuación:

Zona sureste del término (Urbanización de Los Girasoles), debido a que parte de esta urbanización está construida sobre lo que sería el cauce natural del barranco de Maldó, con fuertes precipitaciones las aguas buscan este cauce provocando inundaciones en toda la zona que lo invade.

Zona sudoeste, por problema de desestructuración y semiendorresismo de la Rambla del Rambuchar cuando abandona el término.

Con grandes lluvias pueden aparecer problemas de inundación en las proximidades de la rambla del Rambuchar, carretera A – 213<sup>6</sup> km 6,9, carretera A – 213 hacia Pla de la Olivera Alta, carretera A – 213 km 11,2, puente sobre la rambla en la carretera de L'Alcoraia, por obstáculos o falta de aforo del cauce.

Dentro del núcleo principal de población aparecen también problemas de inundación por falta de pendiente y no estructuración de la cuenca vertiente.

El riesgo de inundación está motivado:

- a) La existencia de precipitaciones de fuerte intensidad, que con un periodo de recurrencia de 20 años puede alcanzar valores de 143 mm., en otoño de 1997 hubo un episodio extraordinario que alcanzó un valor del orden de 300 mm.
- b) La falta de estructura de la red de avenimiento constituida por ramblas, que únicamente llevan agua con precipitaciones muy intensas, y que por falta de previsión y memoria histórica han sido sometidas a actuaciones

---

<sup>5</sup> Integrado en la Información Urbanística. Como Anexo 2 al presente se incluye una parte de dicho estudio que lo resume.

<sup>6</sup> Hoy CV-805

antrópicas que han motivado su desorganización y como consecuencia la falta de encauzamiento de la red.

Significamos la importancia de mantener limpia y sin obstáculos la red de drenaje, y en la medida de lo posible con una buena cobertura vegetal a fin de disminuir la escorrentía y disminuir por tanto el riesgo de inundación de las zonas llanas.

#### 1.2.4 VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS

Las  $\frac{3}{4}$  partes del término objeto del estudio, están construidas por depósitos aluviales y coluviales, de permeabilidad Alta por porosidad estando el nivel freático a poca profundidad, con lo que en toda esta zona existe un riesgo Alto de contaminación de las aguas subterráneas (acuífero de San Vicente calidad de las aguas Mala).

En el norte y parte central del término donde afloran calizas y margocalizas el riesgo es Medio – Alto, acuífero Kárstico de Monnegre (calidad de las aguas Buena) y Tosal Reó, (calidad de las aguas Regular).

La zona de menor permeabilidad es la zona intermedia, en la que afloran calizas areniscosas, margas y puntualmente depósitos del Trias constituidos por margas, arcillas rojas y yesos.

#### 1.2.5 RIESGO SÍSMICO

Conclusiones extraídas del Estudio del Medio Físico del municipio de San Vicente del Raspeig, realizado por la Universidad de Alicante.

La Norma Sismorresistente P.D.S.-1 (1974) Decreto 3209/64, publicada en el B.O.E. de noviembre de 1974, establece tres zonas de intensidad sísmica en el país, representadas en un mapa del citado Decreto. A partir de la información recogida por el estudio reseñado, las previsiones de la Norma Sísmica para las zonas A y B de la Provincia de Alicante, deben extenderse considerablemente.

El área que aquí nos interesa queda incluida en la zona B con una intensidad sísmica comprendida entre VI y VIII, de modo que el término objeto del estudio aparece en el sector de intensidad máxima G=VII.

En virtud de esta sismicidad es preciso tener un control adecuado en la construcción de edificios y obras, especialmente en aquellas que puedan presentar problemas de inestabilidad, como es el caso de los embalses o grandes balsas para recogida de aguas.

### 1.3 RESUMEN DE SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL VIGENTE<sup>7</sup>

a) Espacios Libres Rústicos:

- Comunes	1.178	Ha.
- Protección agrícola	372,2	"
- Protección ecológica	748,6	"
- Protección Ramblas	88,5	"
- Actividades diversas	31,3	"
Suma.....		2.418,6 Ha.

b) Suelos consolidados (urbanos):

- Uso característico	Residencial Urbano Terciario Dotacional	320,0	Ha
- Uso característico Industrial		154,0	"
- Uso de vivienda unifamiliar:			
Planificada.....		249,5	Ha
Espontánea.....		400,0	"
Suma Unifamiliar		649,5	Ha
- Uso residencial (no ordenado.APR)		17,2	"
Suma Suelos Consolidados		1.140,7	Ha

c) Suelos para futuros desarrollos urbanos:

- Programados	281,4	Ha.
- No programados	166,4	"
Suma Suelo Futuros Desarrollos		447,9 Ha

Total 4.007,2 Ha

<sup>7</sup> Datos tomados de la Memoria del Plan General vigente.

## **2 CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN GENERAL VIGENTE**

### **2.1 PLANO DE CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO**

### **2.2 PLANO DE RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO**

## 3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 3.1 INTRODUCCIÓN

El presente Avance supone la concreción y desarrollo de buena parte de las estrategias y propuestas contenidas en el documento SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA. FORMULACIÓN TÉCNICA INICIAL DE OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS, incluido como Anexo 2, elaborado en Mayo 1999 como parte de los trabajos de esta misma Revisión, traduciéndolas, además, a las típicas determinaciones de calificación y clasificación urbanística del suelo, en sintonía con el contenido exigido a los planos base para el Concierto previo (44 RP). A su vez, aquellas tienen su origen en el abanico de problemas y oportunidades detectados en los estudios de información urbanística, sintetizados y sistematizados en dicha SÍNTESIS...; por lo que a dicho Anexo documental se remite al interesado en su detalle.

Estas determinaciones se plasman en dos planos propositivos:

- AV-OE1 Avance de Calificación Global del Suelo y de la Red Estructural de Dotaciones Públicas
- AV-OE2 Avance de la Clasificación y Régimen del Suelo.

Los siguientes apartados de esta Memoria, explican y motivan el Modelo territorial a largo Plazo subyacente, la Estrategia de Desarrollo Adoptada y el Avance del Plan propuesto, y justifican la adecuación de sus propuestas para alcanzar los objetivos pretendidos.

## 3.2 MODELO DE DESARROLLO URBANÍSTICO A LARGO PLAZO

### 3.2.1 GÉNESIS

A partir de la identificación de los principales elementos que configuran la estructura urbanística actual, sintetizados en el gráfico 3.2.1.a), y de las actuaciones en curso o previstas a corto y medio plazo, de análoga escala o impacto territorial que los anteriores, expresados en el gráfico 3.2.1.b), se ha generado, congruentemente con las Estrategias y propuestas básicas formuladas, un patrón o esquema básico de localización a largo plazo de usos, dotaciones e infraestructuras, que denominamos MODELO DE DESARROLLO A LARGO PLAZO, y que se recoge en el gráfico 3.2.1.c) adjunto.

### 3.2.2. DESCRIPCIÓN

Este MODELO se configura con un escaso número de componentes, como puede apreciarse en el listado de la simbología utilizada en el gráfico citado, y se caracteriza por:

- 1) El actual núcleo urbano mantiene su posición y estructura básica, previéndose:
  - a) Mejorar sus accesos, especialmente: 1) el SW, con un nuevo acceso desde la CV-805 en la prolongación de la c/M. Hernández (que permite una mejor penetración en el núcleo que el recientemente ejecutado en la prolongación de la c/Mayor), y, 2) la prolongación de la Av. de La Libertad.
  - b) Consolidar la formación de la centralidad urbana, mediante la cualificación comercial y terciaria de Ancha de Castelar y Av. de la Libertad.
- 2) Mantenimiento del viario interurbano existente: A-7 y CV-805, completándolo mediante:
  - a) Circunvalación exterior A-7
  - b) Nuevo acceso a Alicante desde la CV-805
  - c) Ronda San Vicente-San Juan
- 3) Caracterización de la Ronda San Vicente-San Juan como distribuidor metropolitano.
- 4) Mantenimiento del actual trazado ferroviario.
- 5) Consolidación e integración urbana de un extenso tapiz periférico residencial de baja densidad, extendiéndose al NE (de E a NW) del núcleo, constituido, básicamente, por:
  - a) Trama viaria en retícula de gran tamaño, formada por vías de gran anchura y nuevo trazado, apoyadas en la Ronda San Vicente San Juan y en el eje Ancha de Castelar y su prolongación NW.

- b) Integración de los actuales tejidos residenciales, tanto planificados: Girasoles, Sol y Luz, etc, como espontáneos: Ras-Pas, Pla-Contxeta, etc, con los nuevos desarrollos sobre los terrenos vacantes, conformando grandes áreas en las que pueden pervivir los usos rústicos, bajo la forma de huertos urbanos, permitiendo el mantenimiento relativo de la mezcla de usos que actualmente presenta y que constituye buena parte de su atractivo.
- 6) Formación de un conjunto dotacional integrado de espacios libres y deportivos de gran tamaño, constituido por un doble eje que estructura la totalidad del espacio residencial:
- a) Eje longitudinal: que recorre casi todo el TM, desde El Pilar a El Sabinar, utilizando en buena parte de su traza la Vereda Real, y en cuyo tramo inferior, entre el núcleo urbano actual y el tapiz residencial periférico, se integran las piezas más relevantes: Parque Torrent y Ciudad Deportiva Municipal, y Nuevo Parque Laborinquen y Nuevo Parque Deportivo El Pilar.  
Este eje se remata en El Sabinar: lugar apartado, silencioso y amplio, con un equipamiento de gran tamaño: un nuevo cementerio, que otorga una profunda carga simbólica a este camino.
  - b) Eje transversal: constituido por un nuevo Parque de gran tamaño que permita múltiples usos en La Baiona, unido al anterior mediante un parque lineal.
- 7) Mantenimiento y desarrollo de los usos industriales en Canastel, estructurados por el acceso desde Agost y la nueva penetración prevista en el sector I/3 Canastel, en desarrollo.
- Posibilidad de instalaciones industriales aisladas en el extremo SW, en consonancia con la forma típica de instalación en esa zona.
- 8) Dotación de un espacio productivo especializado de distribución y transporte de ámbito metropolitano, con acceso propio desde la CV 805.
- 9) Mantenimiento del Campus Universitario actual.
- 10) Previsión de un desarrollo específico para residencias para estudiantes y dotacional complementario entre el núcleo urbano y el campus.
- 11) Localización de usos terciarios:
- a) Frente terciario en c/Alicante, en prolongación del eje comercial del núcleo compacto.
  - b) Centro Metropolitano de Ocio en los terrenos de PRYCA
  - c) Centro Hotelero en el espacio vacante entre el ferrocarril, el acceso prolongación c/Mayor y la CV-805.
- 12) Protección de suelo:
- a) Área de Interés Paisajístico del bulbo NW del TM.
  - b) Áreas de interés agrícola: BONNY, Pla Olivera, etc.

Lógicamente al tratarse de un esquema: 1) se han señalado tan solo los componentes básicos, por lo que caben otros, de menor importancia, congruentes o no con estos, pero que no pongan en cuestión su preeminencia, y 2) no cabe ahora cuantificar las superficies, sino calificar tamaños: grande, pequeño, menor que...etc..

### 3.3 ESTRATEGIA DE DESARROLLO ADOPTADA

La anterior síntesis permite identificar un haz básico de líneas estratégicas subyacentes:

- 1) Limitación del desarrollo urbano compacto al actual, completándolo solo allá donde sea preciso.
- 2) Potenciación del desarrollo suburbano ordenado en la llanura del NW al SE del núcleo, como forma de resolver:
  - a) el crecimiento residencial selectivo
  - b) la integración urbana efectiva de los desarrollos de vivienda unifamiliar existentes, bien espontáneos bien planificados
  - c) la centralidad del núcleo
- 3) La Universidad se ha consolidado como el principal referente de este municipio, ...pero su desarrollo ha sido muy cerrado, con poca repercusión en la estructura urbana sanvicentina. La formación de un espacio residencial y dotacional específico: Villa Universitaria, pretende servir de nexo físico de unión entre ambas ciudades: la convencional y la universitaria, capaz de difundir en cada una elementos de la otra.
- 4) Asumida la preeminencia de Alicante como principal centro proveedor de usos terciarios, los elementos estructurantes de este tipo han de ser necesariamente muy selectivos, aprovechando al máximo las características de sus emplazamientos para potenciar sus efectos.
- 5) Se confía en los usos comerciales y terciarios para la configuración del espacio central del núcleo urbano, referente del municipio.
- 6) La terciarización de ámbitos nacidos industriales, frente a la prolongación de la c/Alicante, entre el núcleo urbano y la Colonia Sta. Isabel se asume como proceso lógico y positivo.
- 7) Los usos industriales constituyen buena parte del soporte económico del municipio, por lo que el acierto sobre sus previsiones es relevante: la diversidad de tipos de desarrollo (urbanos convencionales, localización dispersa en el medio rural, etc) emplazamientos, tipologías (bajos en fincas residenciales de edificación cerrada, naves adosadas, naves aisladas en parcela exclusiva, etc) se adopta como criterio estratégico que nutre al modelo.
- 8) Se confía en la integración de espacios libres: parques, jardines,..., y de instalaciones deportivas de gran tamaño para la configuración de una estructura dotacional con la gran relevancia formal y espacial, y diversidad y capacidad funcional, que caracterice al municipio.

La red de vías pecuarias ha perdido buena parte de su espacio y en todo caso su función: aprovechar sus restos para dicha configuración es la lógica respuesta a este estado de cosas.

- 9) Proveer a nuestros antepasados de un lugar de reposo adecuado es una obligación cuasi legal; que además sea relevante y no residual es propio de pueblos cultos, maduros y medida de la autoestima social.
- 10) Tres son los grupos infraestructurales de profunda relevancia espacial: viario, ferrocarril y red transporte eléctrico. Los dos últimos apenas juegan hoy un papel activo, si bien han dejado sentir sus efectos en la forma urbana que permanecerán por las medidas legales de protección.  
  
El viario interurbano juega, además, un papel muy activo: la estrategia adoptada pasa por posibilitar la ampliación y mejora de esta red: circunvalación exterior de la A-7, nuevo acceso a Alicante desde la CV-805, y en su aprovechamiento –cuando sus características de trazado y sección lo permiten- como base viaria para nuevos desarrollos suburbanos.
- 11) De los valores detectados en el medio rural, solo los paisajísticos y económicos, se consideran dignos de ser protegidos ante los desarrollos urbanos.

### 3.4 AVANCE DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA

#### 3.4.1 INTRODUCCIÓN

Se especifica en los planos AV-OE1 y AV-OE2, en los que, además, se expresan las superficies<sup>8</sup> más significativas.

La propuesta parte de del Modelo de Desarrollo a largo Plazo o Modelo Territorial más arriba descrito, y lo desarrolla hasta el nivel de determinaciones exigido por la legislación para su trámite administrativo.

#### 3.4.2 CARACTERIZACIÓN GLOBAL

Básicamente la ordenación propuesta es análoga a la configurada por el Modelo Territorial, si bien limitando el espacio destinado a nuevos desarrollos suburbanos al sector emplazado al NE del núcleo, sin atravesar el límite constituido por las líneas de transporte de energía eléctrica, a partir del que los únicos suelos calificados son los urbanos que ya lo están por el vigente Plan, o urbanizables, derivados de PAI en trámite o en ejecución, que se respetan.

#### 3.4.3 CONGRUENCIA CON LOS PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL

Desde el punto de vista de la ordenación estructural solo hay un Plan de Acción Territorial cuyos efectos son relevantes:

- II Plan de Carreteras, Comunidad Valenciana.

Respecto este Plan la ordenación es congruente con sus previsiones: Ronda San Vicente - San Juan (en la actualidad ya a nivel de proyecto ejecutivo), y reserva para la variante exterior de la A7.

#### 3.4.4 CONGRUENCIA CON LA ORDENACIÓN PREVISTA EN LOS MUNICIPIOS VECINOS

- a) No presenta problemas en el caso del límite con *Tibi* y con *Xixona*: suelo no urbanizable a ambos lados.

---

<sup>8</sup> Estos planos, a escala 1/10.000, están dibujados a mano alzada sobre papel superPesto a la base cartográfica a fin de evitar, como es usual, que las posibles afecciones a fincas o edificios llamen más la atención que las propuestas de ordenación que en ellos se contiene. La sencillez topográfica del territorio municipal ayuda a este particular. Las superficies se han obtenido por medición de planímetro sobre estos planos, por lo que la de cada elemento particular puede resultar diferente de la obtenidas para este mismo elemento por métodos más precisos. Dado el nivel del documento: AVANCE o anteproyecto del Plan, esta formalización y nivel de aproximación, no lo consideramos aceptable pues no es obstáculo para alcanzar los objetivos que se pretenden con este documento.

- b) Tampoco con *Mutxamel*: ídem circunstancia, excepto la urbanización Los Girasoles que se emplaza en ambos términos, por lo que resulta atravesada por el deslinde entre ellos. Se propone un pequeño ensanche de esta urbanización, conveniente para completar su ordenación, que resulta emplazado en ambos términos.
- c) En el límite con el TM de Alicante se producen cuatro situaciones diferentes:
- 1º Tramo al N del TM, junto al *Bec de l'aguila*: ídem caso a) anterior.
  - 2º Tramo coincidente con el cauce de la Rambla del *Rambuchar*: no presenta problemas, pues la calificación es análoga en ambos planeamientos.
  - 3º Tramo entre la Ctra. de L'Alcoraia y el paso superior sobre la A7, al E de la Colonia Santa Isabel: el problema es el límite, no la ordenación, pues aquel discurre casi coincidente con el eje de la A7 y CV 805, pero, lógicamente, la coincidencia no es total, por lo que resultan pequeños enclaves, sin entidad territorial alguna, separados del resto del término y que, dada la barrera que suponen estas infraestructuras, resuelven sus accesos y dotación de servicios desde el otro término: lo lógico es modificar la línea de deslinde entre ambos municipios y en este tramo hacerla coincidir con el eje de las autovías citadas.
  - 4º Resto: las circunstancias son muy complejas, pues se trata de un territorio en el que, de forma anárquica, se emplazan diferentes desarrollos urbanos, con ordenaciones espontáneas en la mayor parte de los casos; no obstante la ordenación propuesta resulta congruente con la vigente en el TM de Alicante, enfrentándose suelos de análoga clase: bien urbanos bien no urbanizables, y en el primer caso de análoga calificación, excepto , un pequeño enclave del TM de Alicante junto a la urb. Los Girasoles que se propone recalificar por tratarse de parcelas que se sirven de viario urbano sanvicentino.

### 3.4.5 ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- 1) ORDENACIÓN DE LAS PIEZAS URBANAS CONSOLIDADAS  
Se prevé el mantenimiento de las piezas urbanas consolidadas actuales, con la sola excepción de algunas de las Agrupaciones Rurales Tradicionales, cuya ordenación resulta incompatible con los desarrollos urbanos vecinos: Montoyos, Requenás, Ferrándiz y *Els Assegaors*.

Se distinguen y propone:

## NÚCLEO HISTÓRICO

### USO CARACTERÍSTICO

Residencial

Usos compatibles en P. Baja.

#### ORDENACIÓN

A mantener

#### PARCELACIÓN

A mantener

#### URBANIZACIÓN

Pieza urbanizada.

Exigible puntualmente la mejora o implantación de algún servicio de urbanización, vinculada a actuaciones de sustitución de edificación.

#### EDIFICACIÓN

A mantener

Permitida la sustitución de edificaciones preexistentes en caso de ruina o de imposibilidad técnica de rehabilitación; con tipología edificación cerrada, de baja altura: B + 1 / B + 2

### CASCO TRADICIONAL

#### USO CARACTERÍSTICO

Residencial

Usos compatibles en P. Baja.

Régimen excepcional de compatibilidad y/u obligatoriedad de usos terciarios en ejes comerciales.

#### ORDENACIÓN

A mantener, si bien se prevé:

- a) Regularización de alineaciones.
- b) Nueva ordenación de enclaves sin desarrollar.
- c) Nueva ordenación de grupos de solares vacantes o parcelas insuficientemente edificadas, para jardines y áreas de juego.

#### PARCELACIÓN

A mantener, permitiéndose nueva parcelación:

- a) Mediante reparcelación en los enclaves de nueva ordenación.
- b) En actuación conjunta e integral de edificación y modificación de la parcelación, en el resto.

con características adecuadas a la tipología de las nuevas edificaciones permitidas.

#### URBANIZACIÓN

Pieza urbanizada.

Exigible puntualmente la mejora o implantación de algún servicio de urbanización vinculada a actuaciones de nueva o de sustitución de edificación.

Exigible la nueva urbanización integral de los enclaves de nueva ordenación.

#### EDIFICACIÓN

Permitida la sustitución y/o la nueva edificación, con tipología de edificación cerrada, alturas bajas y medias, con limitación flexible de fondo de edificación, con posibilidad de alturas excepcionales por adosamiento a edificios preexistentes de mayor altura de lo prevista.

#### OBSERVACIONES

Reserva de aparcamiento en parcelas que lo permitan por su tamaño.

## ACTUACIONES UNITARIAS DE CASAS TRADICIONALES.

(Pje. San Roque, Pje. San Vicente, etc.)

#### USO CARACTERÍSTICO

Residencial

#### ORDENACIÓN

A mantener

#### PARCELACIÓN

A mantener

#### URBANIZACIÓN

Piezas urbanizadas.

#### EDIFICACIÓN

A mantener.

Permitida, en caso de ruina o de imposibilidad técnica de rehabilitación, la sustitución de edificaciones preexistentes, con características formales exteriores análogas a las edificaciones que caracterizan a cada pieza.

## ACTUACIONES UNITARIAS DE BLOQUES EN MANZANA SEMICERRADA

#### USO CARACTERÍSTICO

Residencial

Usos compatibles en P. Baja.

#### ORDENACIÓN

A mantener

PARCELACIÓN

A mantener  
Permitida la agrupación de parcelas vacantes.

URBANIZACIÓN

Piezas urbanizadas.

EDIFICACIÓN

A mantener  
Permitida la nueva edificación de solares vacantes.  
Tipología: bloque de altura media B + 4 ocupando la totalidad del solar

OBSERVACIONES

Reserva de aparcamiento obligatoria.

## EDIFICACIÓN ABIERTA

USO CARACTERÍSTICO

Residencial.  
Permitidos usos compatibles sin interferir con los residenciales.

ORDENACIÓN

A mantener

PARCELACIÓN

A mantener.  
Permitida la agrupación de parcelas.

URBANIZACIÓN

Piezas urbanizadas o con la urbanización en ejecución.  
Exigible puntualmente la mejora o implantación de algún servicio de urbanización, vinculada a actuaciones de sustitución de edificaciones.

EDIFICACIÓN

A mantener.  
Permitida la nueva edificación en solares vacantes.  
Tipología: bloque aislado con las características del Plan vigente.

OBSERVACIONES

Reserva obligatoria de aparcamiento.

## EDIFICACIÓN CERRADA CON PATIO DE MANZANA COMUNITARIO

### USO CARACTERÍSTICO

Residencial.

Permitidos usos compatibles en P. Baja, sin interferir con los residenciales ni con el patio comunitario.

### ORDENACIÓN

A mantener

### PARCELACIÓN

A mantener.

Permitida la agrupación de parcelas.

### URBANIZACIÓN

Piezas urbanizadas o con la urbanización en ejecución.

### EDIFICACIÓN

A mantener.

Permitida la nueva edificación de solares vacantes.  
Tipología: edificación cerrada, con altura media, alineada al frontal conformado un patio comunitario interior.

### OBSERVACIONES

Reserva obligatoria de aparcamiento.

## VIVIENDA ADOSADA.

(Consolidadas: Sagrat, Rejas Verdes, cc/ Denia y alrededores.)

### USO CARACTERÍSTICO

Residencial.

Permitidos los usos terciarios y dotacionales en locales exteriores.

### ORDENACIÓN

A mantener.

### PARCELACIÓN

A mantener.

### URBANIZACIÓN

Piezas urbanizadas.

### EDIFICACIÓN

A mantener.

Restricciones a las obras de ampliación y obras exteriores para mantener la identidad del conjunto.

## VIVIENDA ADOSADA.

(Semiconsolidadas: Valenciana de Cementos)

USO CARACTERÍSTICO  
Residencial

ORDENACIÓN  
A mantener

PARCELACIÓN  
A mantener

URBANIZACIÓN  
Pieza semiurbanizada.  
Exigible su compleción para la edificación.

EDIFICACIÓN  
Permitida la edificación de los enclaves vacantes con edificaciones de análogas características a las existentes.

## COLONIA SANTA ISABEL

(Área consolidada)

USO CARACTERÍSTICO  
Residencial.  
Permitidos los usos terciarios y dotacionales en plantas bajas.

ORDENACIÓN  
A mantener.  
Posibilidad de nueva ordenación mediante PRI para bajar densidades y mejorar las características de los espacios dotacionales.

PARCELACIÓN  
A mantener.  
Modificaciones s/PRI.

URBANIZACIÓN  
A mantener.  
Modificaciones s/PRI.

EDIFICACIÓN  
A mantener.  
Sustitución de edificaciones condicionada a nueva ordenación.

## COLONIA SANTA ISABEL

(Área de nuevo desarrollo)

### USO CARACTERÍSTICO

Residencial

### ORDENACIÓN

Modificación de la ordenación directamente, disminuyendo los terrenos destinados a la edificación, integrándolos en los terrenos dotacionales: zonas verdes, y la altura y edificabilidad de las parcelas.

### PARCELACIÓN

A mantener.

Integración de las parcelas recalificadas en los suelos dotacionales.

### URBANIZACIÓN

Pieza urbanizada.

Acondicionamiento de los enclaves que se destinen a zonas verdes con análogas características a las zonas verdes existentes.

### EDIFICACIÓN

A mantener.

Permitida la edificación sobre solares vacantes mediante bloques de altura media: B + 4, con las características de posición especificadas por el planeamiento (PERI Col. Sta. Isabel)

### OBSERVACIONES

Reserva obligatoria de aparcamiento.

## AGRUPACIONES RURALES TRADICIONALES

(Carreret de los Guijarros, Font de Sala, Rosales, Xereus)

### USO CARACTERÍSTICO

Residencial.

Usos compatibles en plantas bajas y edificios completos.

### ORDENACIÓN

A mantener

### URBANIZACIÓN

Piezas semiurbanizadas.

Exigibles condiciones mínimas de urbanización para la edificación.

### EDIFICACIÓN

Permitida la sustitución y la nueva edificación con tipología de edificación cerrada, de baja altura.

OBSERVACIONES

## DESARROLLOS URBANOS MARGINALES

(Rodalet, Teular del F., Manchegos, Tubos, La Borinquen, Soca)

USO CARACTERÍSTICO

Residencial.

Usos compatibles en P. Baja y edificio completo.

ORDENACIÓN

A mantener

PARCELACIÓN

A mantener

URBANIZACIÓN

Piezas urbanizadas, excepto Rodalet: semiurbanizado.

Exigible la compleción de la urbanización para la edificación.

EDIFICACIÓN

Permitida la sustitución y la nueva edificación con tipología de edificación cerrada, de baja altura.

OBSERVACIONES

## DESARROLLOS PLANIFICADOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

(Sol y Luz, HAYGÓN, Girasoles, Bonanova, Villa Montes)

USO CARACTERÍSTICO

Residencial: Viviendas Unifamiliares en parcela exclusiva.

En Haygón se admiten, en la parte desarrollada inicialmente, 2 viviendas por parcela.

ORDENACIÓN

A mantener

Girasoles: Incorporación de enclaves vacantes, incrustados en estas piezas, con nueva ordenación de análogas características.

PARCELACIÓN

A mantener

Girasoles: Nueva parcelación de los enclaves de nueva ordenación, con análogas características: parcelas regulares, 1.000 m2.

#### URBANIZACIÓN

Piezas urbanizadas.

Girasoles: Exigible la nueva urbanización de los enclaves de nueva ordenación: características convencionales

Villa Montes: pieza semiurbanizada. Exigible la urbanización de las parcelas, con características convencionales, para la edificación que implique la instalación del uso

#### EDIFICACIÓN

Permitida la sustitución y la nueva edificación, con las características peculiares de cada desarrollo.

#### OBSERVACIONES

## DESARROLLOS ESPONTÁNEOS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR

#### USO CARACTERÍSTICO

Residencial: Vivienda unifamiliar en parcela exclusiva.

#### ORDENACIÓN

A mantener, con:

- a) Regularización de alineaciones.
- b) Admisión de accesos mediante viales privados.

Incorporación de enclaves vacantes, incrustados con nueva ordenación a determinar por el Plan, con análogas características.

#### PARCELACIÓN

A mantener.

Permitida la nueva parcelación de los enclaves de nueva ordenación.

#### URBANIZACIÓN

Piezas, normalmente, semiurbanizadas.

Exigible condiciones mínimas de urbanización para la nueva edificación de parcelas que implique instalación del uso.

Exigible la nueva urbanización de los enclaves de nueva ordenación: características convencionales.

#### EDIFICACIÓN

Permitida la sustitución y nueva edificación con las características peculiares de este tipo de desarrollos.

## DESARROLLOS ESPONTÁNEOS PARA USOS INDUSTRIALES

USO CARACTERÍSTICO  
Industrial

ORDENACIÓN  
A mantener, con:  
a) Regularización de alineaciones.  
b) Admisión de accesos mediante viales privados.

PARCELACIÓN  
A mantener

URBANIZACIÓN  
Piezas, normalmente, semiurbanizadas.  
Exigibles condiciones mínimas de urbanización para la nueva edificación de parcelas que indique instalación del uso o la sustitución de la edificación.

EDIFICACIÓN  
Permitida la sustitución y la nueva edificación con las características peculiares de este tipo de desarrollo.

## DESARROLLOS PLANIFICADOS PARA USOS INDUSTRIALES

USO CARACTERÍSTICO  
Industrial

ORDENACIÓN  
A mantener.  
Incorporación de enclaves vacantes, con nueva ordenación, a determinar por el Plan, de análogas características.

PARCELACIÓN  
A mantener.  
Permitida la agrupación de parcelas.

URBANIZACIÓN  
Piezas urbanizadas.  
Exigible puntualmente la mejora o la instalación de algún servicio de urbanización vinculado a actuaciones de nueva edificación.  
Exigible la nueva urbanización en los enclaves de nueva ordenación.

EDIFICACIÓN

Permitida la sustitución y la nueva edificación:  
 edificación aislada, 50% ocupación, una planta.

**OBSERVACIONES**

Exigible reserva para aparcamiento

2) **PROTECCIÓN DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS Y OTROS**

Se propone especial protección de los siguientes elementos, con normativa adaptada a sus características:

- a) Botánicos: Ciprés ejemplar en El Sabinar
- b) Arqueológicos: Yacimiento inventariado próximo a *Xirau*
- c) Arquitectónicos: Casa Consistorial  
 Templo Parroquial de San Vicente Ferrer  
 Cuartel de Aviación  
 Terminal del antiguo aeródromo de *Rabasa*  
 Villa María (Haygón)  
 Casa Josefina  
 Edificio principal de la subestación eléctrica  
*Xirau*  
 Casas rurales: A determinar.

3) **NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES PROPUESTOS**

1 La capacidad de recepción de nuevas viviendas por parte de las piezas urbanas consolidadas es muy reducida, del orden de 1.265 ud, estimación deducida de:

- a) Solares/Parcelas vacantes: Dado el elevado nivel de consolidación, la oferta se reduce a:
  - i) Zonas en estado de renovación de la edificación: CT. Se estima vacante parcelas que suponen un 10% de la superficie bruta, con densidad de 75 viv/Ha  
 $10\%s/104 \text{ Ha} * 75 \text{ viv/Ha} = 780 \text{ viv}$
  - ii) Villa Montes 60 “  
 Suma 840 viv
- b) Unidades de actuación urbanizadas y en proceso de edificación
  - i) UA/13  
 $(6.297+5.168)/90 = 127 \text{ viv}$
  - ii) UA/32  
 $50\%s/1,4E4 * 2/800 = 18 \text{ “}$
  - iii) Colonia Sta. Isabel.  
 Zona de Nueva Edificación  
 $2/3 (616-56) = 373 \text{ “}$   
 Suma 518 viv  
 Total Áreas Consolidadas 1.358 viv

2 La previsión a medio plazo de creación de nuevas viviendas es mucho mayor: si se supone la misma relación entre incremento de población y nº de nuevas viviendas que la habida en el pasado inmediato, resulta del orden de 6.000 ud.

3 Para atender el grueso de estas necesidades se proponen nuevos desarrollos residenciales, concretamente:

a) Unidades de Actuación previstas por el Plan vigente, en fase de ejecución, que se proponen respetar:

UA/B 8.520/100	85 viv	
UA/2 (17.920+22.179)/90	446 “	
UA/3 10.773/90	120 “	
UA/9 16.615/90	185 “	
UA/12 (5.820+21.908)/90	308 viv	
UA/43	10 “	
Suma UU.AA.		1.154 viv

b) Actuaciones integrales previstas por el Plan General vigente, que han iniciado los trámites para su aprobación, que se propone respetar:

UA/C 51.257/90	569 viv	
UA/C1 43.024/90	478 “	
Sector AZORÍN	386 “	
Sector Almazara	750 “	
UA/48	56 “	
Suma AA.II.		2.239 viv

c) Pequeños enclaves vacantes incrustados en las piezas consolidadas, con ordenación a detallar por el Plan General, a desarrollar mediante actuaciones integradas:

I Núcleo urbano APR-1; 5.540/90	62 viv
UE/2; 0,8*75	60 “
UE/3; 1,4*75	105 “

	UE/4; 2,1*75	158 “	
	UE/5; 3,7*40	148 “	.
	Suma		<u>533 viv</u>
II	Periferias		
	UE/6; 1,3*37	49 viv	
	UE/7; 2,5*20	50 “	.
	Suma		<u>99 viv</u>
III	Áreas de vivienda unifamiliar		
	UE/8; 4,3*10	43 viv	
	UE/9; 5,7*10	57 “	
	UE/10; 2,1*10	21 “	
	UE/11; 1,7*10	17 “	
	UE/12; 1,6*10	16 “	
	UE/13; 3,1*10	31 “	
	UE/14; 6,1*10	61 “	
	UE/15; 0,9*10	9 “	
	UE/16; 3,3*10	33 “	.
	Suma		<u>288 viv</u>
	Suma Pequeños enclaves		<u>920 viv</u>
d)	Sectores para nuevos desarrollos residenciales		
I	Periféricos al núcleo urbano		
	S/I;	489 viv	
	S/II; 10,6*35	371 “	
	S/III; (16,5-5,6)*50	500 “	.
	Suma		<u>1.360 viv</u>
II	Extensivos		
	S/IV; 45,4*15	681 viv	
	S/V; 60,2*15	903 “	
	S/VI; 27,2*15	408 “	
	S/VII; 63,2*15	948 “	
	S/VIII; 54,5*15	818 “	
	S/IX; 43,4*15	651 viv	

S/X; 45,7*15	685 “
S/XI; 12,0*15	180 “
Suma	<u>5.274 viv</u>
Suma Sectores	6.642 viv
<b>TOTAL</b>	<b>10.947 viv</b>

4 Resulta una capacidad total del orden de:

Áreas Consolidadas	1.358 viviendas
Nuevos Desarrollos	<u>10.947 “</u>

Total 12.305 viviendas, es decir , aproximadamente el doble de las previsiones a medio plazo; proporción usual, en la planificación urbanística a largo plazo.

#### 4) ORDENACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1 Se delimitan y califican terrenos para actividades del sector primario en las zonas de Plá Olivera (85 Ha) y en La Baiona (95 Ha), como suelo no urbanizable de especial protección, por sus buenas condiciones para la producción agrícola.

2 La previsión de suelo industrial a medio plazo se basa en los objetivos y estrategias formulados, y se concreta en una oferta diversificada y amplia capaz de acoger usos industriales específicos y singulares que caractericen al municipio.

3 Los nuevos desarrollos industriales propuestos son:

a) Unidades de Actuación urbanizadas y en proceso de edificación ( 7,7 Ha ):

UA/32 Rodalet 24.600 m<sup>2</sup>ut.

UA/22 Canastell 30.100 m<sup>2</sup>ut.

b) Actuaciones integrales previstas por el planeamiento vigente, ya programadas o que han iniciado los trámites para su aprobación, y que se propone respetar ( 33,2 Ha ):

UA/28 Inmediaciones 22.000 m<sup>2</sup>ut.

UA/24 crta. Agost 34.000 m<sup>2</sup>ut.

UA/30 Castellet 23.900 m<sup>2</sup>ut.

Sector Canastell Norte 168.000 m<sup>2</sup>ut.

- c) Pequeños enclaves vacantes en zonas mas o menos consolidadas, con ordenación a detallar por el Plan General, a desarrollar mediante actuaciones integradas ( 8,5 Ha ):
- |        |               |        |
|--------|---------------|--------|
| UE/I.1 | Rodalet       | 1,4 Ha |
| UE/I.2 | crt. Alicante | 3,2 Ha |
| UE/I.3 | Ferrocarril   | 3,9 Ha |
- d) Sectores para nuevos desarrollos industriales a ordenar por el planeamiento de desarrollo ( 54 Ha ):
- |        |            |         |
|--------|------------|---------|
| SI/I   | Rodalet    | 8,0 Ha  |
| SI/II  | Canastell  | 21,1 Ha |
| SI/III | Canastell  | 18,1 Ha |
| SI/IV  | crt. Agost | 6,8 Ha  |
- e) Sector para el desarrollo específico de un Centro Logístico de distribución, transporte y almacenamiento en la zona industrial de la crt. de Agost:
- |      |  |         |
|------|--|---------|
| SI/V |  | 56,2 Ha |
|------|--|---------|

La superficie de suelo prevista total, para los usos industriales que se propone, es de 160 Ha.

- 4 Reserva de un ámbito delimitado en suelo rústico, que ocupa 64,7 Ha al sur del ferrocarril, calificado como de Actividades Diversas, para acoger posibles usos, tanto productivos como de servicios, que por sus especiales características, no tengan mejor acomodo.
- 5 La propuesta de ordenación en cuanto al sector terciario se fundamenta básicamente en las previsiones establecidas anteriormente en el modelo y se concreta en:
- a) Obligatoriedad de destinar para usos comerciales y terciarios las plantas bajas y entreplantas, siendo estas de previsión obligatoria, de las edificaciones en los ejes comerciales señalados:
- Avda. Libertad y prolongación
  - Avda. Ancha de Castelar
  - c/ Alicante y ctra de Alicante frente a Universidad
  - c/ Pintor Sorolla, tramo inicial
- b) Recuperación del Mercado de Abastos, como nodo fundamental de la actividad comercial, e integrado en el eje Avda. Libertad, que se prolonga hasta el nuevo Centro Comercial.

- c) Delimitación de ámbitos concretos para usos exclusivos terciarios, dentro de los nuevos desarrollos previstos:
  - Centro Metropolitano de Ocio en terrenos de Pryca 13,9 Ha
  - Hotel en el nuevo sector residencial S/III 3,9 Ha
  - Centro Comercial en el sector Almazara 4,0 Ha
- d) Consolidación de las iniciativas de desarrollo, como Recinto Ferial estable, de un ámbito de 2,6 Ha en terrenos próximos a la fábrica de cementos.

## 5) PROTECCIÓN MEDIO-AMBIENTAL

Por el interés de preservar sus características naturales, identificadas en los estudios integrados en la Información Urbanística, se prevé especial protección, de:

- a) Ramblas:
  - Rambla del *Rambuchar*, incluido el inicio del ramal hacia El Sabinar, barrancos *Carranchalet* y de la Mosca.
  - Cauce del *Barranquet*, no tan claramente definido, aguas arriba de la Urbanización Los Girasoles.
- b) Enclave de interés paisajístico: Constituido por el bulbo Norte del TM.

La superficie total protegida asciende a 872 Ha, que equivale a un 22.% de la total del TM.

## 6) RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS

- A) IDEA GLOBAL  
La RPDP propuesta es compleja y diversificada, y pretende no solo alcanzar las cuantías necesarias o recomendadas de las diversas dotaciones, sino, además, por su configuración y emplazamiento, constituir el entramado que estructure la mancha urbana prevista.

El conjunto de los suelos destinados a usos dotacionales, viario incluido, alcanza una superficie de 727 Ha, lo que supone un 18% de la superficie total del TM, y, lo que es más relevante, un 57% de la superficie destinada a usos urbanos, excluidos estos mismos dotacionales<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Pero no los locales internos a las piezas y sectores.

Su composición, la delimitación, identificación y la superficie de cada elemento y su agrupación se contiene en el plano OE1 de este Avance.

Se distinguen, inicialmente, tres grupos:

- Red Viaria: 361 Ha, de la que, aproximadamente, una cuarta parte: 91 Ha, son vías o infraestructuras para el transporte, con función supramunicipal,
- Zonas Verdes: 134 Ha, y
- Equipamientos: 232 Ha, de los que más de un 10%: 25 Ha, se destinan a Parques Deportivos de gran tamaño.

Los Espacios Libres o Zonas Verdes y Equipamientos suponen casi un 30% de la superficie destinada a usos urbanos. A su vez se han dividido en subgrupos con arreglo a la sistematización determinada por la LRAU y RP.

Seguidamente se describen y comentan los principales elementos de esta propuesta y se justifica su emplazamiento y características.

Respecto a la justificación del tamaño de los equipamientos y zonas verdes, se precisa:

1º Normalmente se compara la propuesta con la población total prevista<sup>10</sup> a medio plazo (31.12.2009): 52.700 hb, o, en su caso, clientela sectorial.

2º En el caso de dotaciones: de gran tamaño: Zonas Verdes, Parques Deportivos; de localización muy condicionada: Cementerios; o de necesidad inaplazable: Centros Docentes, se contrasta con la población calculada para la consolidación de la ordenación que se propone: 95.000 hb<sup>11</sup>.

No se considera necesaria esta última comprobación para los restantes equipamientos ya que, como se verá, se prevén varios sectores de suelo urbanizable cuya ordenación pormenorizada puede hacer frente, en su momento, a la necesidad de aquellos equipamientos que el desarrollo futuro demande.

## B) RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

<sup>10</sup> Ver Información Urbanística: 2.1 Sociedad, Economía y Espacio. Apartado 1.4 Proyecciones de población.

<sup>11</sup> Viviendas al 31.12.91: 13.700 viv  
Viv. s/licencias 91-98 3.300 “  
Previsión licencias 99-2.000 400 “  
Nuevas viviendas en suelo urbano 1.358  
Nuevos desarrollos propuestos 10.947  
Suma 29.705 viv  $\Rightarrow$  x3,2 hb/viv  $\cong$  95.000 hb

- a) Ferrocarril: se mantiene la instalación en su estado actual.
- b) Vías Pecuarias:  
Se mantiene la traza y ancho de la Colada del Camino del Rabosar. Se prevé la desafección de la Vereda de la Baiona. La Vereda Real, buena parte de cuya traza desaparecido, se prevé, asimismo, desafectarla en su mayor parte, si bien reconvirtiéndola en senda peatonal desde las inmediaciones de Ras-Pas, donde enlaza con la zona verde de protección de los tendidos eléctricos, hasta El Sabinar.
- c) Red viaria interurbana: Se mantienen la A-7, CV-805 y Ronda San Vicente-San Juan.
- d) Accesos: aparte de los actuales desde Castalla, Agost, Alcoraya y Alicante (c/Alicante y prol. C/Mayor) se prevé un nuevo acceso al núcleo urbano desde la CV-805, en prolongación de la c/Miguel Hernández, configurado como vía parque.
- e) Viario urbano: el actual entramado se completa con dos propuestas:
  - Malla de vías colectoras que estructuran el crecimiento residencial extensivo previsto al NE del núcleo urbano, apoyada en la Ronda San Vicente- San Juan, c/La Huerta y acceso hacia Castalla.
  - Vía Parque, enlazando el acceso desde Agost, a la altura de la c/Azorín, con el de Castalla, a la del Mesón La Terreta, resolviendo así el dificultoso paso de los tendidos aéreos de transporte de energía eléctrica en este ámbito.

### C) ZONAS VERDES

El conjunto propuesto se compone de varios parques de tamaño medio: *Torrent*, *Laborinquen*, *Calvario* y *Canastel*, en el que los dos primeros resultan muy próximos y relacionados entre sí, y a su vez con el conjunto propuesto de Parques Deportivos, y de un gran parque en *La Baiona*: 79,0 Ha, capaz, por su tamaño y emplazamiento, de satisfacer utilidades muy diversas: ferias, espectáculos de afluencia masiva, etc., unido al anterior grupo mediante un jardín lineal de gran tamaño: 13 Ha, y representatividad.

Este conjunto de parques alcanza una superficie de 108,4 Ha, lo que supone una proporción, sobre la población de referencia prevista para el 2.009, de 20,6 m<sup>2</sup>/hb, y sobre la capacidad estimada de la ordenación propuesta: 95.000 hb, de 11,5 m<sup>2</sup>/hb, cifra muy por encima del mínimo legal exigido: 5 m<sup>2</sup>/hb, pero que atiende al objetivo de dotar a este municipio, carente de recursos ambientales relevantes, de un sistema de espacios libres y deportivos atractivo, significativo y característico.

También se integran en esta Red numerosos Jardines y Áreas de Juego, distribuidos de forma irregular por todo el consolidado urbano, normalmente de pequeño tamaño, entre los que destaca el ya citado jardín lineal que comunica el conjunto de parque próximos al núcleo urbano con el parque previsto en La Baiona.

D) EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS-RECREATIVOS

La propuesta se compone, básicamente, de dos grandes parques deportivos: la actual Ciudad Deportiva Municipal, muy ampliada – hasta casi triplicar su tamaño actual-: 12 Ha, y un nuevo Parque Deportivo de análogo tamaño: 13 Ha, en las cercanías del Parque Torrent.

Estas dos grandes instalaciones se prevé unirlos entre sí y al Parque Torrent y al Parque La Borinquen por vías ajardinadas, y este conjunto a su vez con el Parque La Baiona, multiplicando así sus efectos.

Supone una proporción de 4,7 m<sup>2</sup>/hb s/población prevista 2.009, y de 2,7 m<sup>2</sup>/hb sobre la capacidad de la ordenación propuesta, proporción que resulta correcta si se tiene en cuenta que estas satisfacen una doble función: sistema general para la totalidad del municipio y sistema local para la casi totalidad del núcleo urbano, que carece de instalaciones deportivas de proximidad.

E) EQUIPAMIENTO DOCENTE

Se integran en la Red Primaria:

- Campus de la Universidad de Alicante: 82 Ha
- Los actuales centros de Bachillerato y FP, y otro más, propuesto por el Ayuntamiento para tal uso: Instituto nº 4, pero aún no ejecutado: 5,12 Ha
- Los actuales colegios públicos para educación infantil y primaria, y tres nuevos propuestos: 3.10 Girasoles; 3.11 Almazara; 3.12 s.d. En total: doce enclaves con una superficie de 11,93 Ha.

Esta previsión satisface las previsiones de necesidades inmediatas explicitadas por la *Consellería* de Educación<sup>12</sup> relativas a educación infantil, primaria y secundaria. También las necesidades a medio plazo, dado que las clientelas para estas dotaciones se prevé disminuyan para el 2.009<sup>13</sup>.

En cuanto a la demanda potencial derivada de la ordenación ha de tenerse en cuenta:

<sup>12</sup> Informe de la UTC de 09.12.98

<sup>13</sup> Ver Información Urbanística.2.1 Sociedad, Economía, Espacio.

- 1º Se prevé el desarrollo de siete sectores de suelo urbanizable, cada uno de los cuales habrá de prever este tipo de dotación,
- 2º Al tratarse de una comprobación a largo plazo, con elevado nivel de incertidumbre, esta se realiza agregadamente para ambos niveles.

Resulta:

	nº	Ud. Educativas	Plazas
Centros en servicio			
ESO/B/FP	3	71	2.130
I/P	9	138	<u>3.450</u>
			5.580
Propuestos			
DO 2.4	1		
DO 3.10;3.11 y 3.12	3		
Sectores	7		
Otros <sup>14</sup>	2		
			<u><sup>15</sup>5.850</u>
	Total		11.430

Cifra análoga a las necesidades estimadas:  
 $25^{16}\%s/50^{17}\%s/95.000 = 11.875$  plazas.

#### F) EQUIPAMIENTO CULTURAL

El elemento básico, por su tamaño: 2,86 Ha, y emplazamiento: pda. Raspeig, en el encuentro de la prolongación de la Av. de la Libertad con la vía Colectora 1, consiste en un enclave para Centro Cultural.

Se completa con una serie de centros de menor tamaño y/o especializados: actual Centro Social y Auditorio en c/Cervantes, Centro Social Los Girasoles, en ejecución, y Centro Social Haygón, a desarrollar en el Caserón.

Se prevé la construcción de la Biblioteca Municipal en la manzana delimitada por las cc/Mtro. Chapí, Pi y Margall, Sol, y Pza. Constitución.

Con estas previsiones se satisfacen las necesidades a medio plazo;

- Centros socio-culturales:  
 $3.960+200+200+2,86*10000*0,3\cong 13.000\Rightarrow/52.700 = 0,25$  m2t/hb
- Biblioteca:  $0,23$  Ha  $\Rightarrow 2.300$  m2/52.500 = 0,04 m2t/hb.

<sup>14</sup> Enclaves para uso docente, no incluidos en la Red Primaria, sino en la Secundaria, en las actuales UA 2 y 17.

<sup>15</sup> Se considera como media cada centro con 18 Uds. educativas y estas con 25 plazas.

<sup>16</sup> Porcentaje que sobre la población total representa la clientela, tomada por analogía a la distribución por edades de la población prevista para el 2.009 en la IU.

<sup>17</sup> Porcentaje de la clientela total que se estima usuaria de los centros públicos.

Las mayores necesidades por consolidación de la ordenación serían locales, por lo que se satisfarían en los nuevos desarrollos urbanos previstos.

#### G) EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

No se formula propuesta alguna respecto a dotación hospitalaria, aparte del mantenimiento del actual Hospital San Vicente, por escapar la escala de su planificación a la de este Plan.

Se propone completar el sistema actual con un nuevo centro de salud: 1,44 Ha, 3.000 m<sup>2</sup>t, emplazado en c/Alicante, por tratarse del eje viario en el que se concentran mayoritariamente los transportes públicos actuales y previsibles: tranvía. Con esta previsión, sse alcanza una proporción a medio plazo de  $3.100^{18} + 3.000 = 6.100 / 52.700 = 0,12$  m<sup>2</sup>t/hb, cifra admisible<sup>19</sup>.

La dotación correspondiente a Residencia de Ancianos bien puede ser satisfecha por la comunidad autónoma dentro de la parcela del actual Centro Maigmó: 2,28 Ha, infrutilizado actualmente.

Club de Ancianos: la propuesta se circunscribe al Centro Municipal de Pensionistas y Jubilados, de inmediata construcción<sup>20</sup> en la c/Cervantes c/v c/San José:  $827.m2t \Rightarrow / 52.700 = .0,02..m2t/hb$ , cifra baja para los estándares usuales: del orden de 0,25 m<sup>2</sup>t/hb.

#### H) OTROS

De los restantes elementos dotacionales,destacan:

- Un enclave de gran tamaño, en El Sabinar, para, a largo plazo, construir un nuevo Cementerio de carácter extensivo, unido por una vía verde, aprovechando la traza de la Cañada Real, con el sistema viario y de zonas verdes del núcleo urbano.
- Un enclave de apreciable tamaño: 5,93 Ha, para residencia universitaria, junto al campus y al desarrollo residencial previsto como Villa Universitaria.
- Ferial: 1,94 Ha, en los terrenos vacantes entre kla factoría de Valenciana de Cementos y el ferrocarril.

### 3.4.6 GESTIÓN URBANÍSTICA

<sup>18</sup> Techo construido del actual Centro de Salud.

<sup>19</sup> Recomendada por el INP para poblaciones 50.000 – 70.000 hb.

<sup>20</sup> Prevista su licitación en la presente anualidad.



- c.1 Programado: comprende enclaves con procesos de ejecución sistemática en curso. También otros cuyo Programa se encuentra en trámite y aún no ha sido aprobado, pero que son, básicamente, compatibles con la ordenación propuesta, por lo que, sin perjuicio de las modificaciones que sufran en el trámite de aprobación del Programa, se presupone que serán aprobados a corto plazo y podrán ser incorporados en el Plan propiamente dicho dentro de esta categoría.

UA/B	2,2 Ha
UA/2	4,6 “
UA/3	1,3 “
UA/9	1,9 “
UA/12	3,7 “
UA/43	1,1 “
UE/S I-3 Canastel	<u>26,9 “</u>
suma parcial	41,7 Ha

UA/C1	3,6 “
UA/C	7,1 “
UA/48	8,0 “
UA/24	5,4 “
UA/30	2,5 “
UA/28	2,5 “
UE/Sector Azorín	16,0 “
UE/Sector Almazar	<u>25,7 “</u>
suma parcial	<u>70,8 Ha</u>
Suma Urbanizable Programado	112,5 Ha

- c.2 Unidades de Ejecución: Comprende pequeños enclaves, vacantes, cuya ordenación detallada se especificará en el Plan, y que, asimismo, constituyen Unidades de Ejecución.

UE/APR-1	0,5 Ha
UE/2	0,8 “
UE/3	1,4 “
UE/4	2,1 “
UE/5	3,7 “
UE/6	1,3 “
UE/7	2,5 “
UE/8	4,3 “
UE/9	5,7 “
UE/10	2,1 “
UE/11	1,7 “
UE/12	1,6 “
UE/13	3,1 “
UE/14	6,1 “
UE/15	0,9 “
UE/16	3,3 “
UE/I.1	1,4 “
UE/I.2	3,2 “
UE/I.3	<u>3,9 “</u>

Suma Urbanizable en UE 49,6 Ha

c.3 Sectores comunes y enclaves para nuevas dotaciones:

Sectores:

Residenciales

I	19,8 Ha
II	10,6 “
III	15,6 “
IV	45,4 “
V	60,2 “
VI	27,2 “
VII	63,2 “
VIII	54,2 “
IX	43,4 “
X	45,7 “
XI	12,0 “

Industriales

I.I	8,0 Ha
I.II	21,1 “
I.III	18,1 “
I.IV	6,8 “
I.V	56,2 “

Mixto 7,6 Ha  
 Suma Sectores 515,1 Ha

Enclaves:

Zonas Verdes

QL 5	6,4 Ha
JL 16	20,5 “
JL 17	2,6 “
JL 18	3,2 “

Vías Parque y  
 Protección LE

Prot LE	34,3 “
Vía Parque	16,0 “

Parques Deportivos

RD 1	8,5 “
RD 2	14,3 “

Cultural y Docente

SC 5	4,2 “
DO 3.10	1,3 “

Otros

H.Escuela	0,9
Villa Univ.	3,0
RU	<u>1,9 “</u>

Suma Enclaves 117,1 Ha

Suma Uble. Sectores y E 632,2 Ha

Superficie Total del Suelo Urbanizable 794,3 Ha

2) Aprovechamientos/Cargas

a) Suelo urbano

Aprovechamiento: El derivado de la aplicación de la normativa a la parcela, según los criterios expresados mas arriba, salvo en el Casco Tradicional, en el que, por la peculiaridad de su ordenanza, se prevé determinar un aprovechamiento tipo homogéneo, excepto, a su vez, para las parcelas aún no edificadas emplazadas en Unidades de Actuación, para las que se prevé mantener la normativa actual vigente.

Cargas: Las derivadas de las actuaciones Aisladas para completar la urbanización que fueren precisas en cada caso.

b) Suelo urbanizable

b.1 Programado

Aprovechamiento: El derivado de la aplicación de la normativa a la parcela. En todos los casos se prevé mantener la normativa del Plan vigente, y, en el caso de actuaciones con Plan Parcial, la de este.

Cargas: La ejecución de la obra de urbanización programada, incluida la cesión de terrenos dotacionales.

b.2 En Unidades de Ejecución

Aprovechamiento: 90% del permitido, obtenido como suma de los que correspondan a cada enclave edificable, y este a su vez, por aplicación de la normativa.

Cargas: 90% Costos de Urbanización integral de la Unidad, incluso conexión de los servicios con los existentes con capacidad suficiente. Cesión de los terrenos dotacionales de la Unidad. Cesión del 10% del Aprovechamiento.

b.3 Sectores y Enclaves Dotacionales

Aprovechamiento: 90% del tipo, obtenido como cociente de la suma del aprovechamiento de los sectores entre la superficie total de esta categoría de suelo.

Cargas: 90% Costos de Urbanización.  
Cesión de terrenos dotacionales:

- Enclaves.
- Los integrantes de la red secundaria, a prever por los planes parciales que determinarán, en desarrollo del Plan, la ordenación pormenorizada o detallada de estos sectores.

Cesión del 10% del Aprovechamiento.

3) Orden Básico de Prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas

a) Las correspondientes a Unidades de Ejecución son independientes entre sí, y su ejecución no se vincula a la de ningún elemento infraestructural exterior concreto, sin perjuicio de la necesidad de conexión a los servicios existentes, por lo que el orden en que se desarrollen es indiferente.

b) Actuaciones correspondientes a los sectores:

- i) Los sectores I, II, III y XI, ídem a) anterior.
- ii) Los sectores I.1, I.4 e I.5, ídem a) anterior
- iii) Los sectores I.2 e I.3 realizan su conexión con el Acceso desde Agost, a través del Sector I-3 Canastel Norte (Programado), por lo que su puesta en servicio requiere la de este, y a su vez, el I.3 la del I.2.
- iv) Los sectores IV a X están vinculados entre sí y también a la ejecución de otros y de infraestructuras:
  - IV Requiere la ejecución del I, o al menos la conexión con el acceso desde Castalla mediante la vía colectora prevista.
  - V Requiere la conexión con la c7La Huerta a través de la vía colectora prevista.
  - VI Requiere la conexión con la Ronda San Vicente San Juan.
  - VII Requiere el desarrollo del IV, o, alternativamente, la conexión con la Ronda San Vicente- San Juan por la vía colectora prevista.
  - VIII Requiere el desarrollo del VII o alternativamente la conexión con la Ronda San Vicente- San Juan.
  - IX Conexión con la Ronda San Vicente- San Juan.
  - X Ídem.

San Vicente del Raspeig, 6 de octubre de 1999

fdo: C. Argüelles Álvarez, arquitecto

fdo: J.M. Chofre Gil, arquitecto municipal  
Director Técnico de la Oficina del Plan General