

---

**SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA**  
**FORMULACIÓN TÉCNICA INICIAL DE OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS**

MAYO 1999

## 1 INTRODUCCIÓN

Realizados los diferentes trabajos y estudios que integran la información urbanística<sup>1</sup>, base para la formulación y redacción de los documentos propositivos y normativos del nuevo Plan General, se elabora el presente cuyo contenido y objeto son:

### 1.1 CONTENIDO

- a) Síntesis de documentos de información urbanística elaborados, completados con un diagnóstico o relación de los principales problemas y/o oportunidades derivados de dicha información.
- b) Formulación de objetivos a alcanzar por el Plan, y de estrategias y propuestas globales para ello.

### 1.2 OBJETO:

Suscitar, y servir materialmente de base para, el debate político, público, sectorial y técnico, que permita el establecimiento de los objetivos y estrategias del Plan, base para la posterior formulación de:

- 1º Directrices definitorias de las estrategias de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- 2º Modelo Territorial propuesto y su estrategia de desarrollo.

documentos estos que se integran en el futuro Plan General (el 1º) o en la documentación técnica para el Concierto Previo, a celebrar entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de San Vicente, previo a la aprobación, por aquella, del Plan General (el 2º).

### 1.3 INDICE:

2 SVR. Caracterización global.

3 SVR. Aspectos sectoriales.

- a. Caracterización.
- b. Identificación de problemas y oportunidades.
- c. Determinación de objetivos, estrategias y propuestas puntuales.

- Articulado en:	Territorio:	Medio Físico. Drenaje. Asentamientos de Población. Estructura Rural. Encuadre Territorial.
	Sociedad:	Sociodemografía. Actividades Económicas. Vivienda y usos no residenciales.
	Medio Urbano:	Piezas Urbanas. Zonas Verdes y Equipamientos Públicos. Elementos y Conjuntos de Interés Arquitectónico, Arqueológico y Botánico.
	Infraestructura:	Accesibilidad Territorial. Accesibilidad Urbana. Infraestructuras Hidráulicas.
	Afecciones y Recursos:	Gestión Urbanística. Afecciones Sectoriales. Patrimonios Públicos.

<sup>1</sup> UREDENCO SL: Estudio del Medio Físico; J. R. Navarro Vera, ICCP: Accesibilidad; AMAEM: Drenaje e Instalaciones Hidráulicas; Isabel Fdez Cabello, socióloga: Sócio-demografía; Vivienda y Usos del suelo urbano; C. Argüelles Álvarez, arquitecta: Asentamientos y otros; J. M. Chofre Gil, Piezas Urbanas y otros.

## 2 SAN VICENTE DEL RASPEIG: CARACTERIZACIÓN GLOBAL

SVR es un municipio territorialmente pequeño: 39,4 Km<sup>2</sup>, pero muy poblado: más de 37.000 habitantes censados a finales de 1998, con un crecimiento claro y sostenido desde los años 60, emplazado junto al –y casi rodeado por el- de Alicante, del que hace siglo y medio se segregó, y ocupa una posición interior y estratégica en un área metropolitana en avanzado estado de consolidación: Alicante-Elx: más de 1.000 Km<sup>2</sup> de superficie y de 50 Km de costa, 600.000 habitantes, dotada de relevantes infraestructuras de transporte, encabezada por los núcleos urbanos de Alicante y Elx, económicamente especializados y funcionalmente complementarios, que, a su vez puede considerarse integrada en una región urbana más amplia: Alicante-Elx/Murcia-Cartagena, que remata, por el sur, el arco mediterráneo español.

El núcleo urbano, que inicia su formación en el siglo XVIII, no es hasta 1900 “...mes que un petit poble situat a llevant de la parroquia qui le dona nom, on conflüen els camins de Castalla, Agost, Tangel i Alacant...”<sup>2</sup>, pero, precisamente, esta característica, mejorada por su posición respecto a las vías (carreteras y ferrocarril) interurbanas de principios de siglo, unida a la cercanía de Alicante y asu aridez<sup>3</sup>, confieren a su emplazamiento ventajas específicas que han provocado, inicialmente, la instalación de actividades productivas: cerámicas, cementera,..., y, simultáneamente, el asentamiento de importantes contingentes de población inmigrante, proceso que provoca el que inmediatamente antes de la guerra civil el municipio se consolide demográficamente.

Pasada la contienda estas ventajas acentúan sus efectos y aplicadas sobre los movimientos migratorios generalizados que sacuden al estado español desde los años 50 hasta bien entrados los 70, hacen que el municipio supere los 20.000 habitantes al acabar la década, pero también provocan la aparición de problemas urbanísticos graves, derivados de la formación espontánea y consolidación de feos y desordenados barrios marginales que alojan a la población inmigrante y del emplazamiento, también no planificado y desordenado, sin más búsqueda que la eficiencia económica de su emplazamiento, de actividades industriales en el medio rural, cerca del núcleo urbano.

Esta forma característica de producir ciudad (¿) se extiende y alcanza a la residencia y, desde entonces hasta ahora, por el impulso fundamental de la inmigración alicantina que busca aquí la vivienda barata o específica que no encuentra en la metrópoli, la mayor parte del medio rural se ha, literalmente, plagado de chaletitos, bien en diseminado, bien en urbanizaciones menos que mas, o en absoluto, planificadas, servidos/as por la vieja red de estrechos caminos rurales. Simultáneamente, el núcleo urbano, construido a base de casas bajas, se extiende con nuevas áreas de altos bloques abiertos o de manzanas de adosados, y, además, sustituye esas bajas edificaciones por altas fincas urbanas entre medianerías, procesos que, unidos a la especialización como centro de servicios de Alicante, amenazan con transformarlo en barrio dormitorio de aquella, pero un barrio denso, agobiado y desordenado.

Por otro lado la tradicional expulsión por Alicante hacia sus periferias de usos y población lleva azarosamente a emplazar en San Vicente, en los terrenos ocupados por un aeródromo militar en desuso: Rabasa, entre el núcleo urbano y el término de Alicante, un modesto Centro de Estudios Universitarios que, de inmediato, se convierte en Universidad y crece exponencialmente tanto en tamaño como en matriculación: más de 35.000 alumnos actualmente, pero que mira hacia Alicante. A su lado, casi simultáneamente, se construye un gran Centro Comercial: PRYCA, también girado hacia Alicante, ahora, transitoriamente (¿), cerrado.

Igualmente, la ingente construcción de infraestructuras que lleva(n) a cabo la(s) administración(es) española(s) alcanza también a SVR que ha visto como por su límite Sur discurre la autopista A7 que recorre el litoral mediterráneo hasta la frontera francesa, es decir hasta adentrarse en Europa, y por el W la CV80, que enlaza con Valencia y la autovía hacia Madrid: es decir, se ha vuelto a repetir el buen posicionamiento del municipio respecto a las infraestructuras viarias, pero ahora a mayor escala, ya que las nuevas vías forman parte de la Red de Interés General del Estado.

El resultado puede sintetizarse de forma global en los siguientes:

### A) OPORTUNIDADES:

- 1 Emplazamiento privilegiado en cuanto a accesibilidad.
- 2 Disponibilidad de suelo vacante en posición estratégica.
- 3 Composición demográfica favorable.
- 4 Presencia de la Universidad.
- 5 Fuerte dinamismo inmobiliario.

### B) PROBLEMAS

- 1 Subsidiariedad respecto al entorno metropolitano y, en especial, respecto a Alicante en el comportamiento sóciodemográfico y del sector comercial.
- 2 Insuficiencia y falta de especialización del aparato productivo.
- 3 Desorden Territorial. Espacio rural escaso y comprometido por las edificaciones en diseminado y urbanizaciones planificadas o espontáneas.
- 4 Precaria relación espacial y funcional con la Universidad.
- 5 Escasa función de centralidad del núcleo urbano.
- 6 Medio urbano: configuración funcional y espacial poco atractiva
- 7 Medio rural natural muy frágil.

Desde tal base, y para un horizonte temporal de 10 años, y asumido que el planteamiento que se formula no contiene, por no tener competencia para ello, programación de inversiones, públicas o privadas, se plantean inicialmente los siguientes:

<sup>2</sup> VMR/MABD. Gran Enciclopedia Catalana.....

<sup>3</sup> Sequet...pero sanet, reza la leyenda de su escudo.

C) OBJETIVOS URBANÍSTICOS BÁSICOS

- 1 **Contribuir activamente a la configuración del Área Metropolitana.**
- 2 **Preservar las áreas naturales de interés paisajístico.**
- 3 **Impulsar la creación de un tejido productivo singularizado.**
- 4 **Ampliar y reestructurar la implantación espacial del comercio y dotar de características de centralidad al núcleo urbano.**
- 5 **Configurar unas adecuadas relaciones espaciales y funcionales con la Universidad.**
- 6 **Recualificar el núcleo urbano mejorando sus características espaciales, estéticas y funcionales.**
- 7 **Ofertar suelos calificados para atender la demanda demográfica, productiva e inmobiliaria.**
- 8 **Garantizar el acceso ciudadano a los servicios públicos, configurando un sistema de reservas de suelo para dotaciones públicas acordes a las características de la población.**
- 9 **Preservar el medio rural de su ocupación por viviendas y actividades e incorporar las grandes áreas de diseminado en la estructura urbana.**
- 10 **Configurar un modelo territorial integrador que posibilite el desarrollo sostenible a largo plazo.**

### 3 SAN VICENTE DEL RASPEIG: ASPECTOS SECTORIALES

#### 3.1 TERRITORIO

##### 3.1.1 MEDIO FÍSICO

###### A CARACTERIZACIÓN

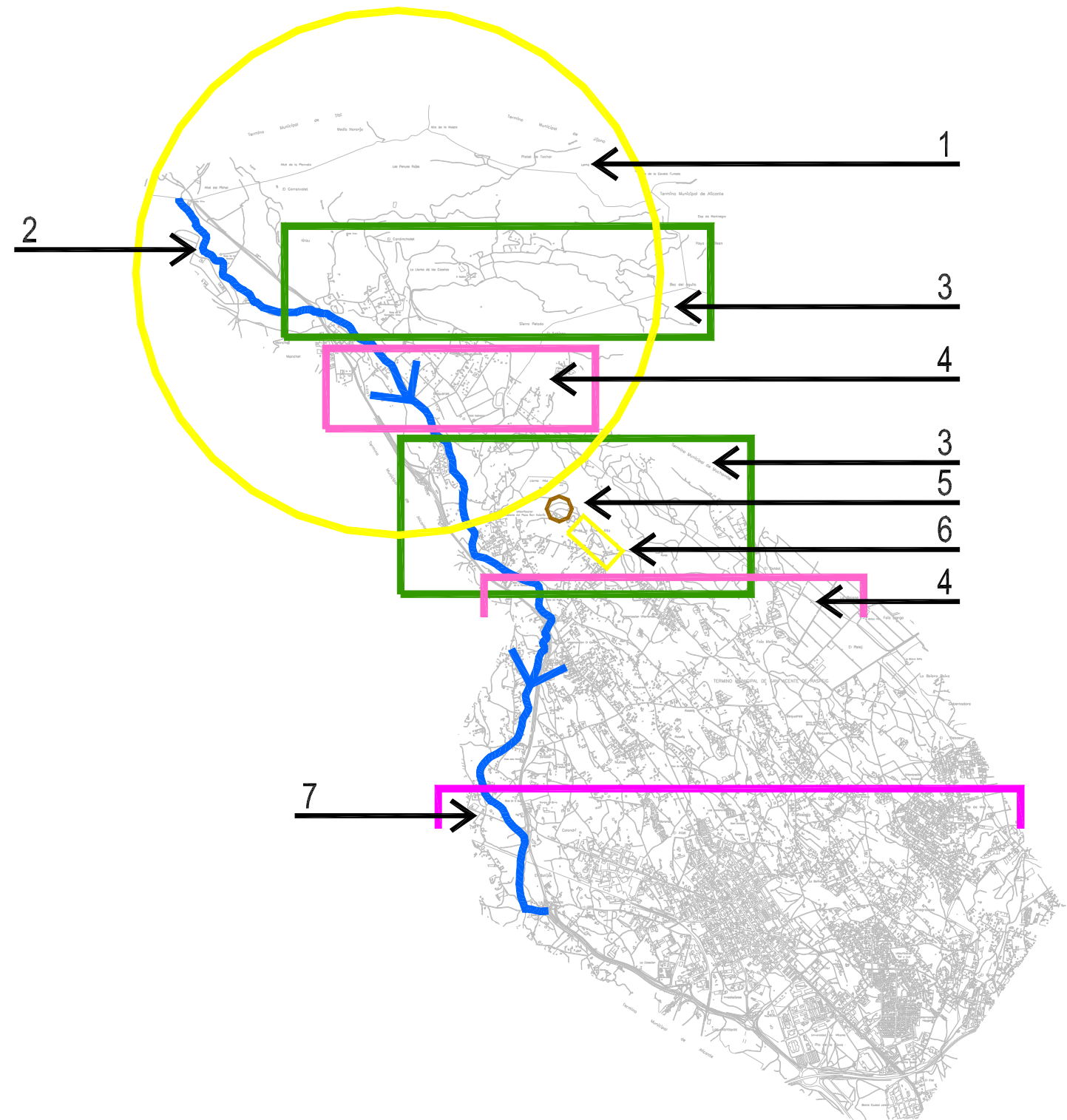
- 1 Limitado al N por la S. Ventós: Penyes Roges, 694 m; Sabinar, 470 m, sobre el glacis que a cotas mas bajas desciende suavemente hacia el mar, interrumpido puntualmente por pequeñas elevaciones aisladas: Lloma Alta, 300m; Lloma Redona, 274 m, cubierto por una erosionada costra calcárea, surcada por profundas rambla y barrancos: Rambuchar, Ovejas,...., dibuja el término municipal de SVR una figura alargada: 12 Km aproximadamente, en el sentido SE-NW, e irregular: estrecha en mitad y ensanchada en sus extremos, con un límite W claro y definido con naturalidad: Rambla del Rambuchar, otro, el S, coincidente, casi, con el trazado de la autopista A7 y la autovía CV 80, mientras que los restantes siguen alineaciones cuya fundamentación hoy se ha perdido y pueden calificarse de caprichosas.
- 2 Una no excesiva complicación geológica: bulbo norte del TM: depósitos cretáceos, resto: depósitos del cuaternario con afloramientos triásicos, dan paso a una relativa complejidad hidrológica, tanto en lo referente a las normalmente escasas (Sequet,...), pero excepcionalmente: 1982, 1987, 1997, sobreabundantes, aguas superficiales, respecto a las que cabe señalar emplazamientos y lugares con riesgos ciertos de inundación, que se verán más adelante, como a las subterráneas, por la presencia de acuíferos, hoy poco interesantes para su utilización para el riego por la mala calidad de las aguas: acuífero de San Vicente, 60 Km<sup>2</sup>, que desde la mitad del término, desbordándolo por el E y W se extiende hasta Mediterráneo; el de Tosal Reó, 16 Km<sup>2</sup>, que desde el TM de Alicante, en el que se emplaza en casi su totalidad, penetra en el de SVR por su tercio Norte, entre Lloma Alta y Sabinar, y lo cruza por completo.
- 3 La escasa pluviometría: 358 mm/año, pobremente mitigada por la proximidad marítima y, muy especialmente, la acción del hombre: cultivos, urbanizaciones, infraestructuras,...., han reducido los enclaves con vegetación de interés a las partes más septentrionales y altas del territorio municipal, en donde, con dificultades, perviven áreas de pinar y matorral. El resto presenta una clara vocación para su explotación agrícola de regadío, que, no obstante, decae, continua y progresivamente, ante la presión parceladora, urbanizadora y de edificación de viviendas aisladas, que hace aún más relevante la presencia de enclaves cultivados sistemáticamente y a gran escala, a caballo entre Mutxamel y SVR: Bonny,....
- 4 Consecuentemente, el extremo Norte del territorio municipal merece una calificación paisajística positiva, mientras que el interés paisajístico del resto es medio o bajo, en el que, por otra parte, destaca la presencia de vertederos incontrolados de inertes, que no cabe sino calificar de agresión.

###### B PROBLEMAS

- 1 Fragilidad de las áreas de vegetación natural.
- 2 Baja capacidad y calidad de los acuíferos subterráneos.
- 3 Deterioro paisajístico por edificaciones dispersas y abandono de cultivos.
- 4 Deterioro irreversible del medio natural en Lloma Alta y Lloma Reona: circuito ¿espontáneo? de moto-cross.
- 5 Impactos paisajísticos graves por: vertidos de inertes en Lloma Alta y entre Ctra. Agost y ferrocarril, y por obras de conducción de agua a La Marina Baixa.

###### C OPORTUNIDADES

- 1 Alto valor paisajístico del bulbo N del TM.
- 2 Alto potencial para la explotación agrícola por regadío de la llanura aluvial Sur.
- 3 Buena capacidad agrícola para cultivos de secano de la terraza aluvial de Boqueres.
- 4 Buena capacidad de acogida para usos urbanos en las pdas. Torregroses, Canastel y Raspeig.
- 5 Paisaje armonioso del llano conformado por la mezcla de cultivos y urbanizaciones y edificaciones aisladas.



D OBJETIVOS

- 1 **Preservar los recursos naturales**

E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 **Protección de las características paisajísticas del bulbo norte del TM y fomento de su recuperación.**
- 2 **Protección de Ramblas.**
- 3 **Orientación al uso agrícola.**
- 4 **Orientación moderada al uso agrícola con posibilidad de acogida de usos urbanos.**
- 5 **Instalación de vertedero de inertes.**
- 6 **Regeneración de áreas degradadas en Llima Alta.**
- 7 **Orientación para usos urbanos.**

### 3.1.2 DRENAJES

#### A CARACTERIZACIÓN

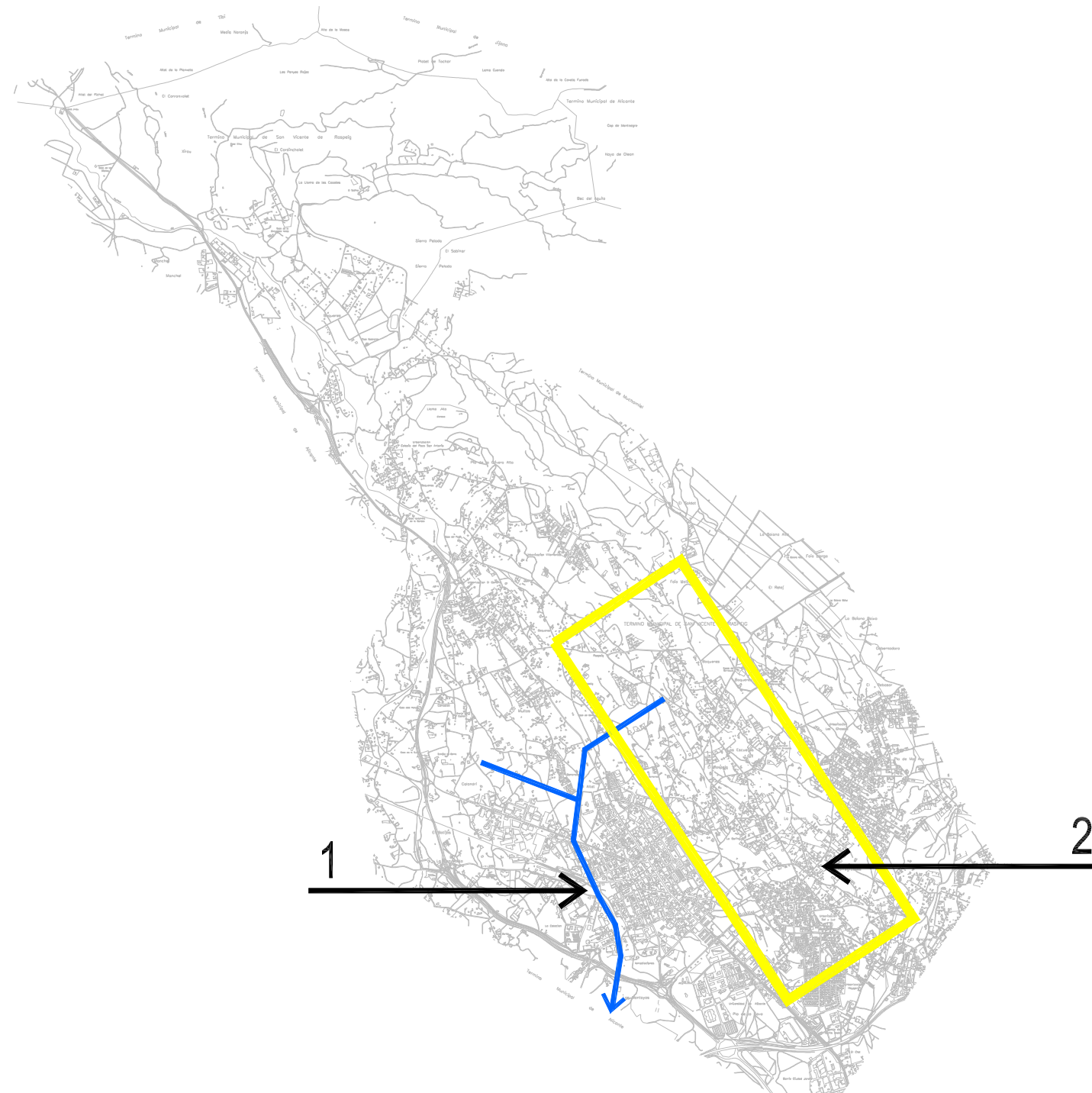
- 1 La configuración topográfica de SVR hace que las cuencas vertientes de aguas de escorrentía superficial nazcan en el propio TM, con una pequeña aportación del de Mutxamel, y drenen todas hacia el de Alicante, pudiendo agruparse en tres:
  - a) Cuenca de Girasoles: Es la de mayor tamaño: 23 Km<sup>2</sup>, integra un racimo de ramblas que, desde el Sabinar, Mutxamel y Lloma Alta, bajan, orientadas NW-SE, y concurren en la urbanización Los Girasoles, la atraviesan y, ya agrupadas en una única, se adentra en el TM de Alicante, donde, excavando el cauce en el terreno, toma el nombre de Barranco de Villafranqueza.
  - b) Cuenca Colonia Santa Isabel: Constituida por una serie de ramblas que se pueden agrupar en dos conjuntos: uno, que desde cerca de Lloma Reona baja hasta el núcleo urbano, lo atraviesa, y continúa por el campus universitario, y otro que lo bordea por el Este, confluyendo ambos en la Colonia Santa Isabel, desde donde, por el paso bajo la A7 de la Ctra, se adentra en el TM de Alicante. Su tamaño es mas reducido que la anterior: 17 Km<sup>2</sup>.
  - c) Cuenca Zonas Industriales Canastel-Inmediaciones: Es la de menor tamaño: 5 Km<sup>2</sup>. La forman ramblas que, desde el paraje del Ganxo, bajan y atraviesan el núcleo urbano, la zona industrial de la Ctra. de Agost y el Bº de los Tubos, y confluyen –en su mayor parte- en el cruce de la autovía CV 80 bajo el ferrocarril, ya en el TM de Alicante.

#### B PROBLEMAS

- 1 La posición concreta de la mayor parte de los desarrollos urbanos y grandes equipamientos: al SE del TM, es decir, cuando el tamaño de las cuencas vertientes de los cauces que les afectan es ya apreciable, hace que las, relativamente periódicas, lluvias torrenciales, propias de la climatología del levante español, les afecten de forma importante, provocando daños económicos de consideración, cuando no personales. En muchos casos las edificaciones y urbanizaciones se emplazan en el propio cauce, obstruyéndolo parcialmente.
- 2 El fuerte desarrollo urbanístico del medio rural ha provocado la implantación de edificaciones dispersas y de urbanizaciones, mejor o peor, o incluso en absoluto, planificadas, y el abandono de cultivos, eliminando el beneficioso efecto de laminación y aumentando la escorrentía superficial del terreno, agravando así los perniciosos efectos de las lluvias intensas.
- 3 La actuación prevista por el Mº de Fomento: Canalización del torrente de San Vicente, para paliar los efectos de contención que produce la A7, resuelve parte del problema, pero solo en parte, ya que las aguas que evacúa ya han atravesado desarrollos urbanos relevantes: núcleo urbano, campus, Haygón, Sol y Luz, Colonia..... Otro tanto cabe decir de las obras previstas por COPUT-Fomento para drenar el cruce bajo el ferrocarril de la CV 80.

#### C OPORTUNIDADES

- 1 La magnitud de los daños personales y materiales producidos por las lluvias torrenciales de 30.09.97, y la cercanía de estas con otras también importantes y dañinas: 1987 y 1982, ha hecho que social, técnica y económicamente este problema se considere relevante, soluble y asumible.
- 2 Para la cuenca de Los Girasoles:
  - a) Existe ya un proyecto, formulado por COPUT: Encauzamiento de los barrancos de la Albufereta, Juncaret y Orgegia, que, además, prevé el encauzamiento subterranizado del ramal principal de esta cuenca en su transcurso por esta urbanización.
  - b) La mayor parte de los terrenos que constituyen esta cuenca aguas arriba de la urbanización son rústicos.
- 3 La próxima construcción por COPUT de la Ronda San Vicente-San Juan resolverá, previsiblemente, el encauzamiento de las aguas que, desde arriba de La Borinquen y Bº. Soca, alcanzan la Colonia Sta. Isabel, atravesando Sol y Luz, Haygón y La Fernandina.



D OBJETIVOS

- 1 **Minimizar los efectos perniciosos de las lluvias torrenciales, permitiendo el desarrollo urbano.**

E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 **Previsión de un colector interceptador de las aguas que atraviesan el núcleo urbano y la zona industrial de Canastel.**
- 2 **Limitar los desarrollos urbanos:**
  - a) **Meros acabados de los existentes.**
  - b) **Nuevos, de características tales que resuelvan la variación de escorrentía que producen.**

### 3.1.3 ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

#### A CARACTERIZACIÓN

- 1 En el término municipal de San Vicente se localizan varios asentamientos de población que se distinguen claramente por su morfología y tamaño, debido a sus orígenes y evolución, así como por su función y usos característicos. Estos asentamientos se sitúan casi todos en el tercio sur del TM, articulándose entre sí a través de la red viaria interurbana y la red de caminos local, definiendo la estructura básica de lo que actualmente constituye el modelo territorial del municipio.

- 2 Los Asentamientos identificados según su uso característico son los siguientes:

Núcleo urbano: Es el de mayor tamaño (160 Ha) y complejidad, y alberga la mayor parte de la población así como de la actividad terciaria y equipamientos. Su emplazamiento se debe, inicialmente, a su posición estratégica en el cruce de caminos Alicante a Castalla, Agost, La Alcoraya y Tángel. Se encuentra en constante evolución creciendo mediante sustituciones de edificación en el casco y desarrollando suelos planificados en los bordes noreste y sureste, principalmente.

##### Residenciales

Colonia Santa Isabel: conjunto de unas 10 Ha de bloques de viviendas, claramente delimitado en el extremo sur del término municipal. Evoluciona internamente completando su urbanización, edificaciones y equipamientos.

Agrupaciones rurales marginales: son pequeños conjuntos, que forman mínimos tejidos urbanos, unas de origen rural y otras de emigración reciente, vinculadas algunas a las instalaciones industriales. Se encuentran dispersas por el tercio sur del término municipal y algunas de ellas han sido absorbidas por el desarrollo de otros asentamientos más importantes. En cuanto a su evolución, la mayoría se encuentran estancadas cuando no en clara regresión o ruinosas (Montoyos). Sólo algunas mantienen crecimientos muy lentos como La Borinquen, El Tubo o Los Manchegos.

Asentamientos planificados de vivienda tipo Ciudad Jardín: son urbanizaciones derivadas de la parcelación planificada de grandes fincas, con tamaños que oscilan entre las 5 Ha de Bonanova hasta las 90 Ha de Girasoles, y ocupan un alto porcentaje de territorio. En cuanto a su evolución, se encuentran prácticamente colmatadas, salvo Villamontes, la más alejada y desarticulada, que se desarrollan lentamente. Haygón y Sol y Luz, más próximas al núcleo urbano, se articulan con este a través de la carretera de Villafranqueza.

Asentamientos espontáneos de vivienda unifamiliar: forman una constelación de pequeños núcleos diseminados en el tercio sur del término municipal que a veces se agrupan formando manchas suburbanas más grandes que ocupan difusamente todo el territorio. Tienen su origen en la parcelación agraria y se apoyan en la extensa red de caminos del término. Su evolución es irregular y se ha reducido notablemente en el último decenio.

##### Industriales

Conjunto Valenciana de Cementos. Fibrotubo. Estación Eléctrica: agrupación de grandes instalaciones industriales surgidas originalmente al amparo del ferrocarril, conforman un área degradada de unas 50 Ha, desvinculada del resto de los asentamientos por la barrera que supone la vía férrea. Su evolución ha sido mínima.

Agrupaciones Industriales de ctra. de Alicante y en ctra. de Agost: estas dos agrupaciones son las más relevantes en cuanto a superficie 30 y 50 Ha respectivamente, en cuanto a diversidad de usos, así como en cuanto a su estructura interna, más ordenada, y su articulación con el núcleo urbano a través de las carreteras de Alicante y Agost. Han evolucionado de forma importante y es previsible que continúen su evolución.

Agrupación Industrial el "Rodalet": de origen espontáneo y reducidas dimensiones, unas 15 Ha.

##### Terciarios

Universidad: ocupa unas 80 Ha al sur del núcleo urbano junto a la ctra. de Alicante y constituye un recinto autónomo, con una ordenación que responde a una estructura interna propia, con escasa articulación con el resto de los asentamientos. El Campus se encuentra prácticamente colmatado.

Pryca: este Centro Comercial, hoy cerrado, constituye un recinto de unas 10 Has. en el límite sur del término municipal, y aunque no constituye un tejido urbano, si es una pieza clave en cuanto a su potencial desarrollo.

- 3 La red viaria mediante la cual se articulan estos asentamientos, está formada básicamente por las carreteras de Alicante a Castalla, Agost y Villafranqueza, así como por los caminos de la Sendera y el del Mahonés, entre otros de la red de caminos tradicionales locales. El núcleo urbano se articula radialmente con la mayoría de los asentamientos de población restantes, siendo la articulación transversal entre casi todos bastante deficiente cuando no inexistente.

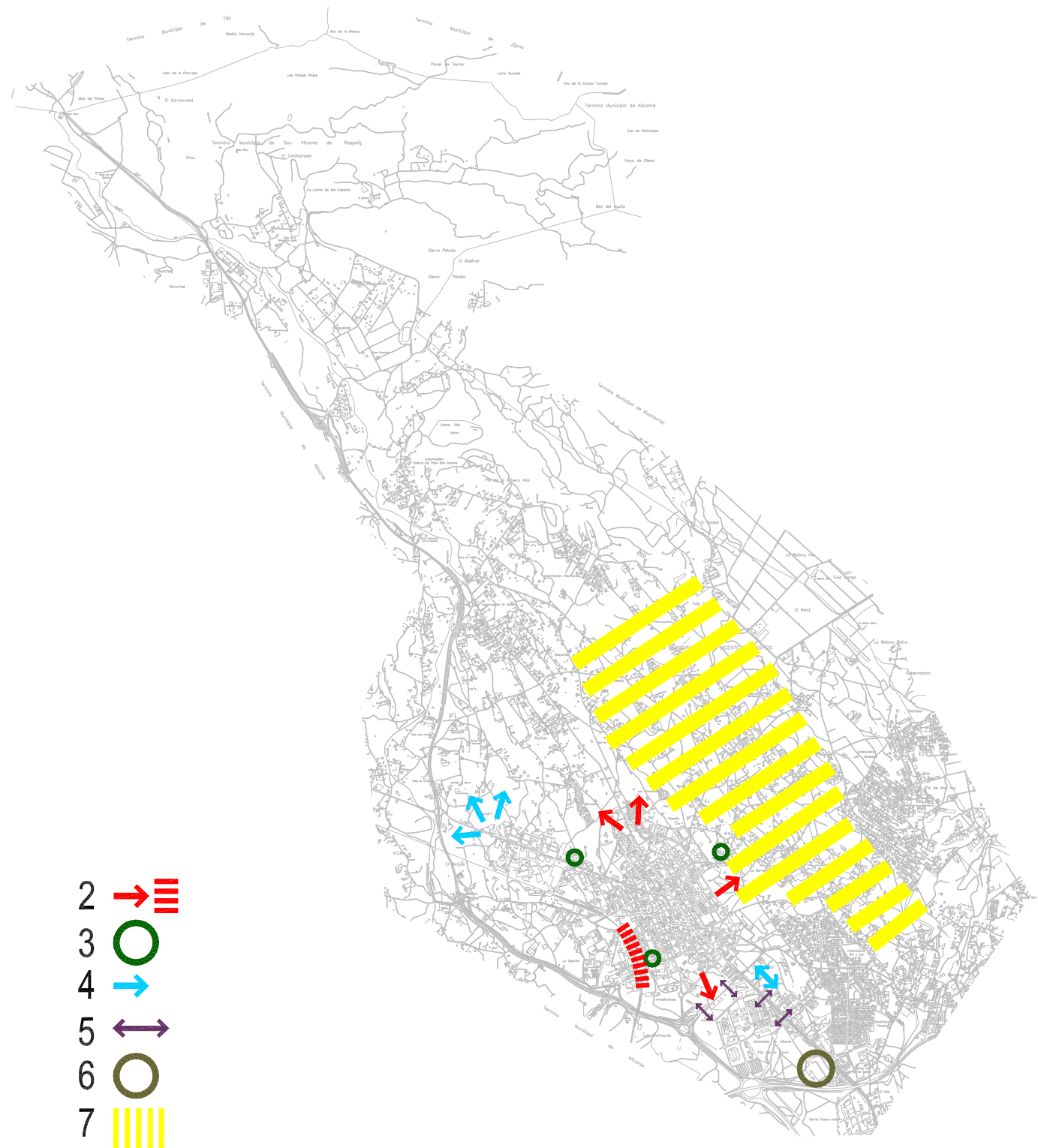
- 4 El modelo actual de ocupación de estos asentamientos es básicamente radial. Partiendo del núcleo central, que se sitúa desplazado en el extremo Sur del término municipal, en la encrucijada de las vías principales interurbanas, y sobre estos ejes que discurren en direcciones NW – SE y W – E, se sitúan la mayoría de los asentamientos descritos, ocupando prácticamente todo el tercio sur del término municipal. Sobre el eje W – E se sitúan hacia el W las zonas industriales de Crta. de Agost y hacia el E, las urbanizaciones Sol y Luz y Haygón. En el eje NN – SE se sitúan hacia el S la zona industrial de Crta. de Alicante, la Colonia Santa Isabel y la Universidad y hacia el N pendiente de la Ctra. de Castalla, la urbanización Bonanova y otras urbanizaciones espontáneas que se prolongan hasta el tercio central del término municipal. La urbanización Los Girasoles queda desplazada en su extremo E, articulándose con el sistema a través del camino del Mahonés que la conecta con Sol y Luz y va a salir a la Ctra. de Alicante, y la zona industrial de la Cementera separada en el extremo W por la vía del ferrocarril. El resto de los asentamientos identificados se localizan fundamentalmente a lo largo de un viario rural paralelo a la Ctra. de Castalla hacia el E por el tercio sur y hasta el tercio central: el Camí de la Sendera.

## B PROBLEMAS

- 1 El sistema de asentamientos se ha configurado de forma espontánea, aprovechando el viario existente, con la consiguiente falta de estructura ordenada.
- 2 Escaso desarrollo de los suelos de borde al oeste del núcleo urbano, lindantes con la vía de ferrocarril.
- 3 Inserción de las agrupaciones rurales de vivienda dentro de las tramas urbanas en desarrollo.
- 4 Gran ocupación del territorio por desarrollos de viviendas unifamiliares y en diseminado.
- 5 Deficiente articulación de las urbanizaciones Los Girasoles y especialmente de Villamontes dentro del sistema de asentamientos.
- 6 Estancamiento y degradación del asentamiento formado, al oeste de la vía de ferrocarril, por las grandes agrupaciones de Valenciana de Cementos, Fibrotubo, etc., y falta de articulación.
- 7 Escasa permeabilidad de la Universidad respecto al núcleo urbano.

## C OPORTUNIDADES

- 1 Progresiva consolidación y renovación del núcleo urbano mediante sustituciones de edificación en el casco y desarrollo de suelos planificados en los bordes urbanos, fundamentalmente al norte y sureste del núcleo.
- 2 Recesión en cuanto a los crecimientos de los asentamientos espontáneos, con la consiguiente limitación de las ocupaciones dispersas en el territorio.
- 3 Disponibilidad de suelos calificados para responder a las demandas de crecimiento continuo de los asentamientos industriales de la ctra. de Alicante y fundamentalmente la de ctra. de Agust.
- 4 Posible recuperación de la agrupación industrial del "Rodalet" favorecida por su parcial urbanización.
- 5 Terrenos vacantes de Pryca.



D OBJETIVOS

- 1 **Configurar un sistema integrado de asentamientos de población, equilibrado y bien articulado entre sí, que garantice un desarrollo sostenible.**
- 2 **Posibilitar los futuros desarrollos urbanos a largo plazo.**

E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 **Limitar los desarrollo de los asentamientos residenciales extensivos, grandes consumidores de suelo.**
- 2 **Favorecer los desarrollos de suelo residencial en áreas estancadas y de oportunidad en los bordes, del núcleo urbano.**
- 3 **Integrar, en la medida de lo posible, las pequeñas agrupaciones de viviendas en las tramas urbanas, cuando no constituyan un impedimento para el desarrollo urbano.**
- 4 **Favorecer el desarrollo estratégico de las áreas industriales emergentes.**
- 5 **Integración de la Universidad con su entorno, y en especial con el núcleo urbano.**
- 6 **Destinar los terrenos vacantes de Pryca para operaciones estratégicas.**
- 7 **Preservar de la edificación en diseminado los suelos necesarios para asegurar los futuros desarrollos urbanos.**

### 3.1.4 ESTRUCTURA RURAL

#### A CARACTERIZACIÓN

- 1 La estructura rural del TM de San Vicente está determinada por una tupida red de caminos agrícolas tradicionales y por la fragmentada parcelación agraria.
- 2 La red de caminos se estructura mediante un eje norte-sur formado por el camino de la Sendera y su prolongación, el de Peñas Rojas y por dos ejes transversales constituídos por los caminos de Agost-Pantanet y el de la Bayona. Secundariamente, un gran número de caminos conectan entre sí los anteriores en dirección predominante norte-sur. Esta red se completa con numerosos caminos pequeños, en cualquier dirección, que dan acceso a la fragmentada parcelación subyacente.
- 3 La parcelación se corresponde por su configuración al tipo de explotación agrícola minifundista, siendo el 85% de las parcelas menores que 1 Ha, las mayores se encuentran al norte del TM. El 90% de las parcelas agrícolas existentes son de regadío y el 10% de secano.
- 4 Como consecuencia de la pérdida de importancia de la actividad agrícola, este tejido de base agraria ha servido como soporte para usos de segunda y primera residencia, produciéndose un poblamiento disperso muy importante en cuanto a la ocupación de suelo que supone.
- 5 El agua para riegos se distribuye por todo el término municipal a través de una profusa red de canales abasteciéndose de diversas captaciones.

#### B PROBLEMAS

- 1 Fragmentación de la parcelación.
- 2 Excesiva ocupación del medio rural por el poblamiento disperso.
- 3 Incapacidad de la red viaria rural para soportar los usos motorizados.
- 4 Agua de riegos escasa e insuficiente en verano para los tipos de cultivo actuales.

#### C OPORTUNIDADES

- 1 Accesibilidad del medio rural a través de la profusa red de caminos.
- 2 Mantenimiento de la actividad agrícola a tiempo parcial asociada a la segunda y primera residencia.
- 3 Declive del proceso de suburbanización en el diseminado.
- 4 Potencialidad de la red de caminos rural como red viaria alternativa, ciclista, excursionista ...

#### D OBJETIVOS

- 1 **Mantenimiento de la estructura rural como soporte de las actividades agrícolas y selectivamente la red de caminos como base de una red viaria inter-suburbana.**
- 2 **Limitar los crecimientos suburbanos y del diseminado.**

#### E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 **Crear itinerarios ciclistas y excursionistas tomando como soporte la red de caminos.**
- 2 **Diferenciar claramente la trama viaria urbana y suburbana de la agrícola.**

### 3.1.5 ENCUADRE TERRITORIAL

#### A CARACTERIZACIÓN

- 1 La estructura territorial superior e inmediata en la que se encuadra SVR se considera hoy constituida por el Área Metropolitana Alicante-Elx. Este es un territorio amplio, del orden de 1.000 Km<sup>2</sup>, constituido, básicamente, por las comarcas tradicionales del Baix Vinalopó y Alacantí, orientado al SE, modelado por innumerables ramblas y barrancos y limítrofe en buena parte con el Mar Mediterráneo, delimitado al Norte por el Río Seco o Monnegre, al Sur por el Vinalopó y su delta, al Oeste, e interior, por las elevaciones montañosas que, formando un suave arco, se extienden entre ambos. En el se emplazan dos núcleos urbanos de apreciable tamaño: Alicante y Elx, muy próximos entre sí, pero socialmente alejados, y otros desarrollos urbanos de menor tamaño, que, en conjunto, suponen una población del orden de 600.000 habitantes, servidos por un buen conjunto de infraestructuras de transporte: autopista A7, autovía CV 80, autovía 330 a Madrid, ferrocarril Alicante-La Encina, ferrocarril Alicante-Murcia, Puerto de Alicante, Aeropuerto Internacional de El Altet,...., y dotaciones públicas relevantes: Universidad de Alicante, Hospitales.... Está emplazada en la confluencia de dos sistemas territoriales mas amplios: Corredor Industrial del Vinalopó y Arco Mediterráneo. Su inacabada integración se hace notar, negativamente, en el sistema de ciudades costero.
- 2 Los dos polos de población del área están especializados: Alicante como núcleo terciario, Elx como productivo, pero en ambos la actividad económica la protagonizan las PYMEs.  
El desarrollo económico presenta incertidumbres, ya que, si bien demográficamente no hay problemas, el nivel de formación es bajo y las actividades económicas han visto decaer paulatinamente sus niveles de inversión y formación.
- 2 El reciente y acelerado desarrollo urbano sanvicentino se explica bien por su encuadre territorial: Una apatía alicantina para producir suelo urbanizado (residencial e incluso industrial) competitivo ha provocado que este se desarrolle en sus núcleos periféricos.

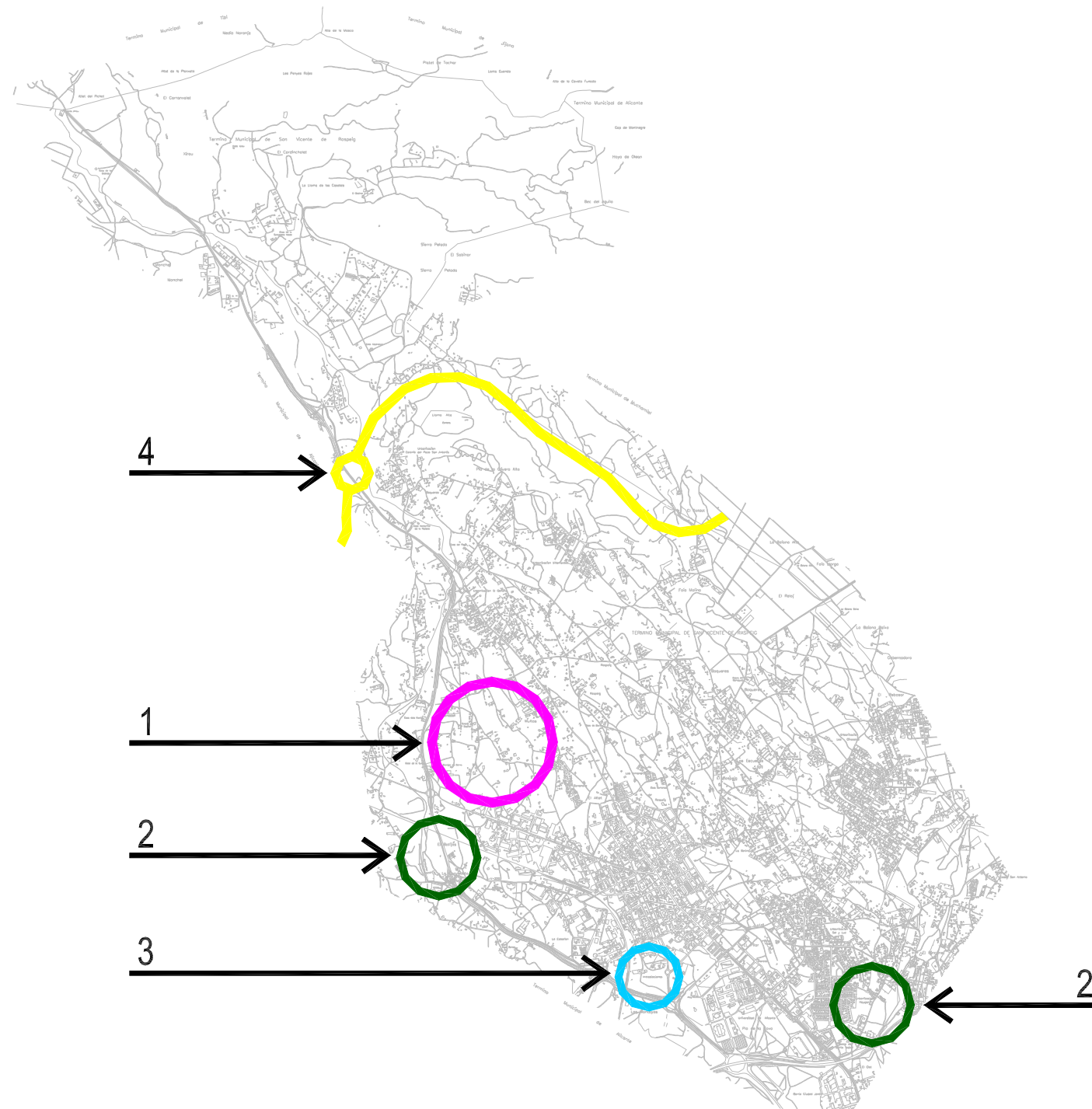
#### B PROBLEMAS

- 1 El Área Metropolitana presenta dificultades para su consolidación.
- 2 La captación de buena parte del crecimiento residencial estable del Alacantí hace que la configuración como municipio-dormitorio sea un peligro permanente y cierto.
- 3 La presión urbanística exterior ha buscado satisfacer en SVR no solo la demanda residencial en su aspecto meramente cuantitativo, sino también productos inmobiliarios específicos, más difíciles, o más caros, de satisfacer en otros ámbitos: especialmente el "chalet", lo que ha supuesto la invasión del medio rural por viviendas aisladas en diseminado o en urbanizaciones, planificadas(¿?) unas, espontáneas otras, de baja calidad en cuanto a ordenación y urbanización, pero que, ocupadas cada día más por población permanente, hace que las reclamaciones a la municipalidad de mejora de los servicios públicos sean cada día más firmes y frecuentes.

- 4 Como en todo entorno metropolitano, el núcleo central expulsa a sus periferias actividades, infraestructuras, instalaciones, cuya presencia se debe a aquel, pero que tienen difícil, o caro, acomodo en él, pero que suelen crear problemas a largo plazo en los territorios en que acaban emplazándose.
- 5 La proximidad respecto a Alicante de la traza de la A7 hace que cada día aumente su utilización por el tráfico interior del entorno metropolitano, lo que provoca su congestión.
- 6 Buena parte del desarrollo urbano sanvicentino deriva de su emplazamiento en el Área Metropolitana. Esto implica considerar a este como recurso, limitado y muy difícilmente renovable.

#### C OPORTUNIDADES

- 1 Aunque Alicante tiene aprobadas iniciativas urbanísticas para nuevos desarrollos urbanos con capacidad para mas de 20.000 viviendas, de los que, aproximadamente, la mitad es razonable esperar que se pongan en el mercado a corto-medio plazo, también lo es que este plazo no sea inferior a cuatro-cinco años, por lo que, dado el momento del ciclo económico general, es previsible que la actual dinámica de promoción de vivienda se mantenga a niveles parecidos al actual durante ese mismo plazo.
- 2 La administración autonómica tiene asumido su natural papel como agente líder del desarrollo territorial. De sus análisis se deduce la conveniencia de configurar adecuadamente el sistema de ciudades costero y potenciar el Área Alicante/Elx, lo que se traducirá, de inmediato, en la mejora de la inversión pública para infraestructuras, de las que, por su emplazamiento, buena parte beneficiará directamente a San Vicente: Ronda San Vicente-San Juan, Nuevo acceso a Alicante desde la CV 80, Bulevar Metropolitano,....
- 3 El vacío urbano de Rabasa, ya en el TM de Alicante, delimitado por la A7, el ferrocarril Alicante-La Encina, el Acceso Norte a Alicante (Av. Universidad - c/Teulada), es decir, inmediato a SVR, posee condiciones de tamaño, topografía, emplazamiento y accesibilidad para jugar un papel protagonista en el desarrollo inmediato del Área Metropolitana.
- 4 La Universidad de Alicante, colmatado el campus sanvicentino, está iniciando el desarrollo de un Parque Tecnológico en los terrenos, vecinos a SVR, delimitados por la A7, CV 80 y Bco. de las Ovejas.



**D OBJETIVOS**

- 1 Intervenir activamente en la consolidación del Área Metropolitana.**
- 2 Aprovechar la dinámica de crecimiento generada por el Área Metropolitana para:**
  - a) Completar y Mejorar la configuración urbana**
  - b) La instalación de actividades económicas.**

**E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS**

- 1 Oferta de suelo para un Centro Logístico Metropolitano.**
- 2 Previsión de suelo para actividades económicas productivas.**
- 3 Configuración del sector entre c/Mayor, ferrocarril y CV 80 para usos vinculados al desarrollo del Parque Tecnológico.**
- 4 Reserva de suelo para by-pass exterior de la A7.**

## 3.2 SOCIEDAD

### 3.2.1 SOCIODEMOGRAFÍA

#### A CARACTERIZACIÓN

- 1 La evolución de la población en SVR. se ha caracterizado por un crecimiento constante pero irregular, con saldos intercensales generalmente positivos y una supremacía respecto a su comarca y provincia, superada únicamente en la última década por El Campello y Mutxamel, debido a un proceso de urbanización global al que Alicante no ha sido ajeno, dando lugar a lo que se denomina Área Urbana Integrada.
- 2 En cuanto a la estructura de la población, SVR está sufriendo un ligero proceso de envejecimiento aunque las contingentes más importantes siguen situándose en los intervalos jóvenes de 25 a 29 años y de 30 a 34. La edad media se sitúa en los 35 años. La tasa de dependencia<sup>4</sup> es baja, tratándose pues de una sociedad potencialmente productiva. La población más joven se localiza en los accesos desde Alicante y Castalla al núcleo urbano principal, mientras que la más madura se localiza en el centro del núcleo urbano. El promedio de nacimientos en el municipio, tradicionalmente bajo, se sitúa en el año 1998 en 16,6%, debiéndose el crecimiento de la población a la alta inmigración, sobre todo de Alicante y otros pueblos de la provincia, siendo insignificante el aporte de población extranjera. La composición familiar se sitúa en 3,44 miembros por unidad familiar y la tasa de fecundidad es de 1,73 hijos por mujer.
- 3 El nivel de instrucción, sin embargo, se encuentra por debajo de la comarca y provincia, siendo el distrito nº 3<sup>5</sup> el que concentra la población más cualificada. La población ocupada se encuentra distribuida en: 54,9% sector servicios, 14,8% construcción y 28,1% industria. La tasa de actividad es de 52,39% mayor que en el ámbito de referencia y la tasa de paro, 17,09% es menor, aunque existe un importante desfase si diferenciamos por sexos, siendo la tasa de paro mayor entre las mujeres, 25,05% frente a hombres 13,31%.

#### B PROBLEMAS

- 1 Subsidiariedad respecto de Alicante en cuanto al comportamiento sociodemográfico.
- 2 Necesidad de equipamiento de 3ª Edad para una clientela total al año 2009 del orden de 7.000 personas.
- 3 Envejecimiento de la población en el centro tradicional urbano.
- 4 Desarraigo de la población por falta de vínculos sentimentales con el municipio.
- 5 Bajo nivel de instrucción que implica necesidad de importar mano de obra cualificada.
- 6 Tasa alta de paro femenino, desaprovechando una parte importante de la población activa.

#### C OPORTUNIDADES

- 1 Atracción de población inmigrante por precios de suelo y presencia de la Universidad.
- 2 Alto crecimiento poblacional. (proyección año 2009 : 52.688 hab.)
- 3 Población joven y dinámica con alto porcentaje de parejas e índice de natalidad mayor que en la comarca y provincia.
- 4 Notable peso de la población activa con equilibrio entre los distintos sectores económicos.
- 5 Tasa de paro menor que en los ámbitos de referencia.

<sup>4</sup> Inactivos por cada 100 activos.

<sup>5</sup> Zona residencial planificada y diseminada.

D OBJETIVOS

- 1 **Corregir la dependencia sociodemográfica respecto de Alicante.**
- 2 **Integración e identificación de la población con San Vicente del Raspeig.**

E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 **Favorecer selectivamente los crecimientos por atracción de población más cualificada, en especial la vinculada a la Universidad.**
- 2 **Dimensionar y diversificar la oferta de suelo para creación de viviendas que satisfagan y estimulen las demandas de una población en continuo crecimiento.**
- 3 **Fomentar más participación de la mujer en el mercado laboral. Creación de guarderías. (políticas específicas ...)**
- 4 **Crear espacios de reunión y encuentro que estimulen la integración y la identificación de la población con su municipio.**

### 3.2.2 LOS SECTORES ECONOMICOS

#### A CARACTERIZACIÓN

- 1 El comportamiento del mercado de trabajo en SVR está sujeto a la dinámica más general de los ciclos industriales y económicos. No obstante, el equilibrio entre sectores económicos en SVR, que implica una posición activa más variada que en otros municipios de la comarca, provoca que sea menos sensible a dichos ciclos y una mayor adaptación a los cambios y periodos de crisis. Las tres fuentes de empleo y actividad principal durante los últimos años han sido la Universidad, Pryca y la Cementera.
- 2 La apreciación más significativa respecto al sector agrícola es su progresivo estancamiento estructural. La actividad agrícola basada en su carácter minifundista<sup>6</sup> ha constituido tradicionalmente fuentes secundarias de rentas. En el mismo sentido, la práctica de la denominada "agricultura – hobbie" (cultivos de fin de semana, asociados a la residencia en el diseminado) y la casi desaparición del agricultor profesional son los datos más destacados. La escasa actividad agrícola del municipio está concentrada en el cultivo de leñosos, concretamente.
- 3 A pesar del creciente proceso de terciarización de la economía, el secundario sigue teniendo en SVR una importancia clave. Las industrias consideradas tradicionales (mueble, madera, materiales de construcción) experimentan cierto declive, sobreviviendo las más competitivas que se han adaptado diversificando actividades. Dentro de este contexto de diversificación, el secundario en SVR ha dejado de limitarse a unas pocas actividades para abarcar prácticamente todos los sectores de la producción. De tal forma que las industrias transformadoras del metal, el textil/calzado, las artes gráficas o las industrias alimenticias, son sectores emergentes de una industria en progresión, debido a las ventajas que se ofrecen en cuanto a localización, comunicaciones, disponibilidad de suelo y proximidad a la capital. El número medio de empleados ha disminuido porcentualmente, existiendo un equilibrio en cuanto a la mano de obra importada y exportada (más y menos cualificada respectivamente). El mayor porcentaje de mano de obra local se encuentra en la industria más tradicional. La empresa distribuidora está convirtiéndose en otra de las actividades punteras del municipio, favorecida por una inmejorable vía de comunicación. La construcción mantiene un alto paro en la economía municipal, aunque sometida a las crisis cíclicas del sector, arrastrando a muchas actividades afines o dependientes.
- 4 En cuanto al terciario la zona centro es la más afectada por un comercio tradicional en crisis y con alta volatilidad<sup>7</sup> que ve reducida su cuota de mercado a cifras marginales debido al cambio en las pautas de consumo, la cercanía de la capital y el afianzamiento de nuevas formas comerciales. Los corredores comerciales (carretera de Alicante) debido a su transformación en corredores multifuncionales, con presencia de actividades ligadas al ocio, ofrecen un mayor dinamismo y adaptación. El cierre de Pryca, favorecerá más probablemente a las medianas superficies que al comercio tradicional. La oferta hostelera es muy elevada en cuanto a bares y cafeterías y testimonial en cuanto a establecimientos hoteleros para una actividad económica importante y presencia de la Universidad. La Universidad se ha convertido en la primera "empresa" del municipio, además de constituir un elemento de prestigio y una fuente de empleo para sus residentes. Por último, no se ve

traducida la diversificada e importante actividad económica en indicadores económicos positivos. Lo que muestra la persistencia de ciertas carencias ya apuntadas en la IU de 1989.

#### B PROBLEMAS

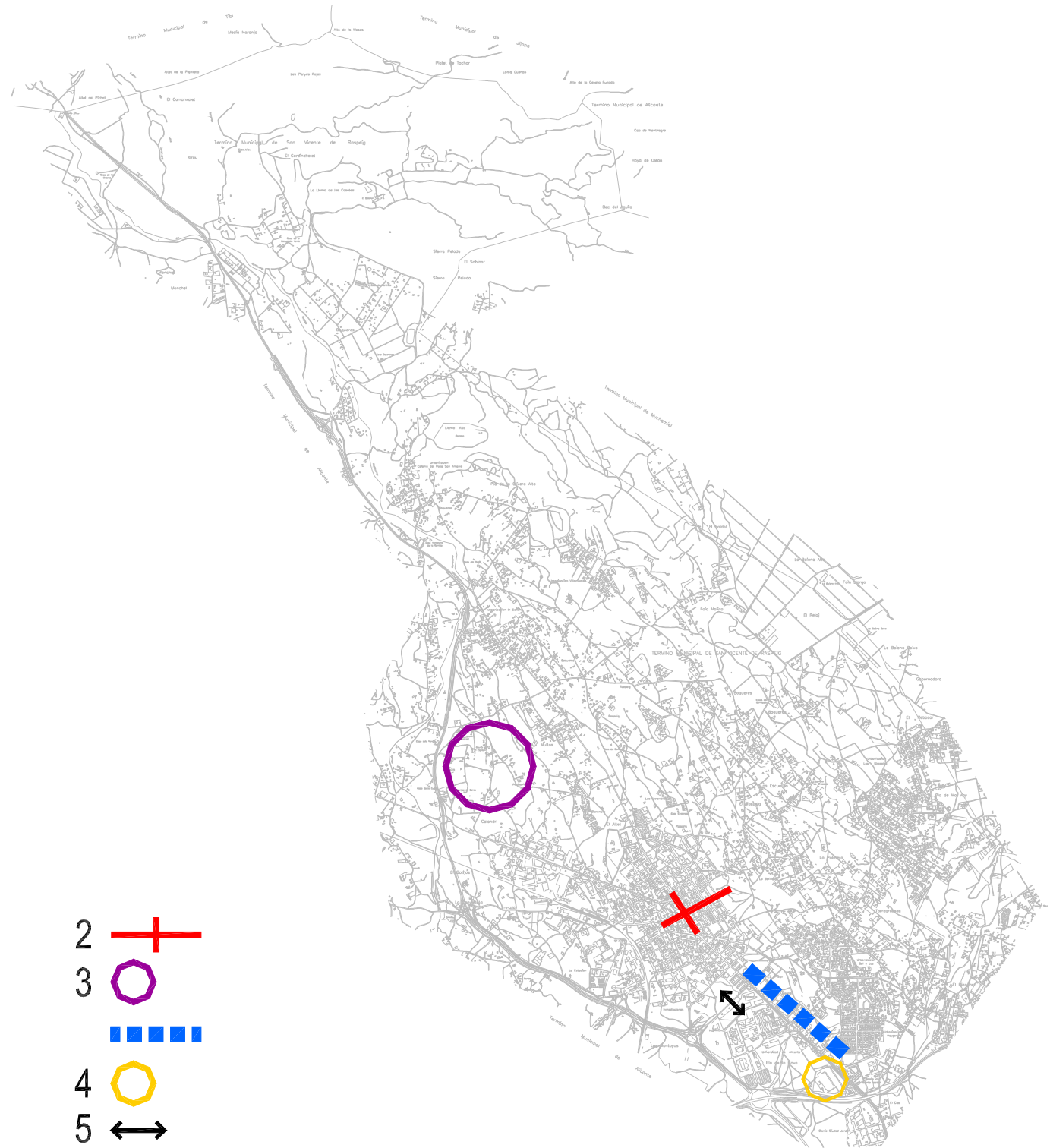
- 1 Estancamiento estructural del sector agrario tradicional.
- 2 Dificultades para consolidar un tejido comercial estable y competitivo en el centro urbano.
- 3 Escasa infraestructura hotelera.
- 4 Alta volatilidad del sector construcción, muy dependiente de los ciclos económicos.
- 5 Declive de la industria tradicional.
- 6 Necesidad de importación de mano de obra cualificada.
- 7 Actividad económica subsidiaria de Alicante.
- 8 Cierre del Centro Comercial Pryca.
- 9 Escasa vinculación del municipio con la Universidad.

#### C OPORTUNIDADES

- 1 Surgimiento de nuevas formas de agricultura intensiva más acordes con las características industriales y a las estructuras agrarias del municipio (plantas ornamentales).
- 2 Mantenimiento de un tipo de agricultura minifundista a tiempo parcial, generadora de rentas complementarias.
- 3 Economía diversificada y equilibrada alimentada por nuevos sectores emergentes (artes gráficas).
- 4 Gran importancia en el sector industrial de empresas distribuidoras y comercio al por mayor de alimentación.
- 5 Gran peso del sector secundario de SVR en la comarca y progresivo crecimiento.
- 6 Multifuncionalidad del corredor en la ctra. de Alicante.
- 7 Disponibilidad de terrenos del C.C. Pryca ligados al corredor multifuncional.
- 8 Incremento importante en el número y variedad de profesionales.
- 9 Presencia de la Universidad.

<sup>6</sup> 98,5% de explotaciones menores de 5 Ha.

<sup>7</sup> Relación entre altas y bajas de actividades.



D OBJETIVOS

- 1 **Mantenimiento del sector primario, potenciación del secundario y reestructuración del terciario en especial el comercio.**
- 2 **Promoción de un tejido productivo específico.**

E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 **Favorecer las formas de agricultura “hobbie” y las de tiempo parcial menos consumidoras de agua, como medio del mantenimiento de la calidad ambiental del medio rural, y como fuente productiva de rentas complementarias.**
- 2 **Reestructuración y ampliación del tejido comercial en el centro urbano, favoreciendo la accesibilidad.**
- 3 **Especialización de los espacios productivos: Centro logístico, de distribución, transporte y almacenamiento en la zona industrial, ctra. de Agost y corredor más terciarizado en la ctra. de Alicante.**
- 4 **Operación estratégica en terrenos de Pryca, ligado a usos terciarios y de ocio que atraigan población de Alicante y entorno metropolitano.**
- 5 **Integración funcional y física de la Universidad. Creación de proyectos conjuntos municipio – Universidad.**

### 3.2.3 VIVIENDA Y USOS NO RESIDENCIALES

#### A CARACTERIZACIÓN

- 1 Según los datos extraídos del censo de la vivienda de 1991 (INI) completados con los datos obtenidos de la explotación de las licencias concedidas en el periodo 1991 – 1998, actualmente existen en San Vicente alrededor de 17.000 viviendas (N 400 viv/Km<sup>2</sup>). El porcentaje de viviendas principales es elevado y la proporción de viviendas secundarias es por el contrario menor que en el entorno. Destaca el alto porcentaje de viviendas desocupadas (20%), fundamentalmente en el núcleo tradicional. En cuanto al tamaño medio de las viviendas, las de 5 habitaciones son las más numerosas. El régimen de tenencia es generalmente la propiedad 87,8%, frente al 9% en alquiler.
- 2 La producción de viviendas en el periodo 1990 – 1998 ha sido muy intensa con un promedio para el mismo de 410 viviendas anuales, correspondiéndose los incrementos como consecuencia de demandas de uso y no de inversión. En el peor de los supuestos se han producido 250 viviendas en un año. El núcleo urbano es la zona mayoritariamente elegida para sostener las nuevas edificaciones que se distribuyen porcentualmente con un 56% en el casco tradicional y 25% para nuevas tipologías en los ensanches, llevándose las urbanizaciones apenas un 16%, lo cual pone de manifiesto que, en contra de la extendida opinión, el crecimiento sanvicentino se asienta fundamentalmente sobre intervenciones urbanas. En cuanto al tipo de promoción, el mayor número de viviendas construidas corresponde a las grandes o medias promociones, aunque los procesos de autopromoción (una vivienda) son los más frecuentes.
- 3 En cuanto a los usos industriales y almacenaje, si bien, casi en su totalidad, han sido expulsados del centro urbano, aún persiste su penetración dentro del tejido urbano en la prolongación del polígono de Canastell y en el ensanche norte entre c/ Ancha de Castelar y La Borinquen. Los bares, comercio de alimentación y comercios de otro tipo se encuentran distribuidos de forma muy homogénea por todo el casco urbano, mientras que destaca su ausencia en las zonas suburbanas, exceptuando un pequeño centro comercial en Girasoles y otro más completo por su proximidad al núcleo urbano y a la Universidad de Sol y Luz, siendo la zona de mayor volatilidad comercial los ensanches norte y sur. La actividad económica se produce fundamentalmente en las plantas bajas, en contraste con lo que ocurre en municipios más grandes donde los servicios profesionales se ubican en altura.

#### B PROBLEMAS

- 1 Tasa elevada de viviendas desocupadas (20%).
- 2 Escasa oferta de viviendas de alquiler para la demanda de la Universidad.
- 3 Gran cantidad de hábitat disperso (entre urbanizaciones planificadas y espontáneas más del 37%).
- 4 Dificultad del mantenimiento de usos no residenciales y de usos especializados por la proximidad de Alicante.
- 5 Falta de usos no residenciales fuera del casco urbano.
- 6 Penetración en el tejido urbano de usos industriales y almacenaje en la prolongación del polígono de Canastell y en el ensanche noreste entre Ancha de Castelar y La Borinquen.

#### C OPORTUNIDADES

- 1 Capacidad para ofertar suelo industrial abundante y barato, así como para ofertar suelo residencial a precio asequible.
- 2 Elevado ritmo de producción de viviendas.
- 3 Elección mayoritaria del núcleo urbano para la construcción de viviendas.
- 4 Recesión de la tendencia de actuaciones suburbanas en urbanizaciones y fundamentalmente en el diseminado.
- 5 Posibilidad de obtención de suelo en el núcleo urbano procedente del gran número de viviendas desocupadas.

#### D OBJETIVOS

- 1 **Renovación de la vivienda en el medio urbano y recualificación de la escena urbana.**

#### E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 **Utilización de los suelos vacantes y de viviendas desocupadas para la recualificación del centro urbano mediante operaciones puntuales.**
- 2 **Acotar y limitar los crecimientos en las urbanizaciones y en el diseminado, mejorando su escena urbana y sus equipamientos.**
- 3 **Incrementar la oferta de viviendas en régimen de alquiler para las demandas generadas por la población universitaria.**

### 3.3 MEDIO URBANO

#### 3.3.1 PIEZAS URBANAS

##### A CARACTERIZACIÓN

- 1 Las características más definidoras del conjunto de piezas urbanas de San Vicente son: complejidad, diversidad y desorden.
- 2 Se distinguen:
  - 1) Núcleo urbano principal: Constituido por:
    - a) Núcleo Histórico Tradicional
    - b) Ensanches:
      - i) Casco Tradicional
      - ii) Actuaciones unitarias:
        - Casas tradicionales: Pasaje San Ramón/San Vicente, c/ Centro.
        - Edificación en manzana semicerrada con espacio público interior: Parque San Vicente, Portabella, Residencial Universidad.
      - iii) Desarrollos recientes de edificación en bloques
      - iv) Desarrollos recientes para viviendas adosadas.
  - 2) Colonia Santa Isabel.
  - 3) Agrupaciones rurales tradicionales:
    - Montoyos
    - Requenas
    - Casas de Ferrándiz
    - Casas de Els Assegaors
    - Font de Sala
    - Rosales
    - Xereus
    - Carreret de los Guijarros
  - 4) Desarrollos urbanos marginales:
    - Rodalet
    - Teular de Ferrer
    - Manchegos
    - El Tubo
    - La Palmera
    - Tibero
    - Laborinquen
    - Soca
  - 5) Urbanizaciones planificadas de viviendas unifamiliares aisladas:
    - Haygón.
    - Sol y Luz.
    - Bonanova.
    - Los Girasoles.
    - Villamontes (o Serreta de Ramos).
  - 6) Desarrollos suburbanos espontáneos de viviendas unifamiliares.
  - 7) Instalaciones industriales aisladas y desarrollos espontáneos para usos industriales:

- Cementera
- Fibrotubo
- Subestación eléctrica
- Factoría Iberoamericana, y
- Fábrica de Cartón

- Canastell
- Ctra. de Alicante
- Rodalet 1
- Rodalet 2

- 8) Desarrollos planificados para uso industrial:
  - Polígono Canastell
  - Polígono Carretera de Alicante
  - Otros.

3 El núcleo histórico, cuyo origen no es muy antiguo, se consolida en el siglo pasado y se explica por ser confluencia de varios caminos interurbanos; es de pequeño tamaño: poco más de 6 Ha, y, aparte de la presencia del templo parroquial y del Ayuntamiento, difícil de reconocer como tal, especialmente porque buena parte de sus edificaciones han sido sustituidas por fincas de pisos, y también por sus convencionales características de urbanización, sólo excepcionales en la c/ Mayor en su primer tramo. No obstante presenta características específicas: viario irregular y estrecho; parcelario muy irregular, etc. Su estado es básicamente correcto, con algún enclave pequeño con edificaciones deterioradas. También, de forma excepcional, permanece alguna gran parcela con la edificación original.

#### 4 Ensanches

- 1) Casco tradicional. Constituye el grueso del núcleo urbano: del orden de 100 Ha. Se forma, hasta nuestros días, por expansión planificada del anterior, al que rodea, si bien estructurado por los viarios interurbanos que lo han sorteado pero que ahora se transforman en las únicas vías urbanas representativas de este casco, al que además cuartejan: Ctra. de Alicante, Ctra. de Villafranqueza, Ctra. de Castalla, Ctra. de Agost, Ctra. de la Alcoraya, con la única excepción de la Av. de la Libertad y la c/ D. Fleming, que sí son vías exclusivamente urbanas, y que estructuran la porción más grande y cuidada de este casco, la situada al NE de la Ctra. de Castalla. El resto del viario es regular y estrecho, conformando manzanas regulares más alargadas que cuadradas. Constituye el lugar central ya que en él se localiza la mayor parte de la actividad terciaria. Inicialmente previsto para su ocupación por casas bajas de vivienda entre medianerías, de ahí su parcelación típica: 8 x 20 m, la presión inmobiliaria y la permisibilidad normativa ha propiciado un proceso de sustitución de la edificación muy intenso: 1990/98, aproximadamente 2.000 viviendas. Las nuevas edificaciones, resultan muy altas, especialmente en los ejes citados, con respecto a las características del tejido urbano, y emplazadas de forma arbitraria. El resultado es un desorden tipológico y una escena urbana desordenada y agobiada. Está casi totalmente urbanizado y ocupado, con excepción de algún enclave aislado que permanece sin desarrollar.
- 2) En la periferia del anterior aparecen desarrollos residenciales específicos:
  - a) Unos constituyen actuaciones unitarias, de parcelación, urbanización y edificación, que comprenden manzanas completas bien de casas (viviendas) tradicionales de planta baja entre

- medianerías (Pje. San Ramón; Pje. San Vicente; c/ Centro), bien de fincas urbanas de altura media (B (locales) + 4PP (viviendas)) que se sitúan perimetralmente en la manzana sin cerrarla por completo, dejando en su interior un espacio ajardinado y peatonal público: Parque San Vicente, Portabella, Residencial Universidad. Recientemente se ha urbanizado la UA/13, mayoritariamente con este tipo de ordenación, aún vacante.
- b) Otros son desarrollos, bien de bloques aislados para viviendas o para equipamientos públicos (Hospital,...), bien de viviendas bajas adosadas, en régimen de propiedad horizontal, sobre parcela común.
- En todos los casos se trata de actuaciones que toman sus trazados del planeamiento urbanístico, y ejecutan simultáneamente la urbanización, por lo que están totalmente colmatados; con las únicas excepciones de la UA/13 (120 viviendas aproximadamente) y del desarrollo sobre la antigua yesera, entre el Hospital y el Parque Juan XXIII, que se ha urbanizado y ahora comienza su edificación, (capacidad del orden de 500 viv)
- Estos ensanches han recibido buena parte de la edificación residencial entre 1990/98: aproximadamente 900 viviendas.
- 5 La Colonia Santa Isabel es un conjunto casi exclusivamente residencial: 10 Ha y 850 viviendas, de mitad de los 60, a base de bloques laminares aislados, en el que la presencia de espacios vacantes propició la previsión por el vigente Plan General de su posible desarrollo, cosa que se ha llevado a la práctica: PERI Colonia Santa Isabel, reurbanizando íntegramente la zona consolidada, urbanizando los enclaves para nuevos desarrollo e iniciando la edificación en éstos: 56 viviendas en bloque de ocho plantas de altura.
- 6 Las agrupaciones rurales tradicionales son en todos los casos pequeños conjuntos: normalmente del orden de 20 viviendas, que configuran mínimamente un tejido urbano que se limita a un pequeño tramo de "calle" de trazado irregular. Diseminados por el término, en su parte llana, constituyeron históricamente los "nodos", contemporáneos del núcleo histórico, de concentración de la población del diseminado. Hoy, estancadas, ruinosas y sin apenas urbanización, acogen a población marginal o envejecida, y, varias de ellas: Montoyos, etc, entran en franco conflicto con los desarrollos urbanos vecinos.
- 7 Desarrollos urbanos marginales: Dispersos de forma azarosa en los alrededores del núcleo, son pequeñas parcelaciones (Tubo: 35 viviendas; Manchegos: 50, etc.), de parcelas también pequeñas, de trazado simple, con construcciones de vivienda baja, entre medianerías, de mala calidad, ocupadas inicialmente por inmigrantes (Barrio de los Manchegos, etc.) de bajo nivel económico que, en muchos casos, se empleaban en las factorías cercanas (Barrio del Tubo, Fibrocemento, Teular de Ferrer, etc.). Casi estancados en su expansión, la última década ha supuesto, en primer lugar su reconocimiento por el planeamiento urbanístico y, en bastantes casos, la mejora de su urbanización (Plaza Barrio del Tubo; aceras Laborinquen, ..., etc.). El equipamiento, si existe, es mínimo. En algún caso han quedado rodeados por los desarrollos industriales: Teular de Ferrer; Tibero, con los que entran en conflicto.
- 8 Urbanizaciones planificadas: Son "urbanizaciones legales" derivadas de la parcelación planificada y administrativamente aprobada de grandes fincas, para la edificación de "chalets", con parcelas pequeñas: 1.000 m<sup>2</sup> o menos. Presentan características típicas: tamaño y perímetro muy irregular, trazado regular para optimizar la parcelación, equipamiento marginal (Bonanova), cuando no lejano (Zona verde de los Girasoles en Foia des Carratalans) urbanización de baja calidad e irregular (aceras no tipificadas) y en algún caso muy deficiente e incompleta (Villa Montes), que sólo recientemente han contado con alcantarillado, si bien no en todos los casos (Villa Montes, parte de los Girasoles). Su desarrollo reciente ha sido relevante: 473 viviendas en el periodo 1990/98, pero actualmente se encuentran prácticamente colmatadas, excepto Villa Montes, que aún tiene una buena parte por desarrollar. Suponen una superficie importante; del orden de 175 Ha.
- 9 Desarrollos suburbanos espontáneos de viviendas aisladas: Son la segunda división de las anteriores y son muy numerosos. Un análisis detallado descubre los orígenes: Unos se forman por división de pequeñas fincas, del orden de 2,5 Has, con parcelas del orden de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie, con ordenación muy simple, limitada a un "vialito" estrecho: 6, o menos, sin más finalidad que proporcionar acceso a las parcelas que, normalmente, queda en propiedad de los comuneros, y que, usualmente, se conforma en "cul de sac". Otros, también formados por parcelación pero sin generación de nuevo viario, sino aprovechando el camino rural al que da frente la finca inicial. La urbanización que suele limitarse al suministro de agua, pavimentado simple (tratamiento superficial) del vial y, en bastantes casos, un alumbrado también simple, suele ser muy deficiente. Su extensión superficial es enorme; del orden de 400 Has, según el Plan vigente. Sin embargo su importancia dentro de las nuevas edificaciones ha decaído considerablemente: 1990/98: 132 viviendas.
- 10 Grandes instalaciones industriales aisladas y desarrollos espontáneos para usos industriales. Las grandes industrias se han instalado por la ventaja del emplazamiento: Cementera: materia prima y ferrocarril, Fibrotubo: igual, Iberoamericana: Carretera y Ferrocarril. No constituyen tejido alguno, sino que, en todos los casos se trata de parcelas aisladas servidas por la red de comunicaciones interurbana. Destaca por su tamaño la Cementera: 25 Ha, mientras que las restantes son mucho menores: en torno a 5 Ha cada una. Los desarrollos espontáneos para usos industriales son análogos a los de vivienda: fincas con acceso a la red interurbana o a camino municipal, que se divide irregularmente, generando un viario sin más lógica que la máxima eficiencia del loteo, por lo que resulta un incipiente tejido urbano, desordenado, confuso pues no queda nunca clara la situación de espacio público y espacio privado, y semiurbanizado. Se identifican tres piezas de este tipo: Canastell Sur: 26 Ha, Inmediaciones: 6 Ha, Rodalet: 5 Ha. Están colmatadas.
- 11 Desarrollos planificados para uso industrial. Son básicamente dos: Polígono Canastell y Polígono Torregroses. Ambos presentan análogas características:
- 1) No son polígonos propiamente dichos (una finca o agrupación de éstas, se ordena de forma unitaria y específica, se urbaniza y parcela y se venden a terceros adquirientes las parcelas) sino, como en el ensanche, se trata de una "zona" para la que el planeamiento urbanístico municipal prevé este uso en dicho emplazamiento, determina su ordenación detallada, que se va ejecutando, bien mediante pequeñas actuaciones aisladas de edificación y de urbanización, bien mediante actuaciones, sólo de urbanización, a mayor escala, que afectan a varias fincas, bien sean llevadas a cabo directamente por el Ayuntamiento, bien por los propietarios de suelo, desarrollando las previsiones de gestión y ejecución del citado planeamiento urbanístico.
  - 2) Ordenación regular, edificación aislada en la parcela, si bien con ocupación muy elevada: del orden del 70%.

3) Urbanización completa (o casi).

Ocupan del orden de 50 Ha, y su estado actual es de casi colmatación: Aproximadamente 4 Ha vacantes (UA/22) en Canastell, y otras 4 en Inmediaciones.

La específica configuración del tejido empresarial y la alta ocupación de la parcela por las edificaciones permitidas por la normativa ha provocado un producto inmobiliario típico: Agrupación de naves en una parcela común, sirviéndose de un vial privado que les da acceso. Durante 1990/98 ha registrado una edificación del orden de 50.000 m<sup>2</sup> de techo.

**1 NÚCLEO HISTÓRICO**

C PROBLEMAS

- a) Falta de identidad por la relativa abundancia de edificaciones renovadas y características convencionales de la urbanización.
- b) Presión inmobiliaria.

D OPORTUNIDADES

- a) Existencia de algunas parcelas de apreciable tamaño, que pueden resolver la localización en posición central de algún uso que lo requiera.

E OBJETIVOS

- a) **Mantenimiento de sus características tipológicas básicas y del uso residencial.**

F ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- a) **Control normativo de la edificación y de los usos.**
- b) **Reurbanización**
- c) **Creación de espacios libres**

**2 CASCO TRADICIONAL**

C PROBLEMAS

- a) Densificación creciente. Excesiva altura de las edificaciones respecto a las características morfológicas del tejido urbano.
- b) Carencias de equipamiento local de base: espacios libres de identificación, aparcamientos.
- c) Deficiente configuración de las nuevas viviendas (pasillos largos y tortuosos, piezas mal ventiladas e iluminadas), viviendas interiores.

- d) Gran presión inmobiliaria. Inadecuadas de las características de la parcelación tipo para los nuevos edificios.

D OPORTUNIDADES

- a) Existencia de numerosos grupos de edificaciones de planta baja.
- b) Dinamismo inmobiliario.

E OBJETIVOS

- a) **Aclarado del tejido con previsión de pequeños espacios libres.**
- b) **Posibilitar una mejora sustantiva de características de las viviendas y de las características espaciales y de equipamiento de los edificios.**

F ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- a) **Control normativo sobre las características de las edificaciones y viviendas; aparcamientos.**
- b) **Ordenación detallada: pequeñas plazas.**
- c) **Fomento de la agrupación de parcelas.**

**3 ACTUACIONES UNITARIAS Y ÁREAS DE EDIFICACIÓN ABIERTA Y DE VIVIENDAS ADOSADAS**

C PROBLEMAS

- a) Presión inmobiliaria sobre las casas tradicionales.
- b) Dispar evolución en el tiempo de las viviendas que tienen posibilidades físicas de ampliación.

D OPORTUNIDADES

- a) Singularidad del producto inmobiliario que suponen las casas tradicionales en contexto muy urbano.

E OBJETIVOS

- a) **Mantenimiento de las características básicas de las edificaciones y usos.**

F ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- a) **Limitación normativa de la posibilidad de sustitución y ampliación de la edificación. Idem usos.**

#### 4 COLONIA SANTA ISABEL

##### C PROBLEMAS

- a) Excesiva cuantía de la edificabilidad y volumetría permitida en la zona de nuevo desarrollo.
- b) Deterioro de las edificaciones.

##### D OPORTUNIDADES

- a) Posibilidad de suelo vacante en Pryca.

##### E OBJETIVOS

- a) **Rehabilitación/Mejora de las edificaciones.**
- b) **Mejora de la ordenación de las zonas de nuevo desarrollo, disminuyendo la altura edificable y la superficie destinada a la edificación.**

##### F ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- a) **Ayudas públicas para la rehabilitación/mejora de las edificaciones.**
- b) **Modificación del PERI.**
- c) **Equipamiento para centro social**

#### 5 AGRUPACIONES RURALES TRADICIONALES

##### C PROBLEMAS

- a) Conflictos de ordenación y funcionales con los desarrollos urbanos vecinos.

##### D OPORTUNIDADES

- a) Autoidentificación

##### E OBJETIVOS

- a) **Erradicación de las piezas en los casos de conflicto: Requeñas, Montoyos, etc.**
- b) **Mantenimiento de sus características y mejora de su ordenación y urbanización: Carreret de los Guijarros, etc.**

##### F ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- a) **Actuaciones públicas para sustitución o mejora urbanización.**

#### 6 DESARROLLOS URBANOS MARGINALES

##### C PROBLEMAS

- a) Ordenación simple.
- b) En algunos casos: Tiberó/Palmera, conflictos puntuales con ordenaciones urbanas vecinas de uso industrial.

##### D OPORTUNIDADES

- a) Autoafirmación vecinal

##### E OBJETIVOS

- a) **Mejora de su accesibilidad y de sus características de urbanización.**
- b) **Mantenimiento de sus características básicas.**

##### F ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- a) **Actuación urbanística representativa de autoidentificación del barrio: Manchegos, Laborinquen, etc.**
- b) **Control normativo.**
- c) **Actuaciones públicas de mejora de la urbanización y accesos.**
- d) **Sustitución del uso por el industrial en los casos de conflicto.**

#### 7 URBANIZACIONES

##### C PROBLEMAS

- a) Situaciones de urbanización deficiente: y equipamiento insuficiente: Villamontes, Girasoles.

##### D OPORTUNIDADES

- a) Autoafirmación vecinal o posibilidad de ésta.

##### E OBJETIVOS

- a) **Mantenimiento de sus características.**
- b) **Mejora de la accesibilidad: Girasoles**
- c) **Mejora de las características de ordenación, urbanización y equipamiento: Girasoles, Villamontes.**

F ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- a) **Actuaciones públicas para mejora de la accesibilidad y urbanización.**
- b) **Integración de suelos vacantes vecinos para mejora de la ordenación.**

**8 DESARROLLOS ESPONTÁNEOS DE VIVIENDAS**

C PROBLEMAS

- a) Desorden de los conjuntos.
- b) Urbanización deficiente.
- c) Dificil distinción de los espacios públicos de los privados comunales de acceso a parcelas.
- d) Inexistencia de dotaciones y zonas verdes.
- e) Presión inmobiliaria que provoca segregaciones inverosímiles.

D OPORTUNIDADES

- a) Existencia de bolsas de suelo aún no desarrollado.
- b) Calidad ambiental.

E OBJETIVOS

- a) **Mantenimiento y mejora de sus características básicas.**
- b) **Mejora de la ordenación, equipamiento y urbanización.**
- c) **Limitación normativa de posibilidades de parcelación.**

F ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- a) **Control normativo de la parcelación y edificación. Adecuación de la normativa de urbanización a las características específicas de estas piezas.**
- c) **Actuaciones públicas de mejora de la urbanización.**
- d) **Previsión en las bolsas de pequeños nuevos desarrollos que ayuden a mejorar los enclaves consolidados vecinos y a dotar de equipamiento a la zona.**

**9 DESARROLLOS ESPONTÁNEOS PARA USOS INDUSTRIALES**

C PROBLEMAS

- a) Desorden.
- b) Urbanización deficiente.
- c) Dificil distinción de los espacios públicos de los privados de acceso a las parcelas y edificaciones.

D OPORTUNIDADES

- a) Presión inmobiliaria.

E OBJETIVOS

- a) **Mejora de sus características de urbanización y ordenación.**

F ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- a) **Adecuación normativa.**
- b) **Actuaciones públicas de mejora de la urbanización.**

**10 DESARROLLOS PLANIFICADOS PARA USO INDUSTRIAL**

C PROBLEMAS

- a) Dureza del ambiente urbano.

D OPORTUNIDADES

- a) Presión inmobiliaria.

E OBJETIVOS

- a) **Mejora ambiental.**

F ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- a) **Actuaciones públicas de mejora de la urbanización.**
- b) **Limitación normativa de la ocupación.**

### 3.3.2 ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

#### A CARACTERIZACIÓN

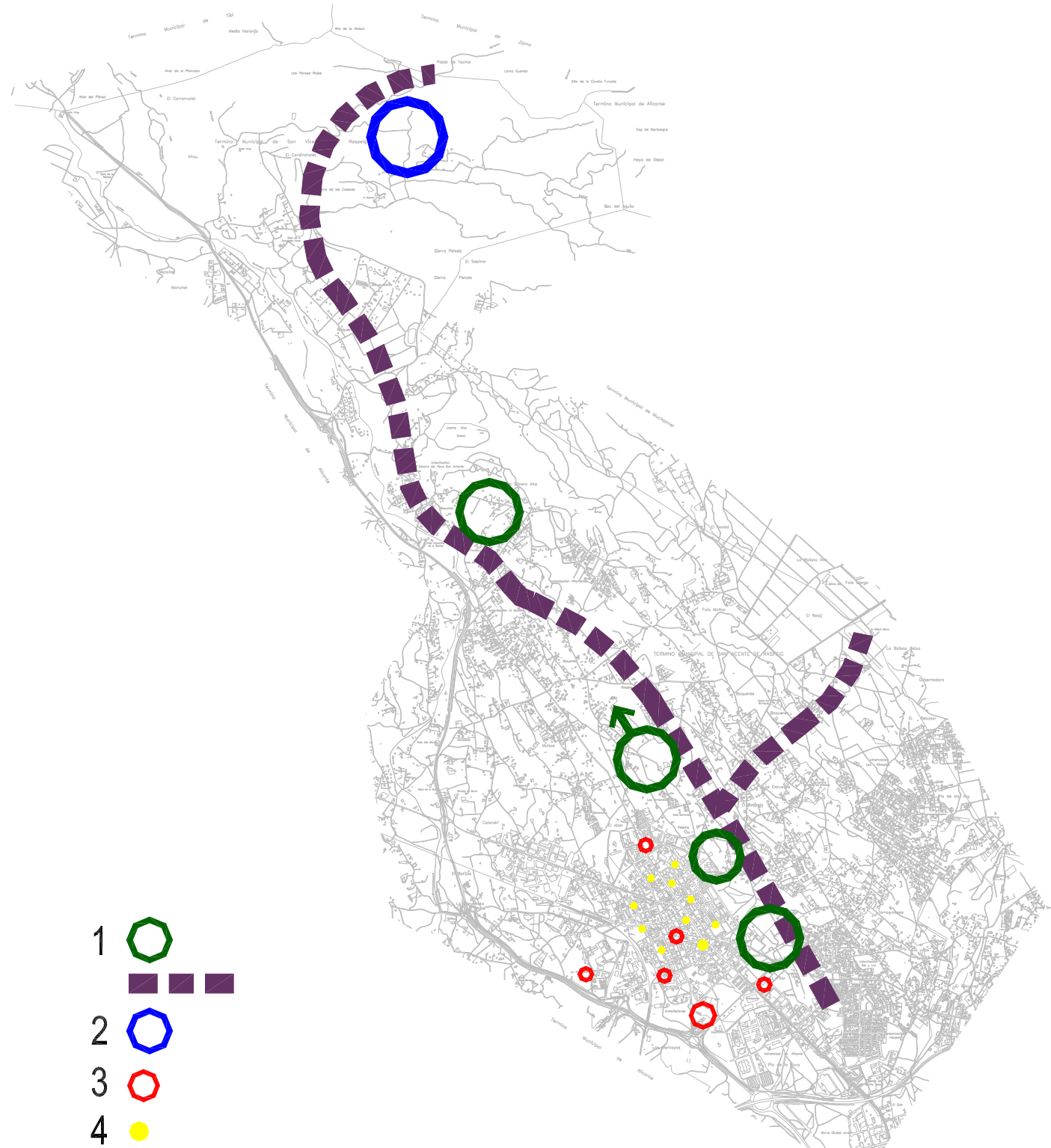
- 1 En una primera impresión, la situación actual, una vez puesta en servicio la mayor parte del Parque Hort de Torrent, es la de que SVR presenta, con excepciones puntuales, un nivel aceptable, cuando no sobresaliente como es en el caso de la dotación docente universitaria, de provisión de zonas verdes y equipamientos, si bien su disposición espacial resulta a veces desequilibrada.
- 2 Los niveles de utilización de los equipamientos son adecuados y, normalmente, intensos.

#### B PROBLEMAS

- 1 No obstante, tras un análisis sistemático, se aprecian, para el nivel y características de la población actual, situaciones de déficit que afectan a casi todos los tipos de equipamiento, entre los que cabe destacar: Parques Públicos: necesidad de doblar su superficie; Centros de Enseñanza: Necesidad inmediata de un nuevo Instituto y un Centro de Enseñanza primaria e Infantil; equipamientos culturales: doblar el techo actual, Biblioteca; sanitario: nuevo Centro de Salud; Cementerio: su colmatación a muy corto plazo es evidente, la ampliación prevista por el Plan vigente puede resolver el problema a medio plazo tan solo; medio ambiente: vertedero de inertes, cantón de servicios de limpieza urbana y medio ambiente, etc.
- 2 La provisión de zonas verdes y equipamientos a nivel local: Jardines y Áreas de Juego y Deportivos de libre acceso es muy pequeña, y desigualmente repartida.
- 3 La previsión de evolución de la población agrava considerablemente, en casi todos los casos, las deficiencias señaladas. Excepcionalmente, la relativa a centros Docentes no empeora significativamente ya que su clientela se prevé que disminuya.

#### C OPORTUNIDADES

- 1 Las vías pecuarias que atraviesan el TM, han perdido su función, aunque, en buena parte estén ocupadas por edificaciones y ahogadas por las cercas de los predios vecinos.
- 2 El característico proceso de renovación/sustitución del caserío del núcleo urbano tradicional posibilita la previsión de pequeños enclaves para dotaciones locales de base.
- 3 La iniciativa de PATEMA podrá resolver la dotación de Parques de gran tamaño para la totalidad del Área Metropolitana, que resultan muy difíciles de colocar adecuadamente en un municipio con un TM pequeño y muy ocupado como el de SVR.



**D OBJETIVOS**

- 1 Satisfacer, en cuanto a disponibilidad de suelo, las necesidades relativas a parques y equipamientos de nivel de servicio general.
- 2 Mejorar la provisión de dotaciones locales: Jardines, Áreas de Juego y Deportivas de libre acceso, en las zonas infradotadas, especialmente en el núcleo urbano: casco tradicional.

**E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS**

- 1 Integrar las vías pecuarias, como elementos base, de una red de itinerarios recreativos. Prever el sistema de Parques articulados por la red anterior.
- 2 Reserva para un nuevo cementerio.
- 3 Mantener la calificación para equipamientos públicos del vigente Plan General para los enclaves significativos, por su posición, tamaño y características específicas. Ampliar estas reservas para cumplir los objetivos especificados.
- 4 Previsión de pequeñas reservas de suelo para dotaciones locales en el casco tradicional y áreas de vivienda de ordenación espontánea.

### 3.3.3 ELEMENTOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO Y BOTÁNICO

#### A CARACTERIZACIÓN

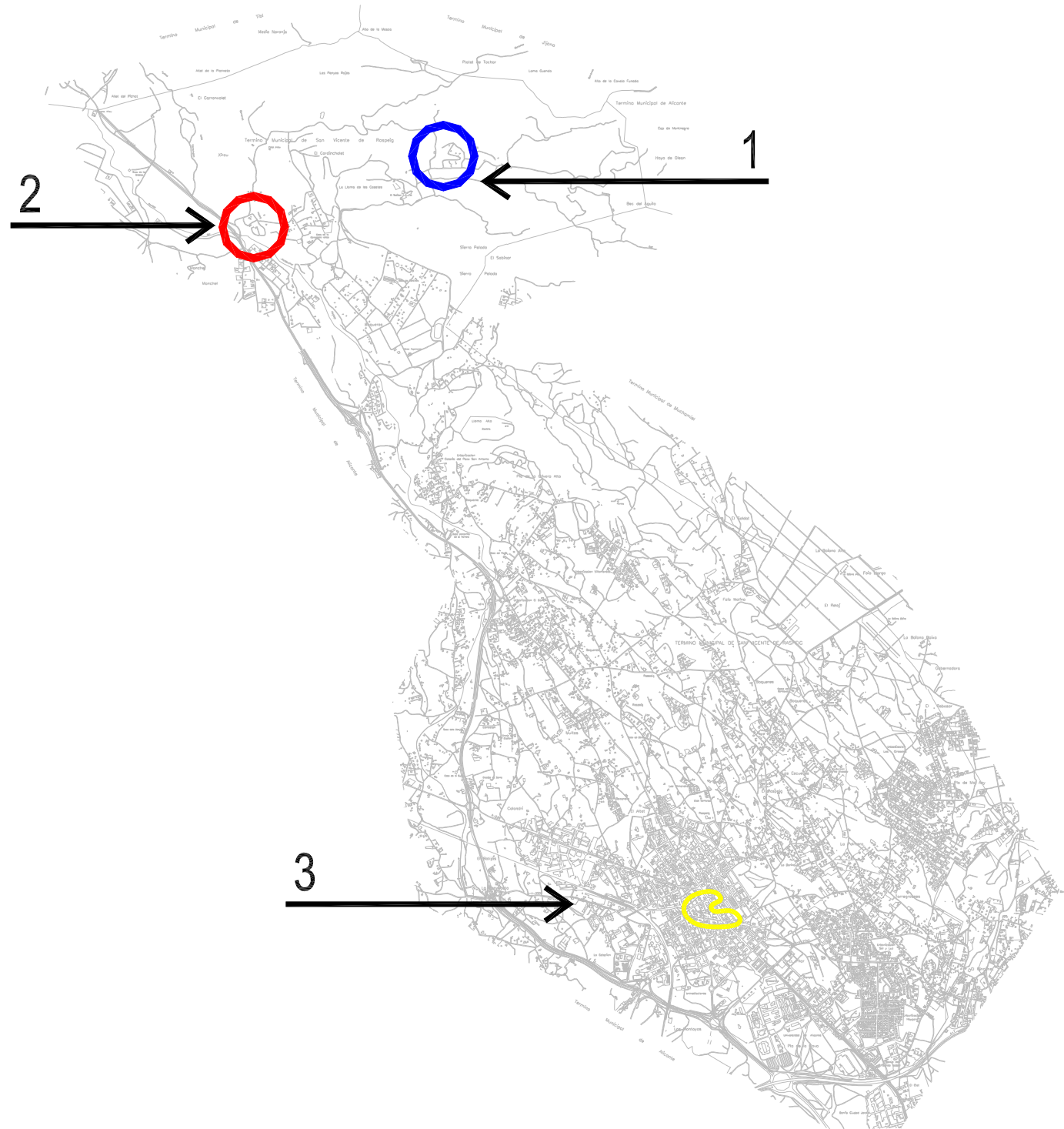
La calidad arquitectónica general del caserío tradicional sanvicentino es baja, considerándolo tanto globalmente como individualmente: ningún Bien de Interés Cultural, declarado o en trámite. Esta calificación puede extenderse a la arqueología: solo un yacimiento arqueológico, de escaso interés, y a la botánica: la aridez del emplazamiento ayuda, excepto un ejemplar: ciprés ejemplar en El Sabinar.

#### B PROBLEMAS

- 1 Estas características facilitan la sustitución, edificio a edificio, del núcleo urbano histórico y tradicional, con efectos negativos en la imagen urbana. Este proceso está tan extendido que resulta difícil señalar y delimitar un núcleo histórico.
- 2 Los escasos elementos de interés arquitectónico van desapareciendo paulatinamente por la presión urbanística, ayudada por la falta de protección del vigente Plan General.

#### C OPORTUNIDADES

- 1 La actual legislación urbanística valenciana que:
  - a) Exige la delimitación de los núcleos históricos tradicionales, la prohibición de la sustitución indiscriminada de sus edificios y condiciona las actuaciones de edificación a la armonización con la tipología histórica.
  - b) Posibilita gestionar diferencias de aprovechamiento derivadas de las determinaciones de protección individualizada.



#### D OBJETIVOS

- 1 Evitar la desaparición o ruina de los pocos elementos de interés arquitectónico, arqueológico o botánico existentes.
- 2 Posibilitar la identificación y mantenimiento de un núcleo urbano histórico tradicional.

#### E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 Protección del ciprés ejemplar de El Sabinar.
- 2 Protección del yacimiento arqueológico identificado.
- 3 Delimitación del núcleo histórico tradicional, restringiendo en él las posibilidades de sustitución de las edificaciones y condicionar las actuaciones de edificación a la armonización con la tipología histórica.
- 4 Protección de elementos arquitectónicos individuales listados en el Plan General 1990.

### 3.4 INFRAESTRUCTURAS

#### 3.4.1 ACCESIBILIDAD TERRITORIAL

##### A CARACTERIZACIÓN

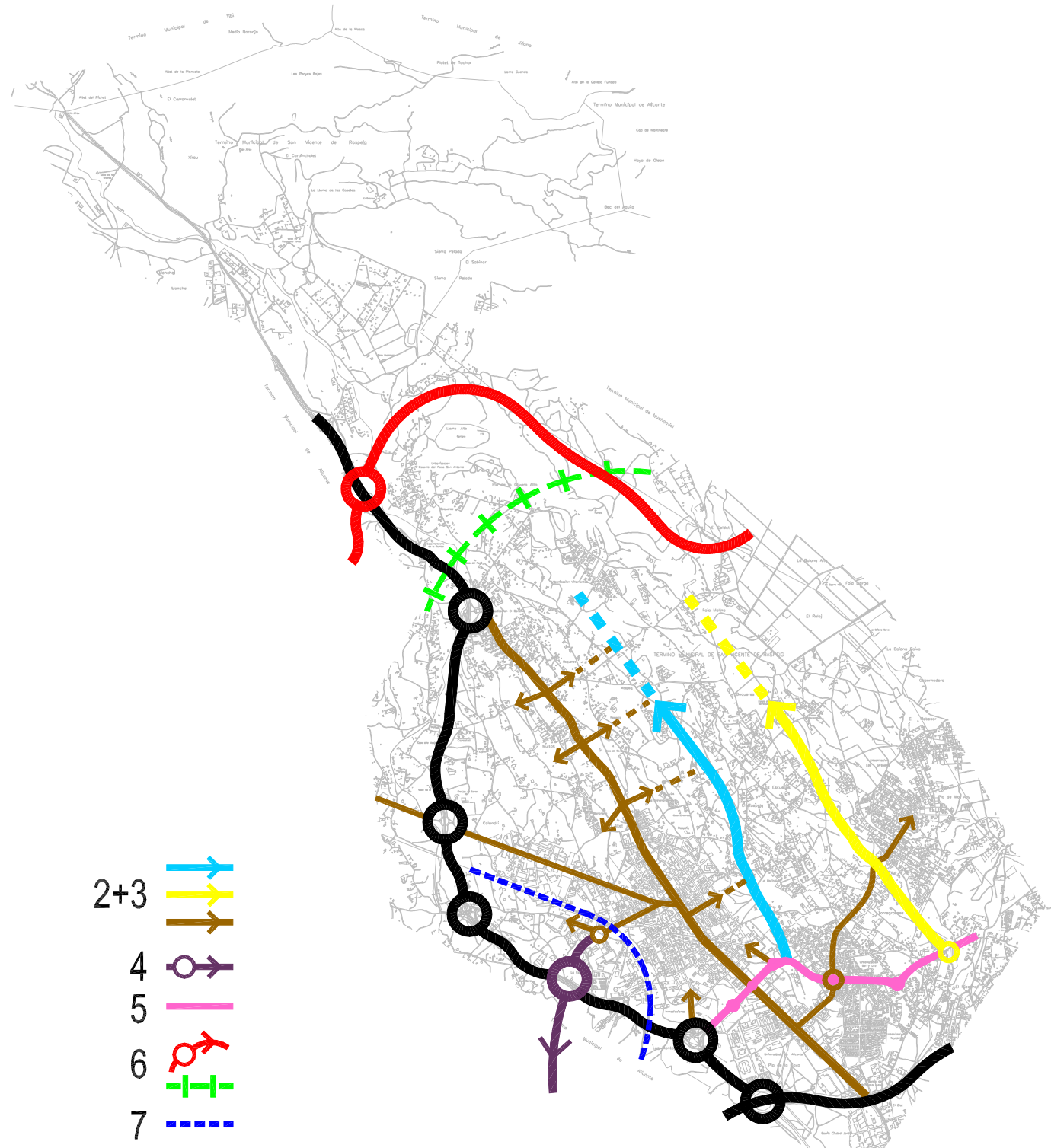
- 1 Se puede afirmar que ha sido la accesibilidad y sus ventajas de localización con relación a Alicante, lo que ha determinado la forma de San Vicente, su modelo de organización, la escala de crecimiento e incluso los usos. Todas las grandes piezas y su geometría dependen de la red viaria territorial planificada y construida a principios de este siglo, salvo en el caso de las grandes urbanizaciones planificadas que se organizan en torno a caminos rurales. En la última década, SVR ha mejorado de forma notable su accesibilidad a escala metropolitana, regional y en general en el Arco Mediterráneo. La autopista A7 que facilita su conexión con el corredor costero así como la A-330 con el valle del Vinalopó, la próxima terminación de la Autovía de Alcoy y complementariamente la futura segunda circunvalación exterior que articulará nudos como Aspe – Novelda – Monforte – Agost, sitúan al municipio en una posición estratégica de primer orden. Tradicionalmente receptor de demandas metropolitanas de suelo industrial y residencial va a ver incrementado este proceso por su situación en un nodo de máxima accesibilidad. La Autovía de Alcoy y la Ronda San Vicente – San Juan inducirán flujos importantes que deberán ser canalizados por la trama viaria local.
- 2 Las actuaciones en infraestructuras viarias y ferroviarias que van a afectar a medio y largo plazo en el término municipal son:
  - a) Autovía de Alcoy: que reduce el tráfico de paso a través del casco consolidado y permite su uso como circunvalación exterior.
  - b) Ronda San Vicente – San Juan: que elimina el tráfico de paso por el interior de la ciudad produciendo una reestructuración de flujos con origen/destino en San Vicente.
  - c) Penetración a Alicante desde la Autopista de Alcoy: que favorece la conectividad territorial.
  - d) Segunda Circunvalación de Alicante: que favorece la conectividad territorial e induce tráfico en la red territorial local.
  - e) Posible desvío de la línea de FC: que elimina la barrera actual y libera suelo.
  - f) Ramal de FC a Benidorm: atraviesa el término municipal por el norte con efectos ambientales que habría que ponderar.
  - g) Tranvía Alicante – San Vicente; unirá Alicante con San Vicente reduciendo tráfico en el eje actual.
- 3 En SVR la red de caminos rurales cumplen una función de accesibilidad territorial interna a los numerosos desarrollos de ocupación de suelo de viviendas unifamiliares. Esta red puede servir tanto como base de una futura red viaria de accesibilidad territorial como de soporte a un sistema viario ciclista. La red de caminos se organiza creando formas superpuestas, una lineal paralela a las carreteras de Alicante – Castalla y Alicante – Agost, y otra radial, de origen netamente agrícola, que conecta el núcleo con el territorio del término municipal.

##### B PROBLEMAS

- 1 Dificultad para asegurar la calidad urbana ambiental por la primacía del uso del coche privado.
- 2 Falta de vertebración del tejido urbano que se apoya en el sistema viario no local.
- 3 Debilidad e inarticulación del viario local en relación con el viario territorial metropolitano.
- 4 Aumento de la intensidad de tráfico en la futura Ronda San Vicente – San Juan con efectos ambientales negativos y posible efecto barrera.
- 5 Posibles efectos negativos medio ambientales por el trazado del desvío de la línea FC a Benidorm y por el eje viario de la circunvalación exterior a Alicante.

##### C OPORTUNIDADES

- 1 Posición estratégica del municipio de primer orden en cuanto a accesibilidad (nodo de máxima accesibilidad).
- 2 Mejora de la accesibilidad por las actuaciones que se prevén a corto y medio plazo:
  - i) Ronda San Vicente – San Juan.
  - ii) Nuevo acceso a Alicante desde la CV-80.
  - iii) Circunvalación exterior a Alicante de la A-7.
- 3 Potenciales incrementos de las demandas metropolitanas de suelo favorecidas por la accesibilidad añadida por el nuevo viario metropolitano que se está produciendo.
- 4 Eliminación de la barrera del FC en su proyecto de desvío.
- 5 Efecto reductor de tráfico en el eje de la ctra. de Alicante por la implantación del futuro tranvía.
- 6 Extensa red de caminos interna.
- 7 Características topográficas favorables por el uso de la bicicleta como medio de transporte alternativo.



#### D OBJETIVOS

- 1 **Maximizar, para la ciudad, las ventajas de accesibilidad metropolitana inducida a través de las nuevas operaciones viarias previstas o en curso.**
- 2 **Racionalizar el tráfico en el entorno del núcleo, jerarquizando los movimientos por destino y clase, evitando su paso indiscriminado por el interior de la trama urbana.**
- 3 **Minimizar el impacto ambiental de las nuevas operaciones viarias.**
- 4 **Desarrollar una red de accesibilidad sostenible por el conjunto de agrupaciones extensivas del término.**

#### E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 **Aprovechar la ventajosa posición del municipio debido a su localización y accesibilidad en cuanto a la organización de las políticas de suelo, asegurando objetivos de calidad urbana ambiental.**
- 2 **Maximizar el potencial de accesibilidad mediante la creación de una nueva trama viaria local que canalice los flujos inducidos hacia las grandes piezas del término municipal, con demanda de movilidad territorial y local, y en condiciones ambientales sostenibles.**
- 3 **Articular, con esa nueva trama viaria, el crecimiento de la ciudad en los próximos 15/20 años. (Circunvalación exterior conectada con el viario territorial).**
- 4 **Adecuar la propuesta del proyecto de Penetración a Alcoy, a una solución que favorezca la conexión con el viario propio de San Vicente.**
- 5 **Contrarrestar los posibles efectos ambientales negativos de la Ronda San Vicente – San Juan a su paso por el núcleo urbano así como el efecto barrera que pueda producir.**
- 6 **Concentrar los impactos negativos que suponen la construcción de la circunvalación exterior y la línea de FC a Benidorm y tomar medidas correctoras conjuntas.**
- 7 **Utilizar el trazado de la línea de FC que se abandone en un futuro desplazamiento, como viario de circunvalación interior de la ciudad.**
- 8 **Rediseñar las secciones de viario para la futura línea de tranvía y optimizar su trazado.**
- 9 **Introducir en la red de caminos del término municipal un sistema de movilidad ciclista como objetivo no solo medioambiental sino también el de limitar el uso de vehículos en una red que no se adapta bien a este tipo de tráfico.**

### 3.4.2 ACCESIBILIDAD URBANA

#### A CARACTERIZACIÓN

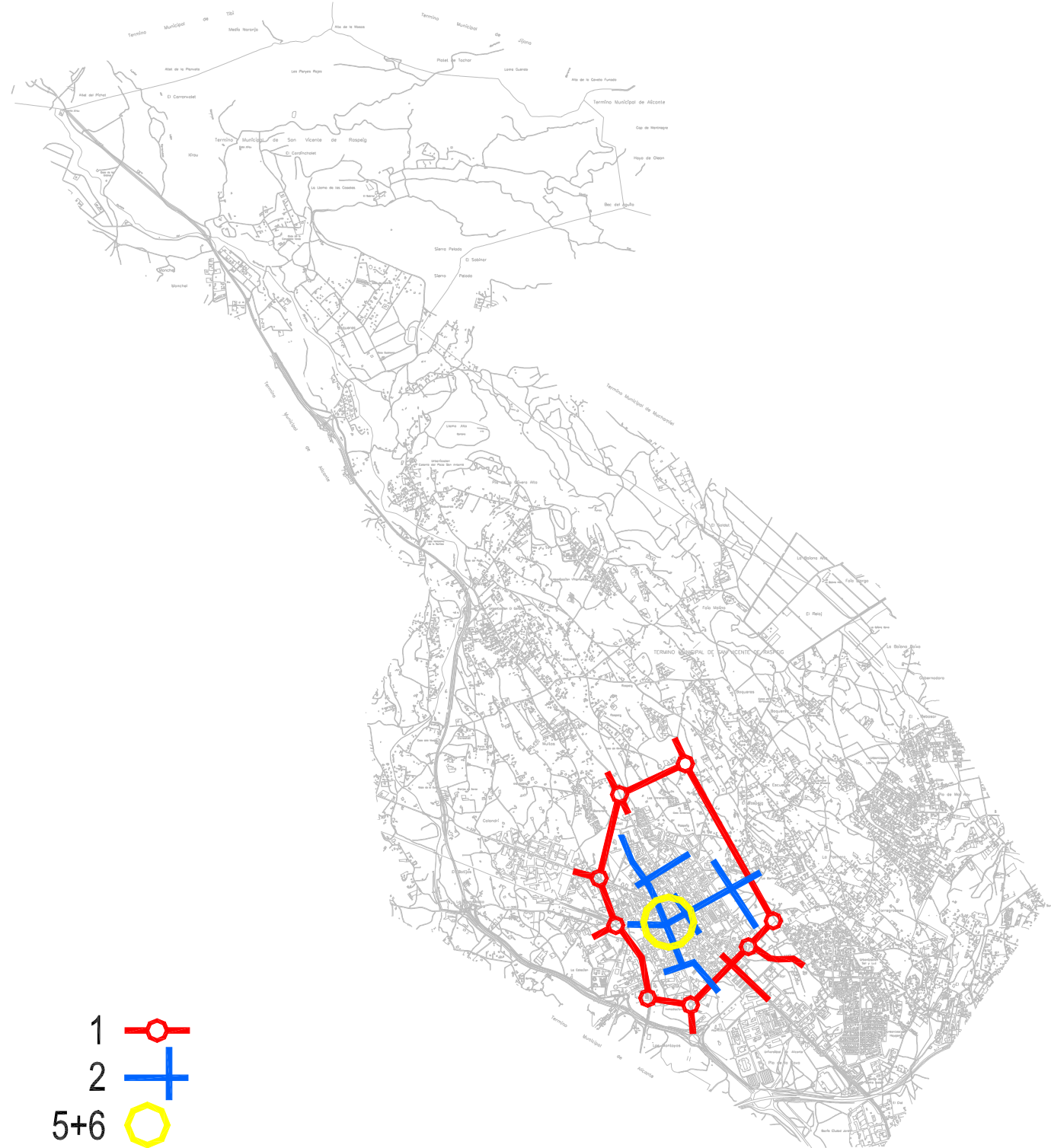
- 1 La accesibilidad urbana en una ciudad se define por la red viaria y se mide en función del tráfico motorizado, de la movilidad peatonal y de los aparcamientos.
- 2 En SVR el nivel de motorización para toda clase de vehículos es de 1,95 hab/vehículo, siendo el índice relativo a turismos de 2,84 hab./turismo, estándar que equivale aproximadamente a 1 coche por familia. En cuanto al tráfico por la ciudad, según los aforos obtenidos, ha disminuído del orden del 50% en los últimos 10 años, la razón está en la variante, actual autovía a Alcoy que ha canalizado los flujos de paso, especialmente en vehículos pesados, contribuyendo además a la mejora ambiental que supone esta reducción de tráfico por el interior, generando espontáneamente una jerarquía viaria, según intensidades de tráfico. Las intensidades mayores de vehículos en los accesos se producen en las carreteras de Alicante, Agust y c/ Mayor, (945 – 580 veh/hora) distribuyéndose por el tejido viario en un proceso como de capilaridad, siendo Ancha de Castelar, San Carlos, Dtor. Alós y Picasso las vías interiores que más intensidad soportan (250 – 350 veh/hora). También la calle B. Pérez Galdós – Goya está convirtiéndose en otro eje de tráfico de paso que conecta con la ctra. de la Alcoraya. El resto del sistema viario tiene intensidades en torno a los 150 veh./hora y en el sector NO – S y en dirección paralela a Ancha de Castelar. Estas intensidades pueden ser soportadas, en principio, por el viario existente, no obstante a medio y largo plazo habría que reestructurar el sistema viario interno para redistribuir los nuevos flujos inducidos por las nuevas actuaciones previstas.
- 3 La calidad de la red peatonal, que depende tanto de factores objetivos (anchos de aceras), como de aspectos cualitativos (arbolado, escala, mobiliario), es sólo regular en el conjunto de la trama viaria y deficiente en la zona sur. La zona de mayor calidad aparece en el modelo geométrico que se organiza en torno a la calle Ancha de Castelar por el lado NE. Es inaceptable que en la actualidad una de las penetraciones al área noble de la ciudad sea la calle Mayor, un eje con aceras de apenas 1,10 – 1,20 de ancho y una banda de coches aparcados. La trama de flujos peatonales presenta una tendencia radiocéntrica con las mayores intensidades en una serie de ejes que conecten el tejido urbano con el área central, especialmente el sector comprendido entre Mercado – Ayuntamiento – Iglesia. Los flujos más fuertes de peatones se producen en la Avda. de la Libertad en la punta del medio día (800 p/h) y se mantienen muy altos incluso por la tarde, estando al límite de su capacidad. En las calles Picasso, D. Margarit, San José y Mayor, las condiciones para el tráfico peatonal son netamente negativas.
- 4 En relación a los aparcamientos podemos concluir que en el área central se encuentra congestionado, falta espacio para aparcar y además la calle se encuentra ocupada por vehículos lo que incide negativamente en la calidad de la escena urbana y en la accesibilidad peatonal. En cuanto a la evolución de las plazas de aparcamiento en el periodo 1990 – 1998 en edificaciones de vivienda se han construido aproximadamente 3.500 plazas, que supone aproximadamente la mitad del número de vehículos matriculado en el mismo período ha sido el doble.

#### B PROBLEMAS

- 1 Desfase entre plazas de aparcamiento construidas en el periodo 1990 – 1998 y el crecimiento de vehículos (3.500 y 7.241 respectivamente) en el mismo periodo.
- 2 Utilización de flujos a través del viario interno para las que no se encuentra diseñado el sistema, inducido por las nuevas relaciones de accesibilidad.
- 3 Exceso de paso de camiones por B. Pérez Galdós – Goya que inciden en la calidad ambiental.
- 4 Calidad deficiente en la oferta de espacio viario para peatones en el centro urbano.
- 5 Distribución de viario que prima al automóvil en detrimento del peatón.
- 6 Mala conexión peatonal entre las zonas Sur y lado Norte de A. De Castelar.
- 7 Inexistencia de una red de itinerarios claros para acceso de minusválidos.
- 8 Congestión de aparcamientos diurnos y nocturnos en el área central.
- 9 Incidencia negativa del problema de aparcamiento en la calidad de la escena urbana, la accesibilidad peatonal y la actividad económica.

#### C OPORTUNIDADES

- 1 Reducción de tráfico interno en un 50% por reestructuración viaria territorial.
- 2 Potencialidad de la calle Ancha de Castelar como oferta de calidad de movimientos peatonales.
- 3 Oferta de accesibilidad peatonal cualitativamente aceptable al norte de Ancha de Castelar.
- 4 Existencia de solares vacantes en espacios centrales susceptibles de ser destinados a aparcamientos.



#### D OBJETIVOS

- 1 **Introducir estrategias a corto y medio plazo de accesibilidad sostenible a través de:**
  - **Mejora de la calidad de la escena urbana en la ciudad consolidada.**
  - **Reducir la energía consumida en movilidad interna incentivando los desplazamientos a pie mediante la mejora de la calidad de la oferta de espacio peatonal.**
  - **Reducir los niveles de ruido urbano actuando sobre las intensidades de tráfico existentes.**

#### E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 **Reestructuración del sistema viario a escala de ciudad que distribuya los flujos con origen/destino en el núcleo urbano de San Vicente.**
- 2 **Definición de unos ejes de accesibilidad peatonal cualitativa que conecte los nodos principales con el resto del tejido urbano.**
- 3 **Rediseñar las secciones de viario en el casco urbano primando los flujos peatonales respecto de los motorizados.**
- 4 **Diseñar una red de itinerarios para acceso de minusválidos.**
- 5 **Implantación de medidas para mejorar la rotación de los aparcamientos (ORA) y prohibición de aparcar en algunas zonas.**
- 6 **En áreas urbanas consolidadas plantear edificios de aparcamientos y elevar el estándar exigible por vivienda.**

### 3.4.3 INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS, ELÉCTRICAS....

#### A CARACTERIZACIÓN

- 1 El servicio de alcantarillado cubre a la totalidad del núcleo urbano, buena parte de la zona industrial de Canastel y también las urbanizaciones periféricas más importantes: Bonanova, Sol y Luz, Haygón, y está en ejecución la red para, aproximadamente, la mitad de la urbanización Los Girasoles. Esta constituido por dos conjuntos; uno que corresponde al núcleo urbano y que vierte a un colector que, a lo largo del Bco. de las Ovejas, conduce las aguas a la depuradora del Rincón de León (en Alicante); otro, que sirve a Sol y Luz, Haygón, Girasoles y PRYCA, que, adentrándose en el TM de Alicante, siguiendo la traza de la antigua Ctra Alicante- SVR, vierte en el colector Oeste de Alicante. Ambos soportan mal la recogida de aguas de lluvia: aceptan periodos de retorno no superiores a 10 años –medias de 2 a 5 años -, y ello referido a su propia cuenca, insuficiencia que se agrava si se consideran las aguas de escorrentía superficial de la cuenca vertiente en que se integran.
- 2 La red de suministro y distribución de agua potable, gestionada por AMAEM, abastecida por los recursos de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, toma de los depósitos del Fenollar (Alicante) y de Castalla, y no solo presta servicio al núcleo urbano, zonas industriales, urbanizaciones, incluida Serreta de Ramos, sino también a la mayoría de las viviendas del diseminado, si bien el nivel de servicio es muy variable, y, en los momentos de mayor demanda la presión en muchos puntos es insuficiente.
- 3 Una subestación de transformación de energía eléctrica, alimentada por varias líneas de transporte, es el origen de una compleja red de líneas eléctricas en media y baja tensión que prestan servicio a la totalidad del TM.
- 4 Buena parte del término dispone de servicio de telefonía fija.
- 5 La red de distribución de gas natural para usos industriales es reciente y abastece a factorías de gran consumo energético: Valenciana, etc.. Se ha iniciado la ejecución en el núcleo urbano de canalizaciones para el suministro de gas natural para usos domésticos.

#### B PROBLEMAS

- 1 Una parte importante de la red de alcantarillado vierte en cabecera de uno de los colectores básicos de Alicante, lo que constituye un aprovechamiento ventajoso y gratuito de las infraestructuras de ese municipio.
- 2 El ajuste del dimensionado de la red de alcantarillado a las necesidades es muy variable, y en muchos casos insuficiente.
- 3 El TM está atravesado por varias líneas de transporte de energía eléctrica, cuyo impacto paisajístico es impresionante y que resultan de, sino imposible, muy difícil integración en los desarrollos urbanos.
- 4 Ídem líneas eléctricas de media y baja tensión y de telefonía fija, si bien estas pueden integrarse bien en los desarrollos urbanos.

#### C OPORTUNIDADES

- 1 La topografía permite resolver con facilidad la ampliación de la red de alcantarillado para que preste servicio a la totalidad de los desarrollos urbanos.

#### D OBJETIVOS

- 1 **Remover los obstáculos de ordenación y gestión de suelo para resolver las carencias graves de los servicios de urbanización municipales: alcantarillado, agua potable, alumbrado, pavimentación.**
- 2 **Determinación desde el Plan de las características y alcance de las obras de urbanización o de mejora de esta vinculadas a los nuevos desarrollos urbanos y a las licencias de edificación, con la precisión suficiente para evaluar previamente sus costos.**

#### E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 **Ordenanza de urbanización detallada**
- 2 **Pasillos de protección de las líneas aéreas de transporte de energía eléctrica.**

### 3.5 AFECCIONES Y RECURSOS

#### 3.5.1 GESTIÓN URBANÍSTICA

##### A CARACTERIZACIÓN

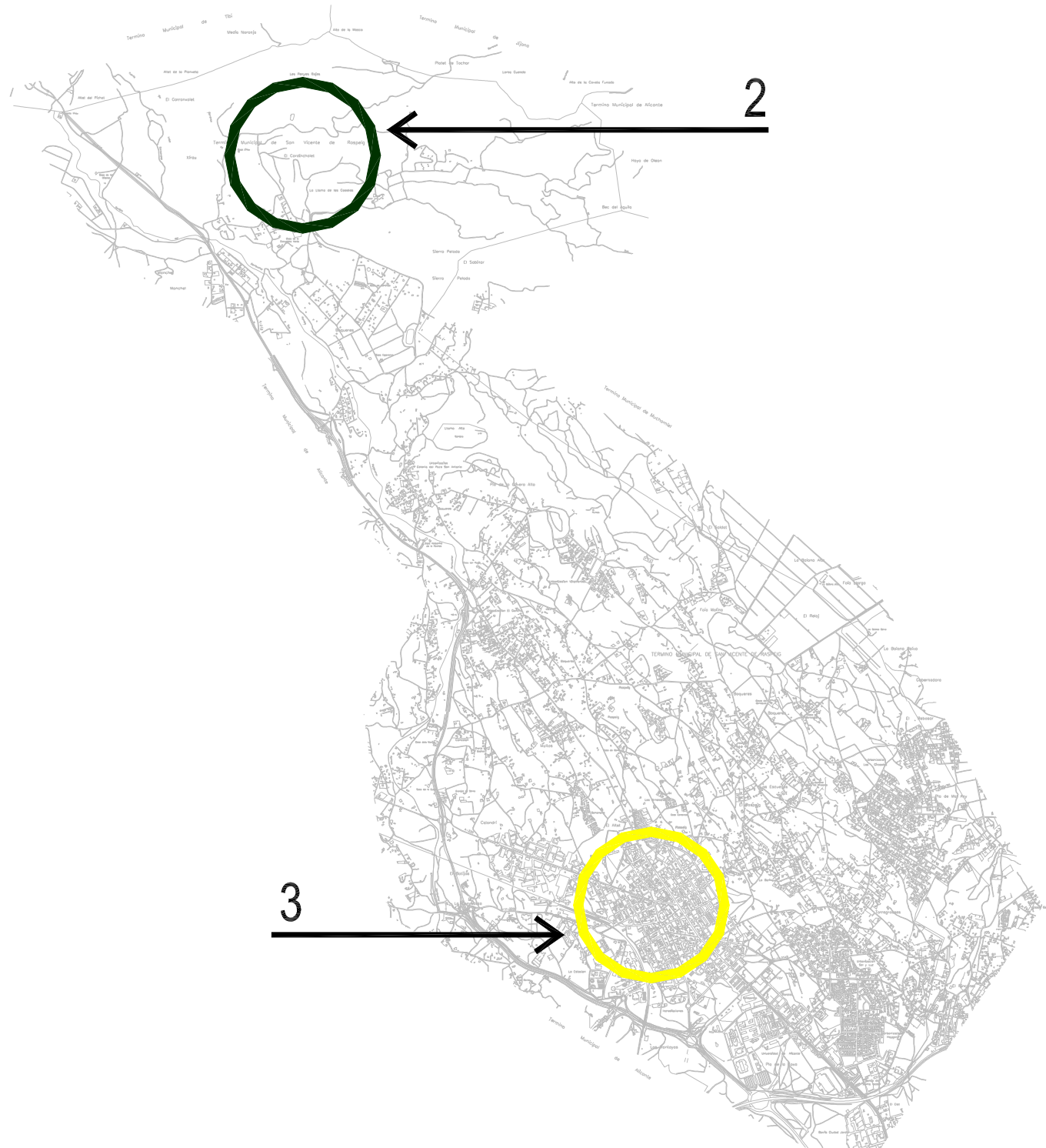
- 1 SVR cuenta con una tradición no despreciable de ordenación urbanística: el primer Plan General data de mediados de los 60, y ha sido revisado (sustituido) dos veces: 1979 y 1990.  
No obstante, aunque esta práctica esté administrativa y socialmente asumida, buena parte de sus desarrollos urbanos se caracterizan por derivar de actuaciones espontáneas –no planificadas- de ordenación.
- 2 Aunque el Plan General de 1990, en su Memoria, ya expresa dudas acerca de las posibilidades reales de incidir sobre los hábitos políticos y administrativos para sustituir las tradicionales formas de gestión urbanística: la administración adquiere –compra- el suelo necesario para ejecutar la obra pública que se trate, la ejecuta y financia y como mucho repercute parte de su costo a los particulares que resulten especialmente beneficiados mediante contribuciones especiales, es el caso que:
  - a) el Plan previó la aplicación de las técnicas legislativas de gestión urbanística sistemática para afrontar la ejecución de los nuevos desarrollos urbanos proyectados, bien en suelos consolidados: unidades de actuación/ejecución en suelo urbano, bien en suelos no ocupados: sectores de suelo urbanizable; y también para resolver la adquisición gratuita de suelo para grandes equipamientos generales: técnica del aprovechamiento medio, y
  - b) favorecido por el cambio legislativo autonómico: LRAU, desde 1992 se han seguido, formulados por propietarios de suelo o por el Ayuntamiento, numerosas iniciativas para llevar a cabo dichas actuaciones sistemáticas, por lo que la mayor parte de los nuevos desarrollos urbanos que se han ejecutado o están en ejecución lo hacen siguiendo los procedimientos y técnicas previstas en la legislación.
- 3 Sin embargo:
  - a) no se ha seguido el Programa de Actuación del Plan General, sino que, al contrario, las actuaciones, o bien se deben a iniciativas de particulares, ajenos a la Programación, o bien a iniciativas políticas, fruto de programas electorales, de intentos de soluciones de reivindicaciones ciudadanas, etc., pero también ajenas al Programa, y
  - b) el desarrollo llevado a cabo mediante actuaciones aisladas es, económicamente, más relevante, y de él cabe destacar:
    - una parte importante: del orden del 50% (en presupuesto) de las actuaciones, se han financiado mediante contribuciones especiales.
    - se trata, básicamente, de actuaciones de mejora y ampliación de servicios de urbanización existentes, y, si inicialmente se acometieron actuaciones de urbanización integral de suelos vacantes, estas se han abandonado.
  - c) Las actuaciones de urbanización primaria se realizan bien directamente por otras administraciones con competencias, bien por el Ayuntamiento con ayuda financiera de aquellas.
- 4 Buena parte de las licencias de obra de nueva planta concedidas desde 1990, llevan aparejada la ejecución de obras de urbanización integral –o de mejora de esta- de la parcela.

##### B PROBLEMAS

- 1 Los principios, características y ventajas de la actuación urbanística sistemática pueden ser asumidos fácilmente por los diferentes implicados pero los documentos que determinan sus características resultan, normalmente, difícilmente comprendidos por ellos.
- 2 La actuación de los particulares y la prestación por la administración de servicios públicos de urbanización en las agrupaciones de viviendas aisladas en diseminado conduce a su caracterización como piezas urbanas, y, estas, por su origen, presentan deficiencias estructurales de ordenación que en muchas ocasiones, para resolverlas, o incluso para simplemente mantenerla, requieren inversiones o gastos cuantiosos.
- 3 Hay actuaciones derivadas del Plan vigente, o incluso del anterior que han iniciado tan tímidamente su desarrollo que se configuran más como un pié, jurídicamente, forzado para la Revisión, que como un intento serio de ejecutar un nuevo desarrollo urbano.
- 4 La compleción o mejora de la urbanización por actuaciones aisladas es técnicamente difícil y, muchas veces, imposible, y, casi siempre injusta.
- 5 Determinar, en cada caso, cuales y con qué características, son las obras de urbanización –o de mejora de esta- que han de ejecutarse vinculadas a la de edificación en la parcela correspondiente, es, técnica y administrativamente tedioso, y, lo que es peor, a veces económicamente sorpresivo.
- 6 En el núcleo urbano las determinaciones de ordenación del vigente Plan han sido, básicamente, asumidas, pero no así las diferencias de aprovechamiento entre unos y otros solares dentro de la misma zona.

##### C OPORTUNIDADES

- 1 La ordenación urbanística, y el que su desarrollo, en lo que respecta a la ejecución de la obra urbanizadora y a la equidistribución de beneficios y cargas, se lleve a cabo mediante los procedimientos de gestión sistemática, es un aspecto socialmente asumido, y en cuanto a la equidistribución, requerido.
- 2 El desarrollo de suelos urbanizables supone, a corto plazo desde su inicio, una carga económica para el municipio: 10% de los costos de urbanización, pero también un importante incremento patrimonial: 10% del aprovechamiento del ámbito.
- 3 El núcleo urbano tradicional de SVR puede caracterizarse como una pieza urbana en proceso de sustitución –inevitable dadas las características de la edificaciones existentes- no sistemática de la edificación, con dispares situaciones de aprovechamiento, proceso que puede aprovecharse para la gestión de la adquisición de suelo para dotaciones locales de base por la técnica de transferencias de aprovechamiento, reconocida por la legislación urbanística valenciana.



#### D OBJETIVOS

- 1 Posibilitar la comprensión de los documentos del Plan al común de los vecinos.
- 2 Posibilitar la obtención gratuita de suelo para dotaciones locales de base en el núcleo urbano tradicional.
- 3 Ampliar en lo posible el criterio de equidistribución de las cargas y beneficios del Plan.
- 4 Repercutir los beneficios derivados de los nuevos desarrollos en el vecindario existente, generador, en última instancia, de estos.
- 5 Mejorar la calidad de la obra urbanizadora, y adaptarla a las características de los diferentes tipos de piezas urbanas.

#### E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 Limitar la asunción como urbanos a aquellos desarrollos consolidados espontáneos cuyas deficiencias puedan ser asumidas con costos públicos razonables, y cuyas características posibiliten la compleción de la urbanización mediante actuaciones aisladas.
- 2 No privilegiar sobre su entorno lógico a los ámbitos de gestión urbanística meramente iniciadas.
- 3 Aplicación de transferencias de aprovechamiento en el núcleo urbano tradicional para mejorar la equidistribución y conseguir la obtención gratuita de suelo para dotaciones locales de base.
- 4 Prohibición rigurosa de ejecución de obras de urbanización en el medio rural.

### 3.5.2 AFECCIONES SECTORIALES

#### A CARACTERIZACIÓN

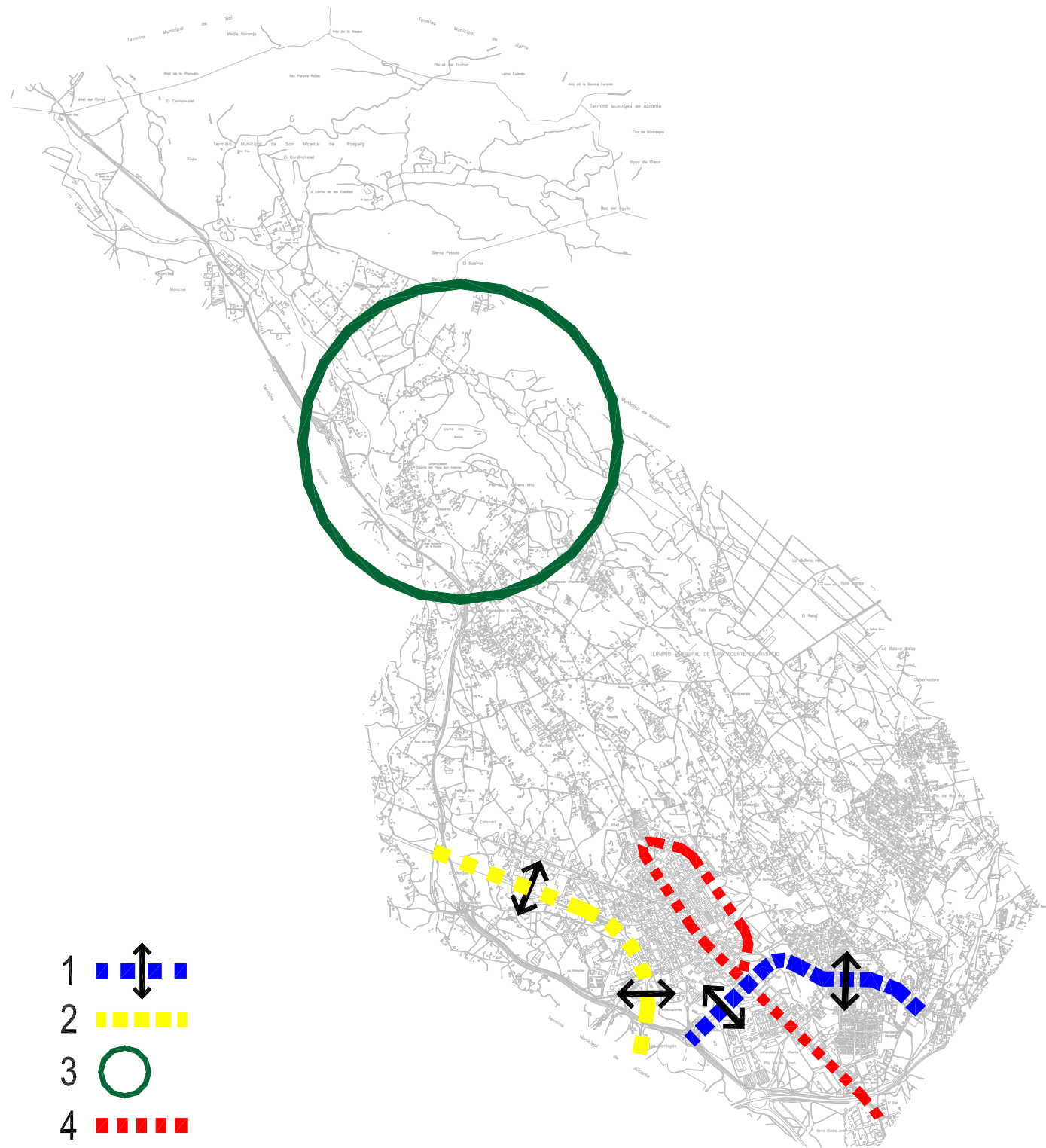
- 1 La ordenación del territorio del término municipal de San Vicente del Raspeig está afectada por legislaciones y ordenamientos de carácter sectorial, que inciden en la revisión del Plan General, derivándose en algunos casos condicionantes legales y en otros, determinadas limitaciones físicas o de usos y actividades.
- 2 De la instalación de infraestructuras de comunicación y de servicios municipales, se derivan servidumbres y protecciones en la red viaria supramunicipal (18 – 50 m), en la línea de FC Alicante – Madrid (25 – 50 m), en las redes de transporte de gas (2 – 5 m) y de agua (conducción de emergencia a la Marina Baja); así como de los cauces públicos y de las vías pecuarias.
- 3 Asimismo, se derivan condiciones legales de los Planes y Proyectos Sectoriales previstos: tramo Rambla del Rambuchar – Castalla de la Autovía de Alcoy, Ronda San Vicente – San Juan, Nueva circunvalación exterior de Alicante, Canalización del Torrente de San Vicente, Encauzamiento de la Albufereta, Juncaret y Orgegía, Nuevo Acceso oeste a Alicante desde la Autovía de Alcoy.
- 4 Los Estudios y Previsiones Sectoriales, si bien no suponen una afección legal, deben ser considerados en el planeamiento: ampliación de un tercer carril en la Autovía de Circunvalación de Alicante, Estudio Informativo del tramo FC La Encina – Alicante, nuevo trazado ferroviario a Benidorm, nuevo trazado del Tranvía. Asimismo, en concordancia con la LRAU, se deben tener en consideración los planeamientos de los municipios colindantes en el perímetro del término municipal.

#### B PROBLEMAS

- 1 Vías pecuarias ocupadas en gran parte de sus recorridos o transformadas.
- 2 Posible efecto barrera de la Ronda San Vicente – San Juan entre las piezas urbanas.
- 3 Acumulación de afecciones en la zona del Pla de la Olivera: Circunvalación exterior, línea de FC a Benidorm, conducción de emergencia.

#### C OPORTUNIDADES

- 1 Mejora de la accesibilidad territorial debido a los nuevos proyectos de viario previstos.
- 2 Previsión del desvío de la línea de FC Alicante – Madrid liberando el trazado actual.
- 3 Eliminación de la barrera del ferrocarril entre las piezas urbanas.
- 4 Tranvía.



D OBJETIVOS

- 1 **Contrarrestar las consecuencias derivadas de las afecciones que inciden negativamente en la ordenación del término municipal.**
- 2 **Optimizar las propuestas sectoriales en beneficio de la ordenación propia del término municipal.**

E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 **Contrarrestar los efectos barrera de la Ronda San Vicente – San Juan entre Sol y Luz–Haygón y Universidad–núcleo urbano, fundamentalmente.**
- 2 **Integrar mediante un viario de circunvalación, aprovechando el trazado de la línea de FC liberada, las zonas industriales de Canastell y la Cementera.**
- 3 **Ajustar los trazados de las infraestructuras viarias previstas en la zona del Pla de la Olivera en el mínimo espacio, aprovechando las áreas ya degradadas y concentrando los impactos que producen y existentes, tomando medidas correctoras conjuntas.**
- 4 **Optimizar el trazado del nuevo Tranvía dentro del término municipal y en especial en relación con núcleo urbano y la Universidad.**

### 3.5.3 PATRIMONIOS PÚBLICOS

#### A CARACTERIZACIÓN

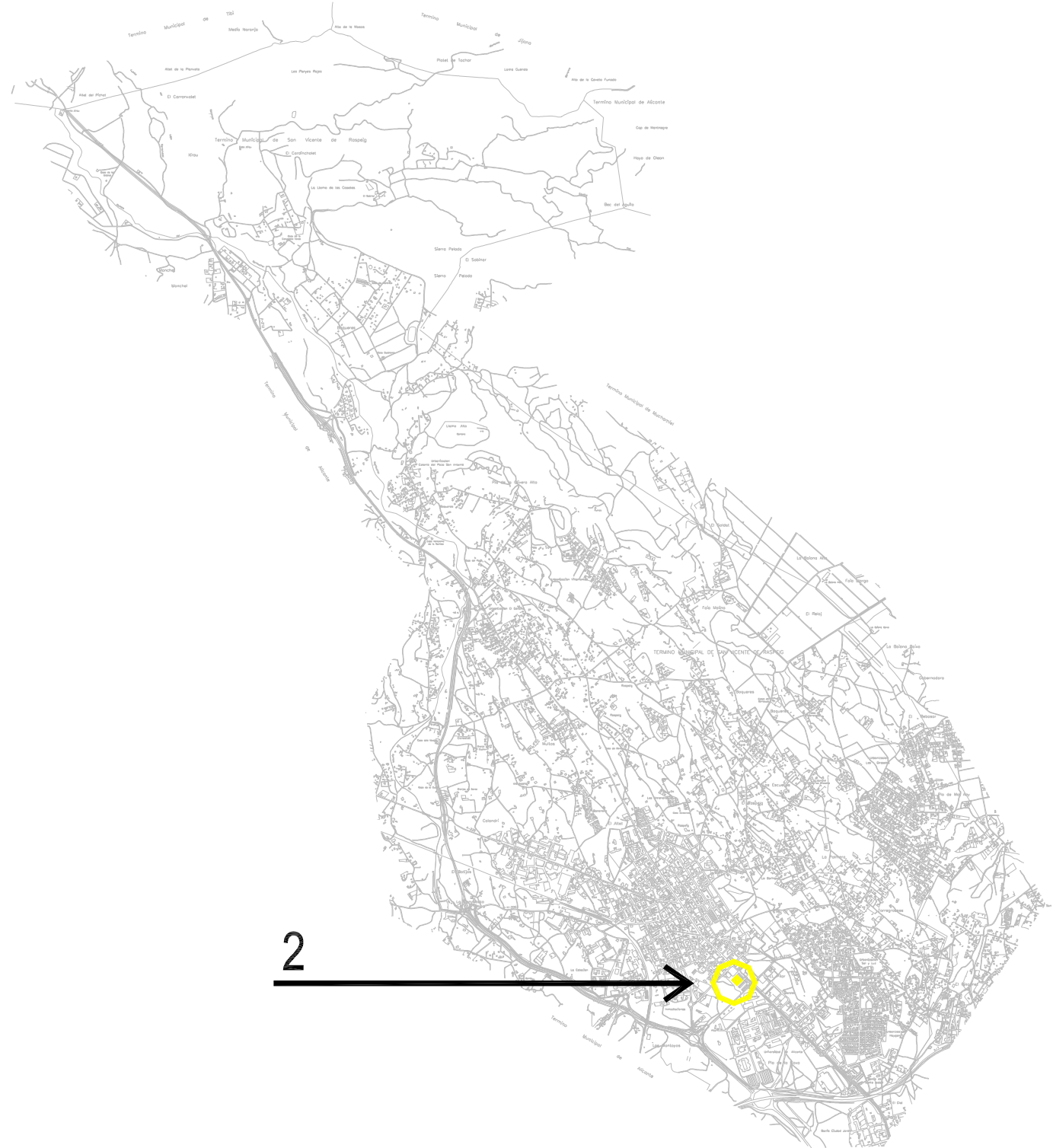
- 1 Los patrimonios públicos, que integran parcelas de suelo emplazadas en SVR, con entidad suficiente para tener un papel no despreciable en el desarrollo urbanístico futuro, son:
  - a) Municipales:
    - Patrimonio Municipal de Suelo.
    - Patrimonio Común.
  - b) IVVSA (Instituto Valenciano de la Vivienda Sociedad Anónima. Generalitat Valenciana).
- 2 De los municipales, el común se integra, en su mayor parte, por parcelas cedidas al Ayuntamiento a resultas de procesos de gestión urbanística, y que, por estar aún en ejecución la obra de urbanización o por no haberse edificado la instalación específica para el uso previsto, no se consideran aún zonas verdes o equipamientos, y no se han relacionado en la parte correspondiente de la información urbanística.  
Destaca una parcela de apreciable tamaño: 4,3 Ha en Foia de Carratalans (pda. Boqueres) obtenida por la gestión urbanística vinculada a la aprobación del Plan Parcial de la urbanización Los Girasoles. También varias destinadas a uso docente: 0,5 Ha en UA/2; 0,5 Ha en UA/17; 1,23 Ha en UA/12.
- 3 Las integrantes en el PMS constituyen un conjunto de apreciable tamaño: 17.500 m<sup>2</sup> de solares, con un potencial de edificación que ya puede hacerse notar para su función específica: regulación del mercado de suelo.
- 4 Del patrimonio del IVVSA, una parte, la correspondiente a la UA/2, está urbanizada (pendiente de recepción municipal de las obras) y en fase de subasta de las parcelas. La otra, que constituye la UA/D: 5,6 Ha (excepto una pequeña parte de titularidad municipal: 0,15Ha, para dotaciones), se emplaza en los terrenos vacantes entre el núcleo urbano y el campus; sin desarrollar.

#### B PROBLEMAS

- 1 Dada la, casi, universal situación de penuria económica de los Ayuntamientos –y el de SVR no es excepción- se suele utilizar el PMS para financiar la ejecución de infraestructuras y equipamientos, con lo que el objetivo básico de su constitución: regular el mercado de suelo, se pierde.
- 2 Otra forma equivalente es destinar a dotaciones públicas parcelas del PMS, lo que puede producir un factor negativo añadido: los equipamientos se emplazan donde se puede y no donde se debe.

#### C OPORTUNIDADES

- 1 Obviamente, la puesta en servicio de uso previsto en algunas parcelas mitiga los déficits dotacionales detectados.
- 2 El tamaño y variedad del PMS permite cierta influencia sobre el mercado de suelo.
- 3 El patrimonio del IVVSA correspondiente a la UA/D puede permitir el desarrollo y consolidación de la Villa Universitaria, cuya ordenación y gestión están iniciándose en los terrenos vecinos del sector I/2 Azorín.



D OBJETIVOS

- 1 **Mantener e incrementar el PMS.**
- 2 **Desarrollar la Villa Universitaria.**

E ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS

- 1 **No clasificar, salvo razones urbanísticas que lo aconsejen, parcelas integradas en el PMS para usos dotacionales públicos.**
- 2 **Prever determinaciones de ordenación y gestión, en el ámbito de la UA/D para el desarrollo de la Villa Universitaria.**

San Vicente del Raspeig, 25.05.1999

C. Argüelles Álvarez, Arquitecta

J. M. Chofre Gil.  
Director Técnico de la Oficina Municipal del Plan General