



Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

versión preliminar septiembre 2016

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

### ÍNDICE

<b>1 EL PLAN GENERAL COMO INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL .....</b>	<b>9</b>
<b>2 EL MODELO TERRITORIAL .....</b>	<b>10</b>
2.1 METODOLOGÍA.....	10
2.2 MODELO TERRITORIAL ACTUAL: .....	11
2.2.1 SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN TERRITORIAL	11
2.2.2 EL PLANEAMIENTO ACTUAL	12
2.3 PRINCIPALES PROBLEMAS .....	14
2.4 OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DIRECTORES. ....	14
2.4.1 MEJORA DE LAS CONDICIONES DE VIDA RURAL	15
2.4.2 GESTIÓN INTEGRADA Y CREATIVA DEL PATRIMONIO AMBIENTAL	16
2.4.3 EFICIENCIA EN LA GESTIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS	16
2.4.4 REDUCCIÓN AL MÍNIMO POSIBLE DE LOS EFECTOS DE LOS RIESGOS NATURALES E INDUCIDOS	17
2.4.5 PROTECCIÓN Y VALORACIÓN DEL PAISAJE COMO ACTIVO CULTURAL, ECONÓMICO E IDENTITARIO	17
2.4.6 APLICACIÓN DE FORMA EFICIENTE LOS INSTRUMENTOS DE EQUIDAD TERRITORIAL	17
2.4.7 GESTIÓN ACTIVA E INTEGRADA EL PATRIMONIO CULTURAL	18
2.4.8 PREPARAR EL TERRITORIO PARA SU ADAPTACIÓN Y LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO	18
2.4.9 FAVORECER LA PUESTA EN VALOR DE LAS NUEVAS POTENCIALIDADES ENERGÉTICAS DEL TERRITORIO	19
2.4.10 FAVORECER EL DESARROLLO DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA INTERMODAL	19
2.4.11 MEJORA DE LA CONECTIVIDAD DEL TERRITORIO	19
2.4.12 SATISFACER LAS DEMANDAS DE MOVILIDAD EN EL TERRITORIO DE FORMA EFICIENTE E INTEGRADORA	20
2.4.13 COMPATIBILIZAR LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS CON LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES DEL TERRITORIO	20
2.4.14 MEJORA DE LA COHESIÓN SOCIAL EN EL CONJUNTO DEL TERRITORIO	21



2.4.15	UTILIZACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL PARA GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA	21
2.4.16	DEFINICIÓN DE PAUTAS RACIONALES Y SOSTENIBLES DE OCUPACIÓN DE SUELO.	22
2.4.17	CANTIDAD SUFICIENTE Y ADECUADA SUELO PARA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.	23
2.4.18	DESARROLLO DE FÓRMULAS INNOVADORAS DE GOBERNANZA TERRITORIAL.	24
2.5	CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS.	24
2.5.1	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO:	24
2.5.2	LA INFRAESTRUCTURA VERDE	25
2.5.3	EL PAISAJE	29
2.5.4	LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	30
2.5.5	LA BIODIVERSIDAD.	31
2.5.6	EL SUELO FORESTAL, PATRIMONIO ARBÓREO E INCENDIOS	31
2.5.7	LAS VÍAS PECUARIAS Y SENDEROS.	33
2.5.8	EL PATRIMONIO CULTURAL.	34
2.5.9	HIDROLOGÍA.	35
2.5.10	MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.	36
2.5.11	RIESGOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES.	36
2.5.12	AGUAS RESIDUALES.	39
2.5.13	CALIDAD DEL AIRE	40
2.5.14	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.	40
2.5.15	ACTIVIDADES MINERAS.	40
2.5.16	INSTALACIONES GANADERAS Y GRANJAS.	41
2.5.17	RESIDUOS.	41
2.5.18	POLICÍA SANITARIA Y MORTUORIA.	42
2.5.19	INFRAESTRUCTURAS LINEALES Y DE TRANSPORTE.	42
2.5.20	MOVILIDAD URBANA	43
2.5.21	COMPATIBILIDAD DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO CON LAS OBRAS DE MODERNIZACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS AGRARIAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA:	43
2.6	RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS RELEVANTES:	45
2.6.1	INCIDENCIA DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA EN LA DETERMINACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL	45



2.6.2	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA).	50
2.6.3	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATFOR).	51
2.6.4	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE	52
2.6.5	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL.	53
2.6.6	PLAN DE PROTECCIÓN DE LAS VISTAS DESDE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN.	53
2.6.7	PLAN DE MEJORA VISUAL DE LOS ACCESOS A LOS MUNICIPIOS.	54
2.6.8	PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA VEGA BAJA.	54
2.6.9	PLAN ESPECIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA FRENTE AL RIESGO DE ACCIDENTES EN EL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS POR CARRETERA Y FERROCARRIL	56
2.6.10	ESPACIOS NATURALES	56
2.6.11	PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS DE LA COMUNITAT VALENCIANA	56
2.6.12	PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA	57
2.6.13	PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN	58
2.6.14	PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	58
2.6.15	EL PLANEAMIENTO EN LOS MUNICIPIOS COLINDANTES:	60
2.7	ANÁLISIS SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO, Y SU INCIDENCIA EN LA DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL.....	61
2.7.1	LA CAPACIDAD DEL NÚCLEO URBANO.	61
2.7.2	LA OCUPACIÓN EN LOS CASCOS URBANOS POR USOS RESIDENCIALES.	63
2.7.3	EL GRADO DE COMPACTACIÓN DE LOS USOS RESIDENCIALES EN LOS NÚCLEOS URBANOS.	64
2.7.4	LA EVOLUCIÓN EN LA OCUPACIÓN DEL SUELO POR ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	66
2.7.5	RELACIÓN ENTRE LA CAPACIDAD POTENCIAL TEÓRICA Y LA CAPACIDAD REAL EN LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	67
2.8	ANÁLISIS DE LOS ESTÁNDARES FUNCIONALES Y DE CALIDAD DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS EN EL PLANEAMIENTO ACTUAL.....	71
2.8.1	LA RED PRIMARIA	72
2.8.2	LA RED SECUNDARIA	74
2.9	CRITERIOS GENERALES PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	77



2.9.1	CONSIDERACIONES GENERALES	77
2.9.2	EL SUELO URBANO	78
2.9.3	EL SUELO URBANIZABLE	78
2.9.4	EL SUELO NO URBANIZABLE	80
<b>3</b>	<b>EL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO.....</b>	<b>84</b>
3.1	DEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE MODELO TERRITORIAL .....	84
3.2	DIRECTRICES ESTRATÉGICAS GENERALES PARA LA CONFIGURACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO.....	85
3.2.1	LA INFRAESTRUCTURA VERDE	85
3.2.2	EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS EN EL TERRITORIO	86
3.2.3	LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN, ENERGÉTICAS E HÍDRICAS	89
3.2.4	LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS	91
3.2.5	LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y DE INNOVACIÓN.	91
3.2.6	EL DESARROLLO SOSTENIBLE	91
3.2.7	ACCIONES FRENTE AL CAMBIO CLIMATICO	93
3.2.8	LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS	93
3.2.9	LA FUNCIONALIDAD E INTEGRACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE CONFIGURAN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.	95
3.2.10	LAS PROYECCIONES DE CRECIMIENTO Y SU COORDINACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.	95
3.2.11	LOS SISTEMAS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.	97
3.2.12	LA RECUPERACIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO O ENTORNOS URBANOS DEGRADADOS.	98
3.3	ALTERNATIVAS ANALIZADAS.....	98
3.3.1	VALORES DE REFERENCIA SEGÚN LA E.T.C.V.	99
3.3.2	ALTERNATIVA "0"	100
3.3.3	ALTERNATIVA "1"	103
3.3.4	ALTERNATIVA "2"	107
<b>4</b>	<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .....</b>	<b>112</b>
4.1	LA INFRAESTRUCTURA VERDE .....	113
4.2	OBJETIVOS E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y DE CAPACIDAD TERRITORIAL Y	



DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO.....	115
4.2.1 UMBRALES DE CRECIMIENTO	115
4.2.2 OCUPACIÓN SOSTENIBLE DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS, TAL Y COMO SE CONTEMPLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.	118
4.2.3 USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS	120
4.2.4 DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO SOSTENIBLE	123
4.3 LA RED PRIMARIA.....	129
4.3.1 RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES VIARIAS, FERROVIARIAS, PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS.	129
4.3.2 RED VIARIA ESTRUCTURANTE DE PRIMER RANGO.	130
4.3.3 PARQUES PÚBLICOS.	131
4.3.4 RED DE TRANSPORTE PÚBLICO, URBANO O METROPOLITANO, Y RED DE CIRCULACIÓN NO MOTORIZADA.	133
4.3.5 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CUYO ÁMBITO DE SERVICIO SUPERE SU ENTORNO INMEDIATO.	133
4.4 DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PARA TODO EL TERRITORIO MUNICIPAL.....	140
4.5 DELIMITACIÓN DE PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN, EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	150
4.5.1 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.	151
4.5.2 CARRETERAS	152
4.5.3 INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA	156
4.5.4 AFECCIONES VISUALES	157
4.5.5 VIAS PECUARIAS	158
4.5.6 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	159
4.6 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	159
4.6.1 SUELO URBANO	159
4.6.2 SUELO URBANIZABLE	160
4.6.3 SUELO NO URBANIZABLE	161
4.7 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE,.....	162
4.8 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO.....	168
4.8.1 CRITERIOS DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN	



GENERAL	168
4.8.2 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL	169
4.8.3 CRITERIOS DE DETERMINACIÓN DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE DE LOS SECTORES	170
4.8.4 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	171
4.9 CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. ....	173
4.9.1 USOS E INTENSIDADES DE CADA SECTOR.	173
4.9.2 RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PRIMARIAS.	174
4.9.3 RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES SECUNDARIAS.	175
4.9.4 NÚMERO MÁXIMO Y MÍNIMO DE HABITANTES EN ÁMBITOS DE USO RESIDENCIAL, Y DE HABITANTES EQUIVALENTES	178
4.9.5 NECESIDADES FUNCIONALES BÁSICAS	179
4.10 CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO. ....	180
4.10.1 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO	180
4.10.2 CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	183
4.10.3 REGLAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN PARA LOS ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS.	184
4.10.4 COMPENSACIÓN, TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO	185
4.11 POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA. ....	187
4.12 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PREVISTOS PARA SU DESARROLLO. ....	188
4.13 ESTANDAR GLOBAL Y MODIFICACIONES DE PLANES. ....	189
<b>5 DIMENSIONES DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. ....</b>	<b>191</b>
5.1 DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y LAS SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN. ....	191
5.1.1 PREVISIONES SOBRE CRECIMIENTO POBLACIONAL	191
5.1.2 PREVISIONES DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.	193
5.2 SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO, SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN. ....	195
5.2.1 SUELO URBANO	195



Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

version preliminar

5.2.2	SUELO URBANIZABLE	197
5.2.3	SUELO NO URBANIZABLE	199
5.2.4	RESUMEN TOTALES	201



## 1 EL PLAN GENERAL COMO INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

1. El Plan General es el instrumento de planificación para el desarrollo y coordinación de las directrices, previsiones y regulaciones que tienen por objeto el establecimiento de los elementos básicos requeridos para la ordenación y conformación de la estructura del territorio municipal.
2. Tiene por objeto, el establecimiento de las bases de desarrollo para la implantación de los elementos que configuran el territorio, optimizando su utilización en función de las condiciones existentes y en virtud de un modelo territorial determinado, promoviendo un desarrollo sostenible para conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción del plan mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos aspectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
3. El plan general estructural contiene los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial con un horizonte temporal de veinte años y siendo estos vinculantes para la evaluación y seguimiento del plan, sin perjuicio de que la vigencia del plan sea indefinida.
4. El Modelo Territorial y urbanístico, es el “marco de referencia” obtenido a partir de las principales decisiones adoptadas tendentes al establecimiento de los criterios y directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
5. El Plan se redacta de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente, configurado esencialmente por la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. Las referencias a la Ley del Suelo deben entenderse hechas al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aun serán de aplicación la legislación de rango equivalente que modifique o sustituya a las actualmente vigentes.



## 2 EL MODELO TERRITORIAL

### 2.1 METODOLOGÍA

---

1. El modelo territorial y urbanístico a determinar en el Plan General para el municipio, se establece conforme a las condiciones dimanantes de la aplicación de la legislación vigente, así como de los principios que de manera consensuada determinen los ciudadanos a través de la participación ciudadana y de las decisiones que en este orden establezca la Corporación Municipal como representantes legítimos de la ciudadanía.
2. Para el establecimiento del Modelo Territorial y la Estrategia de Desarrollo, se procede inicialmente al análisis del modelo territorial vigente, a fin de detectar y resolver los problemas derivados del planeamiento actual.
3. Se toman en consideración los informes emitidos a partir del documento de inicio (documento consultivo elaborado) por los órganos representantes de la Administración de carácter Sectorial y con los municipios colindantes; todo ello, al objeto de adecuar la política de desarrollo municipal a las determinaciones de carácter territorial o intermunicipal.
4. Se analizan y adoptan los criterios ambientales estratégicos contenidos en el Documento de Referencia [Documento de Alcance], emitido por la comisión de Evaluación Ambiental de 15 de febrero de 2013, a fin de promocionar un desarrollo sostenible y un "elevado nivel" de protección del medio ambiente, contribuyendo a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de los planes y programas que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, complementado con los principios rectores de la evaluación ambiental en cualquiera de sus modalidades.
5. Finalmente se contemplan las determinaciones contenidas en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y de otros planes y programas relevantes, con incidencia en el ámbito municipal.



## 2.2 MODELO TERRITORIAL ACTUAL:

---

### 2.2.1 SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN TERRITORIAL

1. El municipio de San Isidro se localiza en la comarca de La Vega Baja. El término se extiende desde la vertiente meridional de la sierra de Albaterra hasta el centro de la huerta de Orihuela.
2. Se constituye como municipio independiente en 1993, al segregarse de parte del término municipal de Albaterra del que era entidad local menor, tal y como dispone el Decreto 41/1993, de 22 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se *segrega parte del término municipal de Albaterra (Alicante) para constituir un municipio independiente con la denominación de San Isidro (DOGV nº 1.994, de fecha 30 de marzo de 1993 y BOE nº 147, de fecha 22 de julio de 1993)*. En este primer momento el municipio contaba con 6,7632 km<sup>2</sup>. Posteriormente, tras la aprobación del Decreto 209/2003, de 17 de octubre del Consell, se modifica la extensión superficial y los límites territoriales del término municipal de San Isidro (DOCV de 21 de octubre de 2003), en el sentido de incluir terrenos que pertenecían al término municipal de Albaterra, su extensión superficial pasó a ser de 11,401km<sup>2</sup> (11,7 km<sup>2</sup> según el IVE).
3. Limita al norte con Albaterra y Crevillente; al sur con Granja de Rocamora, Callosa del Segura, Crevillente (y puntualmente con Catral); al este con Crevillente; y al oeste con Albaterra (y puntualmente con Cox).
4. El término municipal de San Isidro es un terreno fundamentalmente llano, en el que destacan unos pequeños relieves en su extremo meridional, el Cabezo Pardo o Gordo y el Cabezo del Molino, con alturas de unos 56 y 25 msnm, respectivamente.
5. La población de San Isidro, ha tenido un crecimiento constante, siendo la tasa de crecimiento anual aproximada del 4,16%. Cuenta con una importante población joven e infantil, en comparación con el resto de la provincia y de la comunidad, lo que proporciona grandes expectativas de crecimiento del municipio. En el año 2011 contaba, según el IVE con 1.934 habitantes censados.



### 2.2.2 EL PLANEAMIENTO ACTUAL

1. El planeamiento actual del término municipal de San Isidro lo constituyen las Normas Subsidiarias de planeamiento, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 24 de mayo de 1995 (BOP de 17 de julio de 1995), planeamiento que cuenta con declaración de impacto ambiental positiva, de fecha 29 de marzo de 1995 (expediente 329/1994-AIA).
2. En fecha 24 de mayo de 1995 se aprobó por Comisión Territorial de Urbanismo el Plan Parcial nº 1 Parque Industrial (BOP de fecha 4 de enero de 1996).
3. Posteriormente, en fecha 31 de octubre de 2001 la Comisión Territorial de Urbanismo aprobó la Homologación y Plan Parcial del sector Industrial (BOP de fecha 25 de mayo de 2002), que cuenta con declaración de impacto ambiental positiva (con condiciones) de fecha 28 de marzo de 2001 (expediente 44/2001-AIA).
4. De acuerdo con el Decreto 209/2003, se incluyen terrenos que pertenecían al término municipal de Albaterra, y que por tanto estaban afectados por las determinaciones del planeamiento vigente de este municipio (Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 29 de enero de 1991; BOP de fecha 25 de febrero de 1991). En parte de ellos se desarrollaron Homologaciones y Planes Parciales de los siguientes sectores industriales:
  - a) La Granadina I: aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 24 de mayo de 1995 (BOP de 5 de octubre de 1995).
  - b) La Granadina II: aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 11 de junio de 2000 (BOP de 21 de octubre de 2000).
  - c) La Granadina III: aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 21 de junio de 2002 (BOP de 17 de septiembre de 2002).



De la medición directa sobre los planos digitalizados, se obtienen los valores siguientes:

SUELO URBANO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
CASCO ANTIGUO	154.406
RESIDENCIAL 1	143.641
EXPANSIÓN DE CASCO	113.183
INDUSTRIAL	43.281
ESPACIO LIBRE - ZONA VERDE	35.468
EQUIPAMIENTO - DEPORTIVO	54.839
<b>TOTAL S. SUELO URBANO</b>	<b>544.818</b>

*Cuadro2.2.2.a (elaboración propia)*

SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
INDUSTRIAL	167.935
LA GRANADINA	899.925
<b>TOTAL S. SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.067.860</b>

*Cuadro2.2.2.b (elaboración propia)*

SUELO NO URBANIZABLE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
LA VEINTIUNA	765.348
AGRÍCOLA	5.175.801
COMÚN	3.899.534
SISTEMAS GENERALES	159.606
EQUIPAMIENTOS	50.969
<b>TOTAL S. SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>10.051.258</b>

*Cuadro2.2.2.c (elaboración propia)*

TOTAL TERMINO MUNICIPAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SUELO URBANO	544.818
SUELO URBANIZABLE	1.067.860
SUELO NO URBANIZABLE	10.051.258
<b>TOTAL</b>	<b>11.663.936</b>

*Cuadro2.2.2.b (elaboración propia)*



## 2.3 PRINCIPALES PROBLEMAS

---

1. La revisión del modelo territorial actual se establece como respuesta necesaria ante el hecho material de contar con un ámbito diferente al que en su día se ciñeron las Normas Subsidiarias actuales, ya que tras la aprobación del Decreto 209/2003, de 17 de octubre, del Consell, fue modificada la extensión del término municipal, anexionándose terrenos que pertenecían al término municipal de Albaterra.
2. Las especiales características del término, atravesado longitudinalmente por la autovía A-7, y en paralelo por la línea ferroviaria, futuro trazado del AVE, y transversalmente por el azarbe mayor y por la carretera CV-909; fracturan el espacio físico en cinco partes cuya adecuada ordenación resulta necesaria.
3. El enorme auge de la actividad industrial en la zona que ha llegado a consolidar prácticamente todo el suelo disponible, conjuntamente con la demanda de suelo residencial y terciario que conlleva, exige la previsión suficiente de suelo que permitan satisfacerla adecuadamente.
4. Falta de protección del suelo no urbanizable, especialmente el destinado a uso agrícola, que aun no teniendo un valor destacable, se trata de evitar la "invasión" por actuaciones de parcelaciones urbanísticas encubiertas análogas a las realizadas en municipios colindantes.

## 2.4 OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DIRECTORES.

---

1. Identificados los principales problemas relativos a la forma y ocupación del territorio municipal, y en orden al mejor aprovechamiento de las oportunidades territoriales con el fin último de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible del territorio, se formulan a continuación los OBJETIVOS PRIORITARIOS y PRINCIPIOS DIRECTORES, que deberá satisfacer el modelo territorial a determinar
2. En base a estos se determinan los umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial con un horizonte temporal de veinte años, siendo estos vinculantes para la evaluación y seguimiento del plan, sin perjuicio de que la vigencia del plan sea indefinida.



### 2.4.1 MEJORA DE LAS CONDICIONES DE VIDA RURAL

1. El desarrollo y crecimiento se deberá fundar en la armonización con la tranquilidad, la calidad ambiental y del paisaje, el fomento de los productos agrícolas y artesanos autóctonos, el contacto con la naturaleza presentes en el municipio; convirtiéndose en recursos capaces de generar procesos de innovación en el territorio, que puedan dinamizar, desde iniciativas locales, el desarrollo sostenible de entornos de gran valor territorial.
2. A fin de preservar los suelos de uso agrícola, se requiere la limitación de los nuevos desarrollos urbanísticos, evitando el menoscabo del carácter rural y la calidad paisajística del lugar, de forma que se mantenga su carácter rural, su atractivo territorial y las tipologías edificatorias, protegiendo los caminos rurales y la red de acequias, evitando hipotecar el desarrollo endógeno del municipio y la banalización de sus paisajes.
3. Ello requiere mantener fuera del proceso urbanístico y edificatorio las zonas de protección de carreteras, de ferrocarril, las vías pecuarias y los yacimientos, delimitando las distintas zonas en el suelo rural en atención a sus características concretas, determinando todas las afecciones que resultan de la aplicación de las normativas de carácter sectorial que afectan al territorio, así como de las vías pecuarias y los yacimientos arqueológicos, estableciendo criterios de selección y exclusión de todo tipo de edificación no relacionada con las actividades agropecuarias del suelo en su estrato natural, salvo determinadas zonas concretas donde existen viviendas de carácter aislado (La veintiuna) e incorporando los criterios de protección adecuados en cada caso.
4. Se delimitará el ámbito de una zona rural común de reserva, donde se establezcan criterios restrictivos para la ocupación por edificaciones no relacionadas con el rendimiento agropecuario del suelo, a fin de servir como ámbito de expansión y futuro crecimiento del suelo destinado a usos residenciales, manteniendo entre tanto un carácter netamente rural.



#### **2.4.2 GESTIÓN INTEGRADA Y CREATIVA DEL PATRIMONIO AMBIENTAL**

1. Se dotará a los espacios naturales de interés de una estructura conectiva, permeable en el territorio, que permita una imbricación de los mismos en el conjunto de la infraestructura verde, que actúe como espacio libre, recreativo y de ocio para la población, reforzando el atractivo del territorio.
2. Su adecuada gestión se utilizará para prevenir riesgos, como elemento de dinamización de los espacios rurales, actuando de sumidero de emisiones de gases de efecto invernadero, siendo su gestión objetivo prioritario de lucha contra el cambio climático. Una adecuada conservación de los espacios naturales y agrícolas contribuye a mitigar la erosión, evitando que la pérdida de suelo potencial se convierta en real. También contribuyen a reducir los daños de las inundaciones, puesto que retienen las escorrentías de las aguas aplanando la curva de crecida y disminuyendo la cantidad de sedimentos transportados. De idéntica forma, contribuyen a la obtención de una mayor calidad de los recursos hídricos y a mejorar la calidad del aire por absorción de diversos contaminantes.

#### **2.4.3 EFICIENCIA EN LA GESTIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS**

1. La regeneración ambiental y paisajística de los ecosistemas es una estrategia imprescindible para conseguir un territorio de mayor calidad, facilitando que las zonas húmedas continúen produciendo bienes y servicios económicos y ambientales para el conjunto de la sociedad. La situación actual del balance de los sistemas hídricos entre recursos y consumo presenta unos valores deficitarios al carecer el municipio de recursos propios.
2. Siendo la agricultura el principal consumidor de agua, se requiere la reducción de su consumo mediante la modernización de los regadíos con técnicas de riego que posibiliten tasas elevadas de ahorro de recursos hídricos.
3. Por otra parte se requiere para los servicios de abastecimiento y saneamiento, una mejor gestión, mayor tecnificación, mayor control de calidad, menores costes de depuración, etc., a fin de obtener una mejora sustancial en los balances hídricos.



#### **2.4.4 REDUCCIÓN AL MÍNIMO POSIBLE DE LOS EFECTOS DE LOS RIESGOS NATURALES E INDUCIDOS**

1. En el término municipal se identifican como riesgos naturales de mayor relevancia los correspondientes a la peligrosidad sismo-resistente, al estar en una de las zonas de mayor peligrosidad sísmica, y el de inundabilidad, al estar la totalidad del territorio incluida por el PATRICOVA en zona de riesgo geomorfológico.
2. A fin de minimizar y reducir al mínimo posible los efectos de estos riesgos, la planificación urbanística deberá contemplar de forma eficaz y contundente las limitaciones y condiciones de aplicación contenidas tanto en la norma sismo-resistente como en el PATRICOVA.

#### **2.4.5 PROTECCIÓN Y VALORACIÓN DEL PAISAJE COMO ACTIVO CULTURAL, ECONÓMICO E IDENTITARIO**

1. Se actuará a escala local mediante la integración de las acciones singulares de integración paisajística de edificaciones, infraestructuras, etc., que ejerzan una relación directa entre paisaje y territorio como factor de cohesión local, proponiendo estrategias integrales y dinámicas para su gestión y potenciando su propia identidad.

#### **2.4.6 APLICACIÓN DE FORMA EFICIENTE LOS INSTRUMENTOS DE EQUIDAD TERRITORIAL**

1. La gestión territorial tiene por objeto la ejecución de obras, la implantación de instalaciones y la prestación de servicios, referidos a cualquier campo de la acción pública como la recuperación medioambiental, paisajística o del patrimonio cultural, las infraestructuras, el transporte, la educación, la promoción social, la activación económica, la agricultura, la mejora del medio rural, o cualquier otra necesaria para la consecución de un desarrollo sostenible, que garanticen la utilización racional del suelo, la equidad interterritorial y promuevan la cohesión social.
2. Ello requiere que el planeamiento urbanístico y territorial aplique instrumentos y procedimientos que repartan equilibradamente la carga que supone la preservación de espacios libres de la edificación.



### 2.4.7 GESTIÓN ACTIVA E INTEGRADA EL PATRIMONIO CULTURAL

1. Los elementos que conforman el patrimonio cultural de San Isidro, lo constituyen los dos yacimientos arqueológicos (Cabezo de la Fuente Honda o Cabezo del Molino y Cabezo Pardo o Cabezo Gordo) y las edificaciones y monumentos de interés histórico-artístico incluidas en el CATÁLOGO DE PROTECCIONES, elaborado como documento anejo al Plan General.
2. Estos elementos, al margen de su conservación y mejora, tienen que convertirse en un factor de dinamización del territorio para lo que se requiere su inserción en una gestión en red que abarque distintas vertientes de la promoción económica y cultural. Ello requiere la incorporación de estos elementos culturales a la infraestructura verde del territorio, considerándose en algunos casos como hitos paisajísticos de la trama verde sobre los que se articularán estrategias de planificación y gestión paisajística estableciendo los perímetros de protección sobre estos bienes culturales para que los usos del territorio, actuales o planificados, de estos entornos armonicen con los valores del bien cultural preservado.

### 2.4.8 PREPARAR EL TERRITORIO PARA SU ADAPTACIÓN Y LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO

1. Está demostrado que los efectos del cambio climático ya se están sintiendo, y que sus efectos se recrudecerán en los próximos años. Para su mitigación, se requieren implementar estrategias que potencien la disminución de la emisión de gases de efecto invernadero, para lo que es consustancial la definición y consolidación de una infraestructura verde, continua y conectada, la potenciación de la arquitectura sostenible, la potenciación de los recorridos peatonales o en vehículos no motorizados, mayor proximidad de la residencia al trabajo, la preservación de las zonas húmedas y el fomento de los espacios cultivados que actúan como "sumideros de CO<sub>2</sub>"; lo que al margen de la mejora del paisaje o de la biodiversidad, permite una mejor defensa frente a los procesos generados por el cambio climático y la captación natural de los gases de efecto invernadero.



### **2.4.9 FAVORECER LA PUESTA EN VALOR DE LAS NUEVAS POTENCIALIDADES ENERGÉTICAS DEL TERRITORIO**

1. Siendo la energía un elemento esencial para la mejora del progreso y del bienestar de una sociedad, constituye a su vez uno de los grandes problemas a los que se enfrenta la humanidad en estos momentos. Se requieren cambios cualitativos que permitan disponer de energía suficiente y de recursos energéticos para periodos prolongados de tiempo, diversificando las fuentes de suministros y reduciendo su impacto ambiental.
2. A nivel local, y en orden a las limitaciones que esta escala comporta, se incentivará la implantación de instalaciones generadoras de energía (no contaminantes), para el autoconsumo, o la utilización de otro tipo de energías, que serán de obligada implantación en las naves industriales.

### **2.4.10 FAVORECER EL DESARROLLO DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA INTERMODAL**

1. La localización estratégica del municipio donde confluyen importantes redes de infraestructuras ferroviarias y de carreteras, hacen de este un lugar idóneo para la implantación de una plataforma logística intermodal que permita el intercambio ferrocarril – carretera, lo que requiere de la inserción de suelo adecuado para la implantación de actividades económicas y de servicios, localizado de forma que se facilite la interconexión de las dos infraestructuras.

### **2.4.11 MEJORA DE LA CONECTIVIDAD DEL TERRITORIO**

1. La carretera CV-909, constituye el eje principal de conectividad que estructura el territorio, atravesando el núcleo principal, con la problemática que ello comporta. Se requiere la previsión de nuevas redes que estructuren el territorio, sirviendo como elemento delimitador de los suelos residenciales e industriales, evitando y eliminando el tránsito rodado de gran intensidad a través del núcleo residencial.



## 2.4.12 SATISFACER LAS DEMANDAS DE MOVILIDAD EN EL TERRITORIO DE FORMA EFICIENTE E INTEGRADORA

1. En virtud del tamaño del territorio y de su capacidad poblacional, no resulta posible planteamiento alguno relativo al transporte público de carácter municipal. No obstante, la posición actual relativamente alejada del "polígono Industrial" en relación con la zona residencial, requiere incrementar el carácter "compacto" del conjunto de suelo ocupado por uso residenciales y por los destinados a actividades económicas, siendo preceptiva su interconexión mediante medios de transporte no motorizados; pudiéndose imponer para determinadas industrias la condición de la elaboración de ordenanzas de viaje que limiten el transporte motorizado.

## 2.4.13 COMPATIBILIZAR LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS CON LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES DEL TERRITORIO

1. Se requiere establecer la previsión de los sistemas de infraestructuras imprescindibles para el desarrollo socioeconómico, al objeto de obtener la máxima eficiencia territorial, así como la compatibilidad entre la implantación de nuevas infraestructuras en el territorio y el mantenimiento de sus valores ambientales, paisajísticos y culturales, para lo que las nuevas infraestructuras de transporte, agua, energía y telecomunicaciones además de satisfacer las demandas económicas, sociales y ambientales de estos recursos y servicios, garantizarán un suministro equitativo de los mismos sin ningún tipo de discriminación territorial, la homogeneización de la competitividad territorial, y la mejora de la cohesión social.
2. Las nuevas infraestructuras deberán asegurar el desarrollo y funcionamiento de la estructura territorial del municipio, especialmente las de interconexión y las de servicios, satisfaciendo las exigencias de tiempo libre, de movilidad y esparcimiento de la población
3. La implantación de estas infraestructuras deberá contemplar el máximo respeto a la protección de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio y a la mitigación de sus riesgos naturales e inducidos, incorporando los elementos adecuados que mejoren la percepción visual de su entorno mediante actuaciones de integración ambiental y paisajística.



## 2.4.14 MEJORA DE LA COHESIÓN SOCIAL EN EL CONJUNTO DEL TERRITORIO

1. La cohesión social es un concepto complejo y de múltiples facetas cuyo origen aparece relacionado con las políticas sociales que se desarrollaron en Europa a partir de la segunda mitad del siglo XX en relación con la consecución de la denominada sociedad del bienestar, estando en relación con la “competitividad de los territorios”. Una mayor cohesión social permite generar mayores tasas de capital social, establecer mecanismos y redes de confianza entre el conjunto de agentes sociales que operan en el territorio y gestionar con mayor efectividad los procesos de crisis económicas y sociales.
2. Entre los factores que mejoran la cohesión social, está la mejora de las condiciones socioeconómicas, lo que requiere incentivar la implantación de actividades económicas que generen empleo, lo que se consigue mediante la creación de suelo en cuantía suficiente que favorezca su implantación.

## 2.4.15 UTILIZACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL PARA GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

1. La vivienda es un bien que satisface unas necesidades sociales de uso pero, al mismo tiempo, se ha convertido en un bien de cambio vinculado a unos mecanismos de oferta y demanda que dificultan y a veces impiden el acceso a la misma.
2. En el marco de la planificación territorial, la vivienda protegida tienen que servir de apoyo a los complejos procesos de integración social en el territorio, donde se convierte en la principal necesidad y demanda para reforzar el tejido social de determinados ámbitos urbanos, contribuyendo además a los objetivos europeos de conseguir edificios con cero emisiones de CO<sub>2</sub>.
3. Para conseguir este objetivo se requiere la creación de suelos de nueva configuración donde se establezcan las reservas que permitan e incentiven su implantación, además de la implementación de mecanismos que fomenten la rehabilitación del parque inmobiliario más obsoleto.



#### 2.4.16 DEFINICIÓN DE PAUTAS RACIONALES Y SOSTENIBLES DE OCUPACIÓN DE SUELO.

1. Siendo el suelo un recurso no renovable a escala humana, se exige un uso racional y sostenible del mismo, por lo que las demandas de desarrollo de suelo deben responder a necesidades reales y objetivas, debiéndose establecer los indicadores de ocupación de suelo tal y como se fijan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como otros indicadores relacionados con el consumo de recursos naturales y energéticos fundamentales para garantizar la sostenibilidad global del plan.
2. El crecimiento se adecuará a los patrones paisajísticos y morfológicos del territorio, mejorando la calidad del medio urbano, fomentando la movilidad sostenible y facilitando el acceso público a los paisajes de mayor valor.
3. A fin de ocupar de manera sostenible el territorio, se apuesta por el modelo compacto ajustado a las condiciones del territorio y tomando como base referencial las tipologías existentes, evitando la ocupación dispersa ligada a la cultura del automóvil.
4. En la previsión de la creación de suelo de nuevo desarrollo se tomará en consideración los objetivos siguientes:
  - a) Ordenar y mejorar el núcleo urbano existente de San Isidro, continuando el crecimiento en torno al actual casco urbano, potenciando su conservación y revitalización.
  - b) Establecer las previsiones de suelo para usos residenciales acordes con las previsiones de crecimiento de la población, adecuadamente ponderadas, priorizando la culminación de los desarrollos existentes.
  - c) Rematar la consolidación del entorno urbano de la estación.
  - d) Clasificar suelo de uso industrial en la zona oeste, que integre las industrias existentes, así como ampliar el suelo industrial correspondiente al polígono de La Granadina y hacia el norte del término municipal que sirva de nexo de conexión de los dos núcleos de suelo industrial existentes, y posibilitem la implantación de actividades logísticas vinculadas a un futuro "intercambiador".
  - e) Mantener en el modelo territorial una clara diferenciación de usos industrial y residencial, orientando el desarrollo hacia zonas de mayor capacidad y menor vulnerabilidad del territorio.



- f) Completar y mejorar la comunicación urbana e interurbana mediante la red viaria, de forma que se facilite la accesibilidad ciudadana a las distintas áreas funcionales del término municipal de San Isidro.

### **2.4.17 CANTIDAD SUFICIENTE Y ADECUADA SUELO PARA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

1. El suelo destinado a usos industriales y terciarios constituye la base sobre la que se genera actividad, innovación y empleo y su disposición en condiciones de cantidad, servicios, accesibilidad y aptitud territorial resulta un factor clave de competitividad territorial.
2. La previsión de crecimiento de suelo, se realizará considerando los valores referenciales establecidos por la ETCV, tomando en consideración la previsión de la implantación de un centro logístico de interconexión de la red ferroviaria y de carreteras, lo que obliga a prever suelo en superficie suficiente, ubicación adecuada y debidamente conectados para albergar actividades de carácter logístico vinculadas al transporte de mercancías por ferrocarril.
3. El emplazamiento del suelo que incentive la implantación de nuevas actividades económicas, deberá sustentarse en la existencia de los polígonos industriales existentes, cuyo ámbito de influencia excede en algún caso el ámbito municipal, existiendo actualmente centros de actividades logísticas de ámbito provincial.
4. La localización de las nuevas áreas para actividades económicas deberá estar muy vinculada a la población de forma que, al menos a escala local, se produzca un equilibrio entre residencia y localización de empleos que facilite modelos de desplazamiento más cortos, evitando un alejamiento innecesario del núcleo residencial, facilitando su integración con el tejido urbano existente y provocando así la máxima permeabilidad posible para fomentar una movilidad sostenible, basada en los desplazamientos no mecanizados



### **2.4.18 DESARROLLO DE FÓRMULAS INNOVADORAS DE GOBERNANZA TERRITORIAL.**

1. La gobernanza territorial es una nueva forma de actuar en el territorio propio de la sociedad red en la que estamos inmersos. Desde esta visión, la gobernanza hay que entenderla como un proceso de organización de las múltiples relaciones que caracterizan las interacciones entre los actores e intereses diversos presentes en el territorio. Para ello, es necesario reforzar los mecanismos de coordinación y cooperación vertical y horizontal, impulsar la modernización de los gobiernos tradicionales, exigir la mejora de los mecanismos de transparencia e información a los ciudadanos, así como impulsar mecanismos de participación ciudadana que incluyan realmente al conjunto de los agentes sociales y no sólo a los más informados u organizados.
2. Estas fórmulas novedosas auspiciadas por la Estrategia Territorial, requieren un cambio en los modelos de gestión, lo que supone recuperar la cultura del acuerdo en el ámbito de la cooperación y coordinación administrativa. Ello requiere mejorar la gestión de las redes, e interdependencias, entre los distintos actores con capacidad de actuar sobre el territorio, siendo prioritario poner en marcha todos los mecanismos que aseguren la mayor participación ciudadana posible.

### **2.5 CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS.**

---

1. Se sintetizan a continuación los criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad, deducidos de los objetivos de protección ambiental fijados en la legislación comunitaria, nacional y autonómica, que se consideran de mayor incidencia en el establecimiento del modelo territorial, indicando asimismo los condicionantes que de su aplicación se deduce o que deben contemplarse.

#### **2.5.1 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO:**

1. La Versión Preliminar del Plan General, se adopta con el fin de dar respuesta a las determinaciones del Documento de Alcance [antes Documento de Referencia] y lograr así una máxima sostenibilidad al modelo de desarrollo finalmente propuesto. Las



principales decisiones tomadas al respecto se exponen a continuación, evaluando el grado de adecuación y cumplimiento de las directrices y propuestas de ordenación contenidas en el mencionado Documento de Alcance.

2. El EATE incluye la identificación, caracterización y delimitación de diferentes zonas de afección o fragilidad ambiental que pueden ser consideradas como unidades ambientales en tanto que caracteriza zonas del territorio en función del grado de afección ambiental o paisajística. Tal y como se expone en el mencionado apartado, las categorías identificadas se corresponden con los siguientes grados:

- Grado A: Zonas de interés o afección ambiental alta y que son susceptibles de ser preservadas, bien sea a través de una calificación de protección concreta y/o mediante el establecimiento de normativa estricta.
- Grado B: Zonas de interés o afección ambiental media y que son susceptibles de ser integradas y/o presentan restricciones fuertes a determinadas actuaciones, por lo que debe ser analizadas caso a caso.
- Grado C: Localizaciones puntuales o lineales con limitaciones ambientales concretas, o bien áreas de restricciones a determinados usos moderados, relativo a que determinadas actuaciones pudieran ser incompatibles por el contexto ambiental donde se localizan, pero no por ello excluyente de otras opciones a desarrollar sobre dichos ámbitos.

3. Los efectos previsibles establecidos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, deben ser adecuadamente compensados mediante la previsión de actuaciones que minimicen el impacto que se genera, consiguiendo el mayor nivel de protección del medio ambiente mediante la integración de los aspectos ambientales en el plan.

### 2.5.2 LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. Conforme se establece en la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana [en adelante LOTUP], la infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales



para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.

2. La infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión.
3. La Infraestructura verde contendrá determinados espacios y elementos que desempeñen una función ambiental y territorial, incluyendo tanto ámbitos protegidos por una regulación específica como otros que no poseen esta protección. Se justifica a continuación la estructura formal de los elementos que la configuran, diferenciando los de carácter general a escala de la Comunidad Valenciana de los específicos a escala municipal y a escala urbana:
4. Forman parte de la I.V:
  - a) Los espacios que integran la **Red Natura 2000** en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.

No afectan al municipio.

- b) Los **espacios naturales protegidos**, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana.

No afectan al municipio.

- c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre el **patrimonio natural y la biodiversidad**.

Se incluye la microrreserva localizada en Cabezo Pardo.

- d) Los **ecosistemas húmedos y masas de aguas**, continentales y superficiales, así como los espacios adyacentes a los mismos que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.

Se incluye la laguna del Cabezo del Molino y su entorno.

- e) Los espacios de la **zona marina** cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con **los terrenos litorales** a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación



sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.

No afectan al municipio.

- f) Los **espacios costeros de interés ambiental y cultural** que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.

No afectan al municipio.

- g) Los **montes de dominio público y de utilidad pública** o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.

Se incluye el monte catalogado y las áreas más próximas de suelo forestal aledaño.

- h) Las áreas agrícolas que, por su **elevada capacidad agrológica**, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un **paisaje cultural identitario** de la Comunitat Valenciana, o por ser soporte de productos agropecuarios de excelencia, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.

Se incorporan aquellos espacios abiertos que contribuyen a mantener la identidad cultural del paisaje de huerta, incluyendo los elementos de red de riego más importantes.

- i) Los **espacios de interés paisajístico** incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística.

Se ha tenido en cuenta la preservación de los espacios más representativos de la huerta de la Vega Baja, de acuerdo a los objetivos del Catálogo de los Paisajes de Relevancia Regional.

- j) Los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del **patrimonio cultural, artístico o histórico**,



incluyendo sus entornos de protección.

Se incluyen los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos así como otros espacios de interés en el paisaje de la huerta, como es el caso la actuación de colonización de "Las Veintiuna". Asimismo se pone en valor la ruta de la Senda del Poeta y se mantiene el ámbito rural en el entorno del monumento en memoria de los caídos en el campo de concentración de Albaterra (Guerra Civil).

- k) Las **zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales**, directos e inducidos, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo de la presente ley, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.

Se incorporan los espacios de riesgo de inundación significativos definidos por el PATRICOVA y se ponen de manifiesto las zonas de mayor riesgo señaladas por la CHJ para que sean tenidas en cuenta en la ordenación definitiva.

- l) Las áreas que el **planeamiento territorial, ambiental y urbanístico**, en desarrollo de la presente ley y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas, tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.

Se incorporan los espacios de valor ambiental así como aquellos otros que permitan una mejor funcionalidad ambiental y paisajística de éstos, incluyendo posibles espacios de amortiguación.

- m) Los ámbitos que garanticen la adecuada **conectividad territorial** entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales.

Se incluyen las vías pecuarias y sendero GR, así como los trazados de las principales acequias y azarbes. También se incorporan los pasillos visuales en el entorno de las vías de paso principales, los cuales marcan los espacios de afección para ser mantenidos en su condición actual o bien para garantizar que las actuaciones que se generen sobre ellas mantengan el objetivo de mejora paisajística de ese entorno.

- n) Los espacios ubicados en el **suelo urbano** y en el **suelo urbanizable** que la



planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos.

Se atenderá no sólo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.

Se incorporan los espacios verdes municipales actuales que quedarán conectados a la zona del Cabezo Pardo mediante el trazado de la actual CV-909 que, tras el desarrollo del vial de circunvalación, pasará a convertirse en un vial local. Además, el nuevo trazado de la CV-909 dispondrá de carril bici, lo que facilitará el acceso a las zonas verdes y naturales del municipio.

5. Una vez caracterizado los puntos anteriores, se realiza una revisión conjunta de los espacios incluidos en una u otra categoría y se integran los espacios intersticiales que se consideran necesarios para dotar a la infraestructura verde de coherencia territorial. Para ello se han utilizado límites físicos identificables en el territorio.

### 2.5.3 EL PAISAJE

1. Siendo el paisaje uno de los criterios condicionantes de la planificación territorial y urbanística, se tendrán en consideración las MEDIDAS Y ACCIONES NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA, contenidas en el Estudio de Paisaje elaborado, especialmente las referentes a la protección de áreas y hábitats naturales así como el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos, que mejoren el paisaje visual y preserven zonas de transición y visuales entre los distintos usos y actividades, que se integrarán en la infraestructura verde.
2. En el Estudio de Paisaje, se incluyen como "hitos paisajísticos a nivel municipal" el Cabezo Pardo y paraje de Los Ojales dada su elevada fragilidad paisajística al constituirse como un referente visual de importancia. Este paraje se preservará de cualquier actuación urbanística según lo dictaminado en el artículo 8 (Criterios generales de ordenación e integración paisajística) de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Según este artículo, con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del



territorio: crestas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.

### 2.5.4 LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1. Se reseñan a continuación los Espacios Naturales Protegidos derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior, contenidas en la memoria informativa, a los efectos de la adecuada incorporación en la Zona rural protegida natural (ZRP-NA).

#### MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA:

- a) AL102AL1042. Cabezo de la Fuente, de 16,552944 ha, perteneciente a la demarcación forestal de Crevillent, ubicado en su mayor parte en el término municipal de Granja de Rocamora, y de titularidad autonómica, en el Cabezo Pardo.
- b) En el monte Cabezo Pardo, únicamente en la superficie perteneciente al término municipal de Granja de Rocamora, se ubica la microrreserva de Cabezo de la Fuente, que tiene como objeto prioritario el estudio y conservación de las siguientes especies y unidades de vegetación.

#### ESPECIES PRIORITARIAS:

- a) Lavandula multifida,
- b) Orobanche cernua y
- c) Periploca angustifolia.

#### UNIDADES DE VEGETACIÓN:

- a) Matorrales halófitos y termoatlánticos, código Natura 2000: 1420; matorrales halonitrófilos, código Natura 2000: 1430.
- b) Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica, código Natura 2000: 8210.
- c) Prados calcáreos cársticos o basófilos, código Natura 2000: 6110.
- d) Formaciones herbosas secas seminaturales y facies de matorral, código natura 2000: 6220.



2. Atendiendo a su potencialidad, tanto ambiental como paisajística debido a los enclaves en los que se encuentran, se consideran zonas destinadas a la formación ambiental y al estudio científico, evitando en todo caso, la presión urbanística en estas áreas y en las inmediatamente colindantes con ellas.

### 2.5.5 LA BIODIVERSIDAD.

1. En el término municipal de San Isidro los hábitats aparecen de forma más bien dispersa, sin formaciones que aconsejen medidas de conservación específicas:
  - 1420. Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos.
  - 1430. Matorrales halo-nitrófilos
  - 1510\*. Estepas salinas mediterráneas
  - 6110\*. Prados calcáreos cársticos o basófilos.
  - 6220\*. Zonas subestépicas de gramíneas y anuales.
  - 8210. Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica.
  - 92DO. Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos.
2. Uno de ellos, el 1510, es un hábitat protegido del anexo IV del Decreto 70/2009, por el que se crea el Catálogo Valenciano de Especies de Flora Amenazada y se regulan medidas adicionales de conservación. Siendo en este caso la presencia del hábitat muy fragmentada, no reúne valores que requieran adoptar medidas específicas de conservación.

### 2.5.6 EL SUELO FORESTAL, PATRIMONIO ARBÓREO E INCENDIOS

#### SUELO FORESTAL.

1. Mediante la aprobación del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, el PATFOR pasa a convertirse en el instrumento de ordenación del territorio forestal y de la gestión de los servicios que éste provee. La cartografía que le acompaña tiene carácter informativo y se basa en la contenida en el SIOSE y en el Mapa Forestal Español. Así, se establecen dos tipologías de terrenos forestales (estratégico y ordinario).



2. Estos terrenos forestales se centran particularmente al sur del territorio municipal en los parajes de Los Ojales, Cabezo del Molino, Monte de Clementino y Rincón del Pino.
3. El decreto de aprobación del PATFOR establece que en terrenos forestales serán compatibles las obras, usos y aprovechamientos contemplados en la legislación urbanística, según tengan la clasificación de suelo no urbanizable común o protegido. Además de estos usos se podrá autorizar las obras e infraestructuras necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, las infraestructuras necesarias para el suministro de servicios de producción, itinerarios recreativos, zonas de acamada, aulas de naturaleza, etc., así como la construcción de infraestructuras necesarias para el aprovechamiento energético de la biomasa forestal.
4. Para los terrenos forestales ordinarios, serán compatibles las obras, usos y aprovechamientos contemplados en la legislación urbanística, según tengan la clasificación de suelo no urbanizable común o protegido, pudiéndose autorizar la construcción de infraestructuras necesarias para el suministro de servicios ambientales de regulación y de gestión. Asimismo, podrán ser susceptibles de rehabilitación las edificaciones, siempre y cuando cumplan con las determinaciones establecidas en la legislación forestal vigente.

#### PATRIMONIO ARBÓREO MONUMENTAL.

1. En el planeamiento se dará una adecuada protección ambiental a aquellos árboles o conjunto de árboles monumentales en el término municipal que iguallen o superen los parámetros establecidos en el apartado 1 del artículo 4 de la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de Patrimonio arbóreo monumental.
2. Si bien no se encuentra ningún ejemplar incluido en la mencionada Ley, se atenderá a lo dispuesto en la misma, de modo que todos aquellos ejemplares que puedan o pudieran ser incluidos en su catálogo en un futuro sean debidamente tratados.

#### INCENDIOS.

1. La pequeña zona del Cabezo Pardo, al suroeste del mismo, a caballo entre el término municipal de San Isidro y el de Granja de Rocamora, sufrió los efectos de un incendio en el año 2003, afectando a un total de 0,6 ha., lo que, conforme a la normativa vigente,



supone que sobre estos terrenos se establecerá la necesidad de aplicar todas las medidas de prevención marcadas en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación), así como otras medidas derivadas del derogado Decreto 67/2006, de 19 de mayo del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística.

2. Esta legislación, pese a estar derogada establece unas medidas de prevención de incendios muy desarrolladas, de las cuales se propone su adopción. Además, se tendrán en cuenta las normas de protección incluidas en el Decreto 6/2004, de 23 de enero, por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados. En su artículo 3.1. se establece que los terrenos forestales clasificados como suelo no urbanizable que hayan sufrido los efectos de un incendio no podrán clasificarse o reclasificarse como urbano o urbanizable, ni se podrán minorar las protecciones derivadas de su uso y aprovechamiento forestal.

### 2.5.7 LAS VÍAS PECUARIAS Y SENDEROS.

1. De acuerdo con la vigente LEY 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, "el instrumento de planeamiento de la nueva ordenación urbanística o territorial deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados. También deberán preservarse el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios.
2. En el término de San Isidro, tan solo se ha identificado un pequeño solape de la Vereda de Orihuela en el vértice norte del TM, así como de la Vereda de Sendra procedente de Crevillent. La nueva ordenación urbanística o territorial deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados. También deberán preservarse el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios.
3. El desarrollo del instrumento de planeamiento urbanístico producirá los efectos propios del deslinde, sin que sea necesario su amojonamiento, al quedar aquellos delimitados por la nueva trama.



4. Asimismo, el término municipal está atravesado por un sendero: GR-125 Senda del Poeta, que lo atraviesa de norte a sur, que como consecuencia de sus connotaciones culturales y ambientales, se incluirá dentro de la Infraestructura Verde municipal creada a partir del Estudio de Paisaje, con el fin de mantener espacios libres de edificación, de interés medioambiental, cultural, visual o recreativo, así como por constituir conexiones ecológicas y funcionales que relacionan estos espacios entre sí.
5. Se deberán proponer medidas encaminadas al mantenimiento de la continuidad del trazado del sendero cuando éste discurra por zonas previstas de desarrollo urbanístico, así como dotar de tratamiento paisajístico acorde con la naturaleza del sendero.

### 2.5.8 EL PATRIMONIO CULTURAL.

1. El municipio de San Isidro posee dos yacimientos arqueológicos (Cabezo de la Fuente Honda o Cabezo del Molino y Cabezo Pardo o Cabezo Gordo), así como otras edificaciones y monumentos de interés histórico-artístico, por lo que se deberán incluir zonas de vigilancia arqueológica específica en su entorno. Estos espacios quedarán excluidos de cualquier alteración de su estructura y localización para los planes de ordenación ejecutables en el municipio.
2. Forman parte del patrimonio cultural, los bienes inventariados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que sean igualables o asimilables a Bienes de Relevancia Local aunque no hayan sido así consignados por la Dirección General de Patrimonio.
3. Se incluirán asimismo, aquellos bienes no inventariados por la Dirección General de Patrimonio detectados tras el estudio patrimonial realizado y que quedan sujetos a las medidas de protección con carácter general contempladas en el Capítulo II de la Ley de Patrimonio Valenciano.
4. Todos ellos se integrarán en el Catálogo de Protecciones elaborado conjuntamente con el Plan General, aplicándose las protecciones que en cada caso resultan adecuadas



### 2.5.9 HIDROLOGÍA.

1. Los Bienes de dominio público hidráulico se clasificarán como suelo no urbanizable protegido. Según los artículos 2 y 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley de aguas. Pertencerán al dominio público hidráulico los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas. El dominio público hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable.
2. En el T.M. de San Isidro, no existen cauces de corrientes naturales, salvo un tramo de la Rambla de la Algüeda procedente del vecino municipio de Albaterra, que discurre por el término totalmente encauzada bajo la denominación de "azarbe de la Rambla", por lo que se se establecerán los perímetros de protección de su encauzamiento de forma que no se vea afectada por futuros desarrollos urbanísticos en sus proximidades.

#### HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

1. Los únicos cursos de agua presentes en el municipio de San Isidro son las acequias y canales de riego descritas en la memoria informativa, en los que se deberían limitar los usos en las zonas adyacentes a estas acequias y azarbes de interés según su importancia, uso y funcionalidad.
2. Existen además tres manantiales que surten agua a la piscina Morales, en el Cabezo del Molino, sobre los que se establecerán medidas encaminadas a su preservación y a la conservación de la calidad de sus aguas, dependiendo del uso que se haga de ellas

#### HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA.-

1. San Isidro se encuentra sobre el sistema acuífero Cuaternario Guadalentín Segura, subsistema Vega media y baja del Segura. Los principales acuíferos se encuentran en depósitos cuaternarios aluviales y son dos: el primero es un acuífero libre, de escaso espesor, situado en la parte superior, constituido por limos; el otro es un acuífero inferior cautivo de mayor permeabilidad que a veces es multicapa. En el tercio oriental el acuífero inferior tiene mucho menor espesor y presenta una interfase con aguas fósiles muy saladas.



### **2.5.10 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.**

1. El monte incluido dentro del Catálogo de Montes de Utilidad Pública con codificación AL102AL1042-Cabezo de la Fuente, situado en la zona de Los Ojales, se considera propiedad de la Generalitat Valenciana, siendo por tanto, la administración encargada de la gestión de la superficie pública disponible.
2. Los usos permitidos vendrán impuestos por la propia Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de acuerdo con la legislación sectorial vigente, al ser considerados como bienes de dominio público a efectos legales. En este sentido, dichos usos serán limitados y consistirán en actuaciones encaminadas a la mejora de las condiciones ambientales de estos montes, así como su autoprotección en caso de incendios forestales.

### **2.5.11 RIESGOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES.**

1. Se identifican todas las zonas del ámbito de ordenación del plan que presenten algún tipo de riesgo, detallando las causas y estableciendo un régimen urbanístico sobre dichos terrenos que faciliten la realización de actuaciones que minimicen o permitan la inversión de dicho proceso.

#### **INUNDACIÓN.**

1. Según el DECRETO 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana, se incluye una pequeña zona de peligrosidad de inundación Nivel 3 correspondiente a la Rambla de La Algueta desde el T.M. de Albufera hasta la autovía A-7, estando el resto del territorio incluido como zona con peligrosidad Geomorfológica.



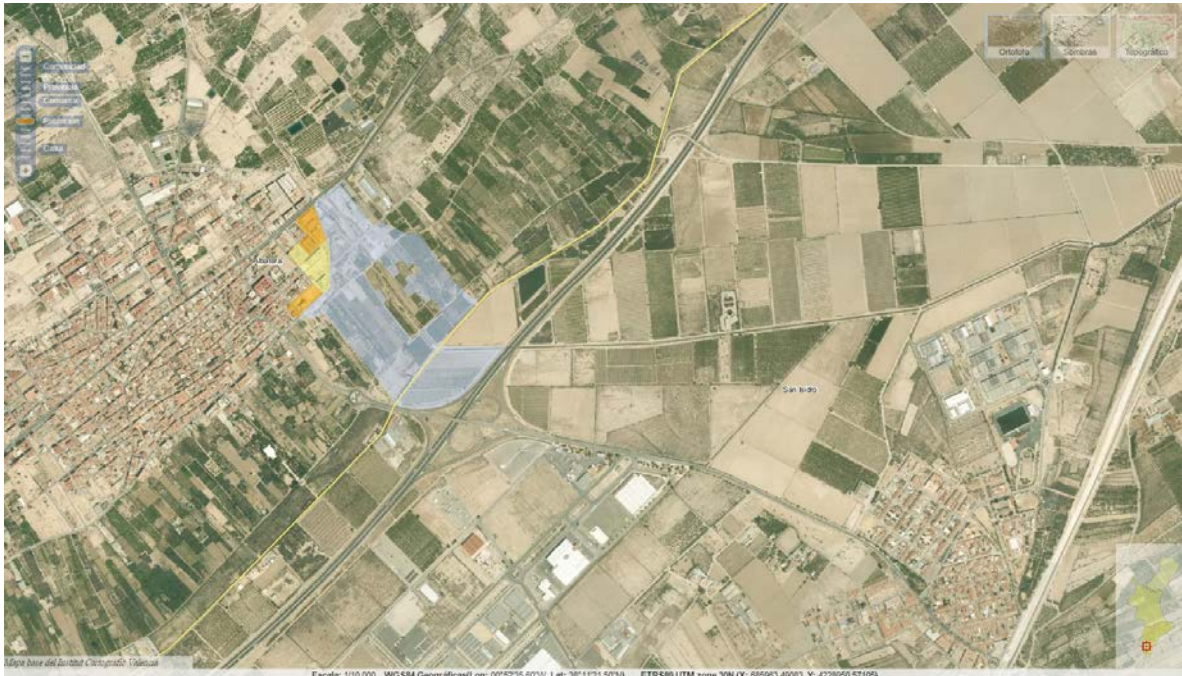


Imagen 2.5.11a Cartografía PATRICOVA

2. De acuerdo con el Decreto 81/2010, de 7 de mayo, por el que se aprueba el Plan Especial frente al riesgo de inundaciones de la Comunidad Valenciana, el municipio de San Isidro tiene un riesgo de inundaciones medio, por lo que deberá elaborarse un Plan de actuación municipal frente a dicho riesgo.
3. Según lo informado por la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias, el municipio de San Isidro se encuentra en la zona 11 de alerta del Plan de Presa del embalse de la Pedrera (ubicado en el término municipal de Orihuela), por lo que resulta necesaria la elaboración del correspondiente protocolo de actuación municipal por accidente o rotura de dicha presa, que formará parte del PTM o del PAM frente al riesgo de inundación.

### EROSIÓN ACTUAL.

1. La erosión actual en la totalidad del término municipal se califica como muy baja (0-7 Tm/ha/año)



### EROSIÓN POTENCIAL.

1. Consultada la Cartografía de la COPUT, en la totalidad del T.M. de San Isidro el nivel de riesgo de erosión potencial es muy bajo, 0-7 Tm/ha/año

### VULNERABILIDAD DE LOS ACUÍFEROS.

1. El municipio de San Isidro cuenta con vulnerabilidad baja en casi la totalidad del término municipal, excepto en el Cabezo Pardo, con vulnerabilidad media, siendo las limitaciones en relación con los usos admisibles las siguientes:

- Terrenos incluidos en la CATEGORÍA II (vulnerabilidad baja).- presentan escasas limitaciones desde el punto de vista de contaminación de las aguas subterráneas para la implantación de usos urbanísticos. Con excepción de los equipamientos estratégicos de eliminación de residuos sólidos que requieren estudios de detalle específicos, los restantes usos globales pueden tener acogida en esta clase de terrenos. Por su grado de protección para las aguas subterráneas presentan vocación de acogida preferente para los usos industriales, siempre que garanticen la inocuidad de sus actividades mediante las medidas correctoras de impermeabilización, tratamiento y control de vertido.

Las plantas de tratamiento de residuos pueden tener cabida en esta categoría de terrenos, con las medidas correctoras oportunas de prevención y control, tratamiento y eliminación de lixiviados.

- Terrenos incluidos en la CATEGORÍA III (vulnerabilidad media).- La adecuación urbanística de esta categoría es compatible con los usos residenciales intensivos y extensivos desde el punto de vista de la contaminación de las aguas subterráneas, presentando limitaciones para los usos industriales intensivos por el riesgo de contaminación físico-química de elevada carga que comportan, aunque pueden ser compatibles usos industriales aislados o industria urbana.

Cualquier actividad o usos debe tener resuelto el tratamiento controlados de sus residuos y las actividades industriales deben contar con medidas de impermeabilización de sus zonas de procesos y almacenamiento, además de los



sistemas de tratamiento controlado de vertidos cuando no estén integrados en sistemas municipales de saneamiento

## RIESGO DE DESLIZAMIENTOS Y DESPRENDIMIENTOS PUNTUALES

1. En el municipio de San Isidro, no consta ninguna zona con riesgo de deslizamiento o desprendimientos

## SISMO.

1. Según la norma de construcción sismo-resistente (NCSR-02) el municipio de San Isidro tiene una aceleración sísmica de 0,15g. Por lo tanto, en las normas urbanísticas se deberán contemplar todas las medidas establecidas al efecto en la NCSR-02.
2. Asimismo, y según lo que establece el Decreto 44/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Plan Especial frente al riesgo sísmico de la Comunidad Valenciana, el municipio de San Isidro tiene una intensidad sísmica de 8.5 (EMS), para un periodo de retorno de 500 años; y por tanto tendrá que elaborar un Plan de actuación municipal frente a este riesgo.

### 2.5.12 AGUAS RESIDUALES.

1. De acuerdo con lo informado por la EPSAR, el sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR Albaterra-San Isidro da servicio a los municipios de Albaterra y San Isidro, y está diseñada para tratar 2.400 m<sup>3</sup>/día. En la actualidad el caudal influente es de 1.997 m<sup>3</sup>/día. El desarrollo completo que se proponga no deberá sobrepasar el caudal máximo estimado conjuntamente con las previsiones contenidas en el planeamiento en revisión de Albaterra.
2. Quedará prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico salvo que se cuente con la debida autorización administrativa (artículo 100 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas). De acuerdo con el artículo 36, salvo



en el caso de viviendas aisladas en el campo, en las que por su lejanía resulte un excesivo coste o imposibilidad física, todo vertido urbano se deberá recoger en colectores de alcantarillado.

### 2.5.13 CALIDAD DEL AIRE

1. El municipio de San Isidro se encuentra, en base a los criterios de zonificación, dentro de la zona ES1013: Segura-Vinalopó (Área costera), estando sujeto a un Plan de mejora de la calidad del aire (Plan de Mejora de la calidad del aire de l'Alacanti occidental. Zona ES 1013: Segura-Vinalopó (A. Costera) y Aglomeración ES 1017: Alacant), aprobado por acuerdo del Consell de 5 de noviembre de 2010, y un Plan de mejora PM10.

### 2.5.14 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

1. Siendo la población prevista inferior a 20.000 habitantes, no se requiere la elaboración de un Plan Acústico, de acuerdo con la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de Protección contra la Contaminación acústica y el Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de Planificación y Gestión en materia de Contaminación Acústica, debiéndose elaborar un Estudio Acústico que comprenda todas y cada una de las fuentes sonoras, evaluando el impacto acústico y adoptar las medidas correctoras adecuadas para su reducción.

### 2.5.15 ACTIVIDADES MINERAS.

1. De acuerdo con el artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, no cabe una prohibición genérica de actividad minera en los instrumentos de ordenación del territorio, debiéndose respetar una distancia de 500 m de las explotaciones mineras a núcleos residenciales, lo que deberá considerarse para la cantera existente junto al Cabezo del Molino, al sur del término municipal, actualmente en estado de abandono.
2. Actualmente, no consta la existencia de dicha cantera y de ninguna otra en la base de datos del catastro minero del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, no obstante con carácter general, se considera la actividad minera como actividad susceptible de desarrollarse en el suelo no urbanizable común.



### 2.5.16 INSTALACIONES GANADERAS Y GRANJAS.

1. Las instalaciones ganaderas se situarán en terrenos clasificados urbanísticamente como suelo no urbanizable, salvo en aquellas zonas en las que el plan considere inadecuada su implantación y determine la incompatibilidad del uso o actividad ganadera.
2. Actualmente no existen granjas en activo en el término municipal, aun cuando sí se han localizado antiguas instalaciones ganaderas ubicadas al oeste del casco urbano.

### 2.5.17 RESIDUOS.

1. San Isidro pertenece al del Plan zonal 11 - Área de gestión 6, del Plan Integral de Residuos de la Comunitat Valenciana (en adelante PIRCV), aprobado mediante Decreto 81/2013, de 21 de junio, del Consell fruto de la revisión y actualización del Plan Integral de Residuos de 1997.
2. Si bien se requiere adoptar las medidas necesarias para facilitar instalaciones que contribuyan a la gestión de los residuos, tales como puntos de recogida selectiva, ecoparques, plantas de tratamiento y valorización, en base al pequeño tamaño del municipio no se requiere la previsión de implantación de plantas de tratamiento y valorización.
3. Asimismo, y en virtud de lo dispuesto en el PIRCV, no resulta obligatoria la implantación de un Eco-parque: no obstante, se considera adecuado la previsión de su futura implantación, considerándose como equipamiento público de infraestructura-servicio urbano perteneciente a la red primaria.
4. Se considera suficiente la previsión de un ecoparque tipo B, con las siguientes características: *instalación pequeña diseñada a una sola cota organizada en torno a una explanada central en cuyos márgenes se dispondrá de una oficina de recepción, de 4 a 6 contenedores de 9/18 m<sup>3</sup> de capacidad, de un espacio cubierto, con sistema de recogida de posibles derrames, para el almacenamiento de los residuos peligrosos y otro distinto para residuos de aparatos eléctricos y electrónicos. La superficie estimada para esta instalación es de 500 a 1000 m<sup>2</sup>.*



### 2.5.18 POLICÍA SANITARIA Y MORTUORIA.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el DECRETO 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana, modificado por el DECRETO 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, la previsible ampliación del cementerio existente, estará sujeta a los mismos requisitos de emplazamiento exigidos a los de nueva construcción, por lo que el terreno en el que se pretenda el emplazamiento deberá reunir las siguientes condiciones:
  - El emplazamiento deberá adecuarse a lo previsto en el planeamiento urbanístico.
  - En todo caso, el emplazamiento deberá garantizar un perímetro de protección de 25 metros que, cuando exista planeamiento, debe estar calificado como zona dotacional, y libre de toda clase de construcciones.
2. Se requiere la elaboración de un estudio hidrogeológico en el caso de que la ampliación del cementerio se haga fuera del recinto existente ya autorizado.

### 2.5.19 INFRAESTRUCTURAS LINEALES Y DE TRANSPORTE.

1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenderán, al menos, los siguientes:
  - a) Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias (no existiendo en este caso estas dos últimas).
  - b) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.
  - c) Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.
  - d) En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
  - e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.



2. Se relacionan a continuación las infraestructuras lineales y de transporte de mayor relevancia en el término municipal, que formarán parte de la red primaria:

- **Carreteras del Estado:** A-7, autovía Alicante-Murcia.
- **Carreteras de la Diputación:** CV-909, Albatera-Catral.
- **Ferrocarriles del Estado:** FF.CC. Alicante-Murcia; AVE Monforte del Cid-Murcia (en construcción).
- **Infraestructuras energéticas:** líneas aéreas de media tensión, al este del término;
- **Infraestructuras hidráulicas:** conducción del Taibilla, al sureste.

#### 2.5.20 MOVILIDAD URBANA

1. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10.4 y 5 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunidad Valenciana, los municipios de más de 20.000 habitantes o aquellos que tengan una capacidad residencial equivalente formularán un plan municipal de movilidad en el plazo de cuatro años a partir de la entrada en vigor de esta ley. Procederá igualmente en dichos municipios la redacción de un plan municipal de movilidad o la revisión del existente con motivo de la formulación o revisión del Plan General, o cuando se introduzcan en él modificaciones relevantes en relación con la demanda de desplazamientos en los términos que reglamentariamente se establezcan.
2. Conforme a lo establecido por la legislación vigente, resulta preceptiva la elaboración de un Plan de Movilidad, que se tramitará como documento independiente.

#### 2.5.21 COMPATIBILIDAD DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO CON LAS OBRAS DE MODERNIZACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS AGRARIAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA:

1. Conforme se establece en la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana respecto de la ordenación de los terrenos, la clasificación de terrenos como suelo no urbanizable de especial protección por razón de sus valores agrarios y de preservación del medio natural tendrá como finalidad la promoción del espacio rural como elemento del



territorio comunitario y, en particular, la defensa del destino, usos y funciones propias del suelo de interés agrario. Podrán tener la condición de suelo no urbanizable de especial protección, los terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar en atención a los fines a los que se ha hecho mención, en función de su valor agrícola, ganadero o forestal.

2. Según el EATE elaborado, no ha identificado ningún terreno agrícola que cumpla tales características.



## 2.6 RELACIÓN CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS RELEVANTES:

---

### 2.6.1 INCIDENCIA DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA EN LA DETERMINACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

#### 2.6.1.1 OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DIRECTORES DE LA ETCV

---

1. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunitat Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico.
2. El Decreto 1/2011 entró en vigor el 20 de enero de 2011, siendo de aplicación a este Plan. Establece 25 objetivos y principios directores que tienen carácter vinculante. Igualmente establece criterios de ordenación del territorio (contenidos en parte de sus directrices) que tienen carácter recomendatorio, pero que no obstante el apartarse de su contenido debe realizarse previa justificación basada en los mencionados objetivos o principios directores.
3. La consideración del contenido de los objetivos, principios directores y de las directrices se integrarán en el proceso de evaluación ambiental estratégica, en el propio instrumento de planeamiento, así como en los planes, programas y proyectos que lo acompañen o desarrollen.
4. Son funciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana:
  - a) Identificar las grandes oportunidades del territorio y proponer las acciones necesarias para su aprovechamiento racional y sostenible.
  - b) Establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial.
  - c) Orientar los procesos de planificación territorial y urbanística hacia la consecución del modelo territorial deseado por los ciudadanos.



- d) Definir las estrategias adecuadas para la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio.
- e) Integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio, tanto las actuaciones sectoriales de las administraciones públicas como las actuaciones de iniciativa privada que tengan un interés general.
5. Los objetivos y principios directores de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana son vinculantes para el conjunto de las administraciones públicas con ámbito competencial en la Comunitat Valenciana. Estos objetivos y principios, así como los criterios de ordenación del territorio que se establecen en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, se incorporarán desde el principio en la evaluación ambiental y territorial de todos los programas, planes y proyectos con incidencia sobre el territorio.
6. El municipio de San Isidro (código 03094) se incluye conjuntamente con Albufera en el ÁREA URBANA INTEGRADA de "Albufera", en el ÁREA FUNCIONAL "Vega Baja", integrada esta última por 27 municipios y en el ÁREA DE MERCADO LOCAL DE TRABAJO de "Almoradí", conformada por 11 municipios, y finalmente en el ÁMBITO TERRITORIAL COTA 100.

### 2.6.1.2 PROPUESTAS ESTRATÉGICAS CONTENIDAS EN LA ETCV PARA EL ÁREA FUNCIONAL DE LA VEGA BAJA:

1. Se relacionan a continuación los objetivos a desarrollar en base a las propuestas estratégicas que se deducen del documento de la ETCV, y que han sido desarrolladas en la Memoria Informativa; incorporando en este documento las propuestas concretas que se aplican al T.M. de San Isidro.
- A. Al objeto de consolidar la INFRAESTRUCTURA VERDE como sustrato territorial que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio, se desarrollarán un conjunto de actuaciones enmarcadas en los siguientes objetivos específicos:
- Conectar los ecosistemas naturales y los de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos. En el término municipal de San Isidro se



- desarrollará un corredor terrestre que una la Sierra de Callosa de Segura con la Sierra de Albaterra-Crevillent.
- Conservar y poner en valor el patrimonio ambiental y cultural del área funcional mediante la creación de rutas tales como la vía verde del antiguo ferrocarril Torrevieja-Albaterra o senderos de gran recorrido como el que discurre por el término municipal de San Isidro de la Senda del Poeta.
- B. Al objeto de desarrollar un SISTEMA DE ASENTAMIENTOS que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población, se propondrán estrategias para la implantación de nuevos usos económicos en el territorio mediante actuaciones en suelo destinado a actividades económicas que favorezcan la implantación de un intercambiador que dará servicio al polígono industrial de gestión mancomunada en el eje Orihuela-San Isidro, de mejora de los servicios logísticos que afectaran a los municipios de la Vega Baja.
- C. Dentro del objetivo de diseñar un esquema de infraestructuras de comunicación, hídricas y energéticas que permitan la mejora de la competitividad global del área funcional se plantean las actuaciones concretas siguientes:
- Proponer un conjunto de infraestructuras de vertebración externa e interna para la mejora de la conectividad global del área funcional mediante, entre otras actuaciones el establecimiento de un tercer carril en la A-7 o duplicación de la N-340.
  - Desarrollar actuaciones que permitan mejorar la movilidad sostenible en el área funcional con, entre otras, una red ciclista con conexiones con los hubs de movilidad, a lo largo del río Segura, eje litoral y antiguo ferrocarril Torrevieja-Albaterra.
  - Definir un esquema de infraestructuras energéticas, hídricas y de telecomunicaciones para evitar la discriminación territorial en la implantación de actividades económicas mediante la interconexión de recursos hídricos y aportes externos, extensión de las comunicaciones o mantenimiento del trasvase Tajo-Segura y postrasvase.



D. A fin de desarrollar nuevas ACTIVIDADES ECONÓMICAS basadas en la cualificación del territorio y la innovación, se establecen las actuaciones a desarrollar siguientes:

- Fomentar la puesta en marcha de fórmulas innovadoras de la actividad turística mediante la asociación del litoral y el interior, mediante ejes turísticos complementarios litoral-exterior, mediante la potenciación de la ruta poética de Miguel Hernández que actúe como elemento de dinamización cultural de la vía verde de la Vega Baja
- Proponer actividades económicas innovadoras basadas en los sectores industriales, favoreciendo la implantación de un centro de transporte intermodal, junto a la vía férrea y alejado 500 de la actual estación, en un ámbito aproximado de 700m lineales.
- Proponer nuevas actividades económicas innovadoras basadas en los servicios, que favorezca su integración en el un cluster agroalimentario de la Vega Baja"

2. Conforme a los parámetros contenidos en la ETCV, el crecimiento máximo de suelo residencial y para actividades económicas, y según las directrices 80 a 86 y 95 a 101, se establecen las limitaciones de crecimiento de suelo para usos residenciales y de actividades económicas, para el periodo que finaliza en el año 2030, que actualizado al año horizonte 2035 presenta los valores siguientes:

- CRECIMIENTO MÁXIMO DEL SUELO RESIDENCIAL: 211.026 m<sup>2</sup> de nuevo suelo sellado.
- CRECIMIENTO MÁXIMO DE SUELO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS: 887.655 m<sup>2</sup> para nuevas implantaciones terciarias o industriales.



<b>San Isidro</b>	
Área funcional (AF)	La Vega Baja
Comarca	La Vega Baja
Área Urbana Integrada (AUI)	Albatera
Sistema Nodal de Referencia (SNR)	NO Tipo nodo:
Ámbito territorial	Plana Litoral/Cota 100
Población (P)	1.874 habitantes
Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	1.690 empleos

**Municipio**

Superficie término municipal (S <sub>T</sub> )	11.694.756 m <sup>2</sup>
Superficie sellada SIOSE 2010 (S <sub>s</sub> )	2.017.477 m <sup>2</sup>
% S <sub>s</sub> / S <sub>T</sub>	17,25 %
Suelo computable residencial	449.392 m <sup>2</sup>
Suelo computable actividades económicas	1.286.304 m <sup>2</sup>

Ficha 2.6.1 a (parámetros de crecimiento máximo para 2030 según la ETCV- parte 1)

SUELO RESIDENCIAL		
TCD 2011-2030	1,25 % anual	28,2 %
Población estimada 2030		2.403 habitantes
FCTM	$-0,1914 \times \ln(P)+3,007$	1,56
FCVT		1
IMOS	TCD x FCTM x FCVT	44,13 %
Flexibilidad	No aplicable	
<b>Crecimiento máximo suelo residencial</b>		<b>198.317 m<sup>2</sup></b>

SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
TCE 2011-2030	1,55 % anual	36,02 %
Población empleada estimada 2030		2.299 empleos
FCEA	$-0,2957 \times \ln(\text{Emp})+3,9719$	1,77
FCVT		1
IMOSE	TCE x FCEA x FCVT	63,9 %
Flexibilidad	No aplicable	
<b>Crecimiento máximo suelo actividades económicas</b>		<b>821.948 m<sup>2</sup></b>

Ficha 2.6.1 b (parámetros de crecimiento máximo para 2030 según la ETCV- parte 2)



## 2.6.2 PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA).

1. El PATRICOVA es un Plan de acción territorial de los regulados en el artículo 16 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, y viene expresamente previsto en la Directriz 66 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell; la última revisión del PATRICOVA fue aprobada mediante Acuerdo de 28 de enero de 2003, del Consell.
2. Forma parte de los objetivos de PATRICOVA, orientar los desarrollos urbanísticos y territoriales hacia las áreas no inundables o, en su caso, hacia las de menor peligrosidad de inundación, siempre que permitan el asentamiento, otorgando preferencia a los modelos urbanos y territoriales más eficientes, así como gestionar las zonas inundables dentro del sistema territorial de la Infraestructura Verde, favoreciendo la producción de los servicios ambientales, así como la conservación y mejora de los paisajes naturales y culturales en torno al agua.
3. Según el PATRICOVA, en el término municipal de San Isidro, se identifica una pequeña zona con riesgo de inundabilidad 3, situada al oeste del término desde el límite con Albufera hasta la autovía A-70, estando todo el término incluido en zona de peligrosidad geomorfológica.
4. El nivel de peligrosidad 3, se establece cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación es superior a 0,04 (equivalente a un período de retorno inferior a 25 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua inferior a ochenta centímetros (80 cm) y superior a quince centímetros (15 cm).
5. Conforme se establece en el Art. 14 del PATRICOVA, la zona identificada con peligrosidad 3 formará parte de la Infraestructura verde. Los espacios incluidos en la zona de peligrosidad geomorfológica, y que no forman parte de esta infraestructura por otros criterios, podrán ser incluidos en la misma por la planificación territorial y urbanística de carácter estructural.



6. Los desarrollos que se planteen en este municipio tenderán a modelos intensivos de concentración de la edificación y minimización del perímetro de contacto con la zona inundable, frente a modelos extensivos de baja altura, tentaculares y alta ocupación del territorio.
7. En la declaración de interés comunitario y otras autorizaciones de nuevos usos y actividades en suelo no urbanizable se aplicará, con carácter general, el mismo criterio enunciado para las reclasificaciones, debiendo justificarse la no implantación en otras zonas con menor nivel de peligrosidad de inundación.
8. En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad geomorfológica se puede eximir justificadamente de la prohibición de alguno de los usos regulados en el apartado 2, siempre que, mediante un estudio específico y detallado de la zona, se justifique la escasa incidencia del riesgo de inundación en relación con la actividad a implantar.
9. Cualquier uso o actividad que se pretenda implantar en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación geomorfológica, solo podrá autorizarse si se justifica adecuadamente que, por razones de funcionalidad de la actividad, debe implantarse necesariamente en el emplazamiento propuesto, y siempre que no existan otras zonas de menor peligrosidad de inundación en el entorno que sean igualmente aptas para desarrollar la actividad.
10. En las Normas Urbanísticas, se incorporarán las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización contenidas en el ANEXO I del PATRICOVA que resulten de aplicación en este caso.

### **2.6.3 PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATFOR).**

1. Según el PATFOR se identifican terrenos forestales al sur del territorio municipal en los parajes de Los Ojales, Cabezo del Molino, Monte de Clementino y Rincón del Pino.
2. En el T.M. de San Isidro se constata la presencia del monte AL102AL1042 (Cabezo de La Fuente), con una superficie aproximada de 16,55 ha, incluido en el Catálogo de Montes



de Dominio Público y Utilidad Pública, cuyo ámbito resulta coincidente con la superficie de terreno forestal estratégico previsto en el PATFOR.

3. En esta misma zona, ubicada en el término municipal de Granja de Rocamora se ubica la microrreserva “Cabezo de Las Fuentes” de unas 12,7 ha.
4. Todas estas zonas requieren una especial protección, en atención a la normativa específica que para cada caso resulta de aplicación, debiéndose incorporar a la INFRAESTRUCTURA VERDE, incorporando en las normas urbanísticas la regulación de usos admitidos conforme a la normativa sectorial aplicable.

#### **2.6.4 PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE**

1. El Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde y el Paisaje en la Comunidad Valenciana, identifica los paisajes de relevancia regional (PRR) que deben ser objeto de protección y ordenación específica y delimita la Infraestructura Verde como marco de referencia para el desarrollo territorial sostenible en la CV, definiendo un conjunto de criterios y directrices para concretar las determinaciones emanadas del PAT a otras escalas, en especial, a la escala municipal.
2. Según el Atlas de los Paisajes de la Comunidad Valenciana que contiene la definición de las unidades de paisaje delimitadas de acuerdo a criterios paisajísticos, naturales y/o humanos, San Isidro se encuentra incluido en su totalidad en la unidad de paisaje regional UPR 14.97 – Huertas del Bajo Segura y en el ambiente de la Plana de Alicante y Bajo Segura. Se delimitan además 25 tipos de paisajes en base a la agrupación de unidades de paisaje y atendiendo a razones geográficas. El término municipal se incluye en el tipo de paisaje Vega agrícola del Segura, que incluye el corredor del Segura como eje vertebrador del territorio y la red de acequias como sistema estructurador del paisaje.
3. Entre las directrices específicas definidas a partir de los objetivos de calidad paisajística para la zona, se encuentran las siguientes:
  - Protección de elementos y áreas significativas o características, y de componentes de la Infraestructura Verde.



- Los paisajes agrarios de regadío.
  - Gestión y mejora del paisaje.
    - Protección de las áreas de mayor fragilidad visual, por su elevada exposición visual desde varios puntos de la vega.
  - Acceso al paisaje y puesta en valor del patrimonio paisajístico.
    - Creación de observatorios para disfrutar del paisaje sobre la huerta en los puntos más altos.
4. Tales condiciones, deberán formar parte de las estrategias que deberán establecerse en el ámbito municipal de San Isidro.

### **2.6.5 PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL.**

1. Al no ser municipio costero, el término municipal de San Isidro, no se incluye en el ámbito ampliado del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral, por lo que sus objetivos, estrategias y determinaciones no se contemplan.

### **2.6.6 PLAN DE PROTECCIÓN DE LAS VISTAS DESDE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN.**

1. Este plan pretende establecer los objetivos y directrices a considerar en el tratamiento paisajístico de las vistas desde carreteras, las vistas desde el AVE, la integración en el paisaje de las áreas industriales y el desarrollo de un plan de mejora visual de los accesos a los municipios, a fin de preservar los paisajes de mayor valor que se perciben desde ellas, definiendo las normas de integración paisajística de los usos y actividades que se implanten en estas cuencas visuales.
2. El análisis de visibilidad desde las principales vías de comunicación, sus conclusiones y la normativa específica de aplicación se concretan en el Estudio de Paisaje elaborado.



### 2.6.7 PLAN DE MEJORA VISUAL DE LOS ACCESOS A LOS MUNICIPIOS.

1. Siendo los accesos a los núcleos urbanos el elemento visual que otorga la primera impresión que un visitante tiene de un lugar, su imagen es clave para la mejora de la calidad paisajística de los núcleos urbanos, por lo que tomando como referencia la "guía de buenas prácticas" elaborada por la Dirección General de Territorio y Paisaje donde se ilustra el modo de actuar en estos espacios clave, se deberá actuar en los espacios más vulnerables visualmente (corresponden con las entradas y salidas a los núcleos urbanos), estableciendo las posibles propuestas de mejora.

### 2.6.8 PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA VEGA BAJA.

1. Aun cuando en la fecha de elaboración del presente documento no está aprobado el PAT de la Vega Baja (donde se incluye el municipio), se considera adecuada su observancia en lo relativo a las actuaciones que se proponen, a fin de mantener una coherencia formal y territorial con los municipios del entorno.
2. Entre las actuaciones que el PAT pretende llevar a cabo se analizan a continuación aquellas que tienen una incidencia sobre el territorio municipal de San Isidro:
  - **Mantenimiento del paisaje tradicional.**- El objetivo general es *el mantenimiento de la percepción del paisaje tradicional o característico de cada Unidad Visual para lo cual se establece la protección de los diferentes espacios naturales e hitos existentes.* Tal condición se deberá contemplar, asumiendo las condiciones que de ello se derivan.
  - **Valorización de residuos.**- *puesto que la zona carece de dotaciones de valoración de residuos,* al ser un municipio afectado puntualmente por peligrosidad de inundación de nivel 3, y por peligrosidad geomorfológica en el resto del término, en suelo no urbanizable se prohíben, entre otros, los usos y actividades de valorización de residuos; no obstante estas actividades podrán realizarse en las zonas destinadas a usos industriales con las condiciones que se establezcan en las Normas Urbanísticas



- **Mejora de los recursos hídricos mediante la desalación y la mejora del saneamiento y depuración.**- Por su condición de municipio interior alejado de la costa, no resulta posible la previsión de actuación alguna referente a la mejora de recursos hídricos mediante desalación. En cuanto a la mejora del saneamiento y depuración, el plan contendrá las condiciones relativas a la implantación progresiva de redes separativas, obligatorias para el suelo de nuevo desarrollo, lo que evitara en gran medida la posible saturación de la EDAR existente en su término, que sirve asimismo al de Albaterra, con quien deberá coordinar las actuaciones.
- **Tren de Alta Velocidad.**- La incidencia del trazado del AVE sobre el territorio, que lo atraviesa de norte a sur, requiere establecer su adecuado tratamiento, estableciendo la delimitación de las zonas de protección, al objeto de potenciar este tipo de transporte como alternativa a la carretera
- **Áreas industriales.** La existencia de polígonos industriales de fuerte implantación tanto a nivel municipal como comarcal e inclusive regional, requieren su potenciación, creando una continuidad entre ellos, de manera que actúen como Centro Logístico de interconexión entre el ferrocarril y la Autovía, lo que se incardina en la propuesta del PAT por la que *"se propone aprovechar la tendencia industrial del eje Elx/Crevillente/Murcia favoreciendo los parques tecnológicos y las áreas industriales en entornos próximos a niveles urbanos"*.
- **Criterios de ordenación del suelo no urbanizable.** Se suscribe la condición contenida en el PAT referente a la *"racionalización de los procesos de ocupación del suelo"*, incrementando el suelo de nueva configuración destinada a usos residenciales y de actividades económicas en lo estrictamente necesario conforme a las previsiones de crecimiento que se establecen.
- **Renovación urbana de núcleos.**- Si bien San Isidro es un "núcleo relativamente joven", se establecerán las actuaciones tendentes a la mejora ambiental y paisajística del núcleo urbano, propiciando su crecimiento en torno a las zonas consolidadas conforme al modelo de ciudad compacta.



### 2.6.9 PLAN ESPECIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA FRENTE AL RIESGO DE ACCIDENTES EN EL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS POR CARRETERA Y FERROCARRIL

1. Según el Plan Especial de la Comunidad Valenciana frente al riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril, aprobado por el Decreto 49/2011, de 6 de mayo, del Gobierno Valenciano (DOCV nº 6.518, de 11 de mayo de 2011), que sustituye al Decreto 132/1998, de 8 de septiembre, el término municipal de San Isidro se encuentra afectado por el nivel alto de dicho riesgo (haciendo referencia a Albufera).
2. Asimismo, la A-7 y la vía de ferrocarril Alicante- Murcia están consideradas como vías de circulación preferente de estas mercancías y se considera zona de especial exposición las franjas de 500 m alrededor de las mismas.

### 2.6.10 ESPACIOS NATURALES

#### RED NATURA 2000 Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

1. En la memoria informativa se identifican los hábitats de interés comunitario, que por su disposición, superficie e influencia antrópica que soportan, no aconsejan la adopción de medidas de conservación específicas.

#### MICRORRESERVAS

1. En la memoria informativa se identifican también las microreservas emplazadas en el lindero con el Término municipal de Granja de Rocamora. Al ser coincidente la zona con el Monte de Utilidad Pública presente en la misma zona, se aplicarán las condiciones de protección y limitación de usos asociados a esta condición.

### 2.6.11 PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

1. En el término municipal de San Isidro no hay instalaciones de gestión de residuos urbanos ejecutadas, contempladas o previstas en el Plan Zonal XVIII del Plan Integral de Residuos de la Comunitat Valenciana aprobado por decreto 81/2013, de 21 de junio, del Consell,



estando localizadas en el vecino municipio de Albaterra, por lo que no se requiere su vinculación a las determinaciones del Plan General.

2. Tampoco existe reserva de zonas consideradas aptas para la ubicación de instalaciones de gestión de residuos urbanos, no siendo necesario establecer la delimitación de ninguna zona de influencia como zona de afección que garantice al máximo el funcionamiento de las mismas frente a la posible ubicación posterior de actividades, modificaciones del planeamiento municipal u otro tipo de actuaciones que vengán a comprometer la continuidad de éstas.

### 2.6.12 PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA

1. Tal como se indica en la memoria informativa, San Isidro pertenece a la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS), estando sujeto a las determinaciones que emanan de la Directiva Marco del Agua y que se concretan en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Segura 2015/21.
2. Según dicho plan, y para el ciclo de gestión 2015/21, San Isidro se incluye dentro de la Zona IX "Sur de Alicante" del plan de cuenca, estando dividido el municipio por dos subzonas: al noroeste, la subzona IXC "RLMI -Riegos de Levante de la Margen Izquierda", y al sureste, la subzona IXA "Vega Baja".
3. Sobre el municipio no discurren masas de agua superficial, y el agua subterránea denominada está sujeta a presiones por empeoramiento de su estado químico por nitratos, plaguicidas y salinidad, se toman en consideración los objetivos del Plan relativos en relación al equilibrio y armonización del desarrollo regional, por los que se tratará de incrementar las disponibilidades del recurso, protegiendo su calidad, economizando su empleo y racionalizando sus usos en armonía con el medio ambiente y los demás recursos naturales, por lo que se plantea la posibilidad de no considerar nuevas ampliaciones del regadío existente en la demarcación, salvo aquellos regadíos que sean declarados de interés social por la legislación de carácter superior, lo que tiene incidencia directa sobre posibles escenarios futuros de usos del suelo.



### 2.6.13 PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN

1. De acuerdo con el decreto 81/210, de 7 de mayo, por el que se aprueba el Plan Especial frente al riesgo de inundaciones de la Comunidad Valenciana el municipio de San Isidro tiene un riesgo de inundaciones medio, por lo que tiene que elaborar un Plan de actuación municipal frente a dicho riesgo.

### 2.6.14 PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

#### PLANES DE CARRETERAS.

1. El plan general contemplará las actuaciones previstas por el Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI 2012-2024) del Ministerio de Fomento, que afectan a la A-7; en la que está prevista la ampliación de capacidad y mejoras o remodelaciones de diversos tramos y enlaces.

#### PLANES DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.

1. Tal y como se expone en la memoria informativa, el Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI 2012-2024) del Ministerio de Fomento, contempla diversas actuaciones para el Transporte ferroviario que afectan al término municipal de San Isidro como nuevas inversiones en la red de cercanías Alicante-Murcia, lo que se considerará en el Plan general.

#### PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.

1. En relación con la planificación de las **redes de abastecimiento general** previstas en el conjunto de la provincia de Alicante, únicamente afecta al ámbito territorial municipal la red existente de la Mancomunidad de Canales del Taibilla. Por lo que el Plan General contemplará su trazado y ámbito de afecciones.
2. En relación con el **ahorro de agua y modernización de regadíos**, las obras del posttrasvase Júcar-Vinalopó constituyen una de las actuaciones principales, estando ya en ejecución algunas que podrían dar servicio una vez se concluyan las obras de la conducción principal del trasvase.



### SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

1. Actualmente existe una única instalación de depuración de aguas residuales, la EDAR de Albaterra-San Isidro, que da servicio a los municipios de San Isidro y Albaterra, debiéndose coordinar con este municipio la capacidad global previsible y su posible ampliación.
2. La actual instalación ocupa unos 9.000 m<sup>2</sup> y hay reservados un total de 30.754 m<sup>2</sup> para su posible ampliación en el mismo emplazamiento.

### PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

1. Considerando que el Plan de Infraestructuras Estratégicas de la Comunidad Valenciana 2010-2020 dispone en los ámbitos más próximos, intervenciones de carácter diverso, estas no afectan directamente al término municipal de San Isidro, por lo que no se requiere previsión alguna en el planeamiento general en relación con estas actuaciones.

### PLANIFICACIÓN DE REDES ELÉCTRICAS.

1. En el término municipal no discurre ninguna Línea Aérea de Alta Tensión, ni está previsto trazado alguno de líneas, ni la implantación de una subestación, por lo que no se requiere la delimitación de "pasillos" para el paso de dichas instalaciones, exigible por aplicación del artículo 10 de la Ley 5/2014, LOTUP.

### PLANIFICACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE GAS

1. La infraestructura de gas que discurre por el término municipal de San Isidro, paralelo al trazado de la A-7, se identificará en el Plan General, estableciéndose las afecciones que legalmente resulten de aplicación.

### INFRAESTRUCTURAS EÓLICAS.

1. En el término municipal de San Isidro no se ha identificado ninguna zona como apta para ser soporte de instalaciones de aprovechamiento eólico, sin embargo algunas zonas podrían pasar a ser declarados como aptos para la ubicación de instalaciones eólicas en el caso de que, en un futuro y, tras constatarse la existencia de recurso eólico, los cambios en los actuales escenarios aconsejase la revisión o modificación del presente



Plan Eólico, y del proceso de dicha revisión o modificación y mediante análisis similares a los efectuados en éste, se concluyese su aptitud, en tal caso se procedería a la modificación del Plan General estructural.

### 2.6.15 EL PLANEAMIENTO EN LOS MUNICIPIOS COLINDANTES:

1. Al objeto de homogeneizar el tratamiento urbanístico asignable al suelo que conforma el perímetro en su ámbito municipal se sintetizan a continuación la clasificación y zonificación del suelo establecido o previsto en el planeamiento de los municipios colindantes:

- ALBATERA.- En el linde con el término municipal de San Isidro el suelo se clasifica como **no urbanizable común**, sin determinaciones en el planeamiento que puedan afectar a este municipio.
- CREVILLENTE.- En el linde con el término municipal de San Isidro el plan general clasifica el suelo como **no urbanizable protegido paisajístico-forestal-ecológico**.
- CATRAL.- En el linde con el término municipal de San Isidro el Plan General clasifica el suelo como **no urbanizable común**, sin determinaciones en el planeamiento que puedan afectar a este municipio.
- CALLOSA DEL SEGURA.- En el linde con el término municipal de San Isidro el plan general clasifica el suelo como **no urbanizable común**, sin determinaciones en el planeamiento que puedan afectar a este municipio.
- GRANJA DE ROCAMORA.- En el linde con el término municipal de San Isidro el plan general clasifica el suelo como **no urbanizable de protección arqueológica** en la zona del Cabezo de los Ojales y Cabezo de las Fuentes y suelo **no urbanizable de protección paisajística-forestal-ecológica** en la zona del saladar. A continuación y siguiendo la línea del límite de término hacia el oeste se localiza un parque urbano de la red primaria vinculado al suelo urbanizable residencial colindante. El resto, hasta el límite con Albaterra y Cox, es suelo **no urbanizable común**. En cualquiera de las zonas no existen determinaciones en el planeamiento que puedan afectar a este municipio.



- COX.- En el linde con el término municipal de San Isidro el plan general clasifica el suelo como **no urbanizable común** sin determinaciones en el planeamiento que puedan afectar a este municipio.

## 2.7 ANÁLISIS SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO, Y SU INCIDENCIA EN LA DEFINICIÓN DEL MODELO TERRITORIAL.

---

1. Analizado el territorio y los diferentes componentes que configuran las bases para determinación del modelo territorial, efectuado el diagnóstico de los principales problemas, vistas las oportunidades que ofrece, formulados los objetivos prioritarios y planteadas las propuestas estrategias, se requiere analizar la "evolución de la ocupación del territorio" a fin de determinar el proceso de crecimiento que se estima acorde con el Modelo Territorial que se pretende.
2. En la memoria informativa se contiene el análisis detallado sobre cuantificación de la capacidad crecimiento del núcleo urbano actual, tanto para usos residenciales como para actividades industriales.

### 2.7.1 LA CAPACIDAD DEL NÚCLEO URBANO.

1. En base a los estudios realizados, se comprueba que el núcleo urbano actualmente dispone de una capacidad potencial de crecimiento capaz de albergar 368 nuevas viviendas, lo que supone un crecimiento de la población de 925 habitantes.
2. Considerando que la población actual en los núcleos urbanos es de 1.891 habitantes<sup>1</sup> y que la previsión de crecimiento para el año 2035 según la ETCV es de 2.556 habitantes, se requiere una capacidad real en los núcleos urbanos de 665 habitantes, por lo que siendo la capacidad calculada por ocupación del suelo vacante 925 habitantes, resulta

---

<sup>1</sup> Según el padrón del año 2014.



que aparentemente el planeamiento actual dispondría de una capacidad teórica suficiente para albergar el crecimiento de población prevista a un horizonte de 20 años, sin requerir mayores ampliaciones de suelo para usos residenciales.

3. No obstante, los cálculos se han realizado considerando el suelo vacante no ocupado por la edificación, que no siempre tiene la condición de solar. Este valor resulta ciertamente ficticio, puesto que la adquisición de la condición de solar mediante las actuaciones de urbanización exigidas en el suelo urbano de las zonas periféricas, resulta en la mayoría de los casos costosa y compleja, dada la carencia de instrumentos de gestión en las NN.SS. que regulan su desarrollo.
4. Resulta por ello que, el cálculo de la capacidad del planeamiento vigente se debe fundamentar preferentemente en la posibilidad de ocupación de los solares, por lo que si consideramos los valores correspondientes al % de solares reales en relación con el suelo no ocupado, para el suelo residencial resultaría del 84,38% (según los valores deducidos de la tabla adjunta), por lo que la capacidad máxima teórica que permite la construcción directa de edificaciones para usos residencial en los cascos urbanos sobre suelo con la condición de solar sería de 781 habitantes.

ZONA	SUPERFICIE DE SUELO CONSTRUIBLE (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE DE SUELO SIN CONSOLIDAR (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE DE SOLARES SIN EDIFICAR (m <sup>2</sup> s)	RELACIÓN ENTRE SOLARES/SUELO SIN CONSOLIDAR %
CASCO ANTIGUO	76.161 m <sup>2</sup>	3.442 m <sup>2</sup>	3.442 m <sup>2</sup>	100,00%
RESIDENCIAL 1	65.479 m <sup>2</sup>	10.130 m <sup>2</sup>	10.130 m <sup>2</sup>	100,00%
EXPANSIÓN DE CASCO	67.986 m <sup>2</sup>	33.807 m <sup>2</sup>	26.406 m <sup>2</sup>	78,11%
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>209.626 m<sup>2</sup></b>	<b>47.379 m<sup>2</sup></b>	<b>39.978 m<sup>2</sup></b>	<b>84,38%</b>

Cuadro 2.7.1 a: RELACIÓN ENTRE SOLARES Y SUELO SIN CONSOLIDAR RESIDENCIAL (elaboración propia)

5. La cuantificación de las previsiones de crecimiento real de la población y su relación con la capacidad teórica de los planes debe ser adecuadamente ponderada, puesto que existe una gran diferencia entre la capacidad máxima obtenida por aplicación del aprovechamiento otorgado por el planeamiento y el realmente ejecutado o consumido.
6. Como ejemplo claro de tal aseveración, resulta el cálculo sencillo sobre la capacidad teórica correspondiente a la superficie construida existente en la actualidad y su comparación con la ocupación real destinada a usos residenciales en los núcleos



urbanos. Actualmente la superficie construida destinada a usos residenciales es de 218.904 m<sup>2</sup> de techo, por lo que si cuantificamos su capacidad por aplicación de los parámetros contenidos en la LOTUP, esta superficie sería equivalente a 2.189 viviendas (aplicando el ratio de 100 m<sup>2</sup>/viv), con una capacidad máxima de población de **5.473 habitantes** (al aplicar una ocupación de 2,50 hab/viv); se comprueba que el valor así obtenido **sobrepasa en 3.582 habitantes a los habitantes reales en 2014**, cuya población es de 1.891 habitantes, lo que supone un **89,40% de incremento respecto del valor real comprobado**.

### 2.7.2 LA OCUPACIÓN EN LOS CASCOS URBANOS POR USOS RESIDENCIALES.

1. El núcleo urbano actual está configurado por la zona delimitada como "Casco Antiguo", la zona correspondiente a "Residencial 1" y la "Expansión del casco urbano"
2. Siendo un municipio joven de una antigüedad inferior al siglo, cuyo origen tiene un carácter artificial, la evolución del crecimiento y ocupación de suelo se ha producido de forma acelerada, especialmente la correspondiente a los primeros asentamientos en el denominado "casco antiguo", promovido por el Instituto de Colonización, en la década de los años 50 del siglo pasado, habiéndose ejecutando y ocupado íntegramente el "poblado" según proyecto único del arquitecto Fernández del Amo. Esta actuación unitaria hace que la totalidad del núcleo histórico esté ocupada en un 95,48 %.
3. La actuación posterior correspondiente a la zona "Residencial 1", tiene asimismo un carácter unitario en cuanto a la planificación y ordenación; estando configurada por parcelas de características análogas, orientadas en sentido NE-SE, donde la "casa" (de carácter unifamiliar) se situaba en uno de los extremos, quedando el resto libre como patio adscrito a la vivienda. Actualmente el grado de consolidación de suelo resulta del 84,53 %.
4. La zona de Expansión del Casco Urbano, surge con posterioridad, como necesidad de ampliación del suelo para usos residenciales, pasando de una tipología de viviendas unifamiliares adosadas a una tipología en bloque de hasta tres plantas, donde la planta baja se destina preferentemente a usos terciarios. El grado de ocupación del suelo edificable resulta en este caso del 50,27%



- Globalmente, la ocupación del suelo clasificado como urbano para usos residenciales en el suelo urbano actual es del 77,40%, muy superior a los valores medios de otros municipios de mayor antigüedad.
- En el cuadro siguiente, se resumen los valores correspondientes a la superficie del suelo máximo construible (ocupación máxima del suelo) en cada núcleo y la superficie de suelo realmente ocupado por edificaciones en la fecha de elaboración del presente documento.

ZONA	SUPERFICIE DE SUELO MÁXIMA CONSTRUIBLE (m2s)	SUPERFICIE DE SUELO REAL CONSOLIDADO (m2s)	%
CASCO ANTIGUO	76.161 m2	72.719 m2	95,48%
RESIDENCIAL 1	65.479 m2	55.349 m2	84,53%
EXPANSIÓN DE CASCO	67.986 m2	34.178 m2	50,27%
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>209.626 m2</b>	<b>162.247 m2</b>	<b>77,40%</b>

Cuadro 2.7.2 a: GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL (elaboración propia)

### 2.7.3 EL GRADO DE COMPACTACIÓN DE LOS USOS RESIDENCIALES EN LOS NÚCLEOS URBANOS.

- El análisis del grado de compactación, esto es, la relación entre la superficie máxima construible y la realmente construida, resulta significativo, por cuanto los valores obtenidos resultan inferiores a los correspondientes a los derivados de la ocupación del suelo, tal y como se comprueba en el cuadro siguiente:

ZONA	SUPERFICIE DE TECHO MÁXIMA CONSTRUIBLE (m2t)	SUPERFICIE DE TECHO REAL CONSTRUIDA (m2t)	%
CASCO ANTIGUO	152.323 m2	69.281 m2	45,48%
RESIDENCIAL 1	130.958 m2	65.870 m2	50,30%
EXPANSIÓN DE CASCO	135.971 m2	83.753 m2	61,60%
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>419.252 m2</b>	<b>218.904 m2</b>	<b>52,21%</b>

Cuadro 2.7.3 a: GRADO DE COMPACTACIÓN (EDIFICABILIDAD POTENCIAL) DEL SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL (elaboración propia)



2. La disminución de la compactación real en relación con la permitida o autorizada por la normativa urbanística en las distintas zonas en las que se estructura el suelo urbano de carácter residencial, es consecuencia de que no se alcanza la edificabilidad máxima atribuida por el plan (edificabilidad potencial), ya que tanto el "casco antiguo" originario configurado por "el poblado ejecutado por el Instituto de Colonización" como la posterior actuación unitaria correspondiente a la zona "Residencial 1", tienen agotada prácticamente la ocupación del suelo, en tanto que por aplicación de las normas urbanísticas contenidas en las NN.SS (todavía hoy vigentes), la edificabilidad máxima en cada solar obtenida en base a las alturas máximas autorizadas y una ocupación máxima teórica autorizada del 100%, resulta muy superior a las necesidades derivadas de una vivienda unifamiliar (tipología permitida para estas dos zonas). Para alcanzarla se requiere su complementación mediante edificaciones destinadas a otros usos, pero que en ningún caso generarán más de una vivienda por parcela.
3. En la zona de Expansión del casco urbano, las actuaciones de ocupación del territorio se han producido de manera progresiva, pero lógicamente más lenta, siendo en muchos casos producto de autoconstrucción de carácter familiar y solamente en las últimas décadas se producen desarrollos promovidos para venta de viviendas. En el caso de la autoconstrucción, normalmente no se agota la edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento, de ahí que existan también en esta zona muchas edificaciones de una o dos plantas, cuando se permiten tres plantas sobre rasante, no ocupando tampoco la totalidad de la parcela. Solo en las actuaciones de promoción para venta de viviendas, se intenta agotar la edificabilidad atribuida para mejor aprovechamiento del suelo a efectos económicos
4. Se concluye pues, que en la evolución de la ocupación del territorio y el consumo de edificabilidad realmente construida, se dan dos circunstancias claramente diferenciadas, ya que en tanto en el "casco antiguo" como en la zona "Residencial 1", el suelo urbano está prácticamente agotado, por cuanto los solares ya están ocupados y solo resultan posible ampliaciones puntuales de las viviendas o la ocupación adicional en las zonas de "patios" para construcciones auxiliares; pero que en cualquier caso no permiten la implantación de nuevas viviendas, salvo que se derriben y construyan nuevamente, y aun así la normativa solo permite una vivienda unifamiliar por parcela. Para la zona de "expansión de casco urbano", existen solares sin edificar que permitirían



tanto la implantación de nuevas viviendas unifamiliares como plurifamiliares, estas últimas normalmente agotaría las edificabilidades atribuidas, pero en este caso las plantas bajas se destinarían a usos terciarios.

## 2.7.4 LA EVOLUCIÓN EN LA OCUPACIÓN DEL SUELO POR ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

1. El desarrollo de los polígonos industriales existentes en la localidad alcanzan unos valores de ocupación similares, y que en ambos casos superan el 70%. El manifiesto éxito que inicialmente tuvo el polígono industrial de "La Granadina", requirió sucesivas ampliaciones, estando actualmente en una situación de "stand by" debido fundamentalmente a las condiciones económicas de "crisis" que todavía hoy se sufren y en parte también a la condición de exclusividad de la propiedad de gran parte de las parcelas, cuyas condiciones pueden generar circunstancias especulativas que dificultan la puesta en el mercado de las parcelas no ocupadas.
2. En el cuadro adjunto se identifican para cada uno de los polígonos industriales existentes, las superficies de suelo neto destinadas a usos industriales, y la equivalente para cada zona realmente consolidada u ocupada por actividades económicas, indicando su proporción en relación con la superficie total.

ZONA	SUPERFICIE DE SUELO INDUSTRIAL CONSTRUIBLE (m2s)	SUPERFICIE DE SUELO INDUSTRIAL CONSOLIDADO (m2t)	%
P. INDUSTRIAL "SAN ISIDRO"	112.009 m2	84.007 m2	75,00%
P. INDUSTRIAL "LA GRANADINA"	686.674 m2	480.672 m2	70,00%
<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>	<b>798.683 m2</b>	<b>564.679 m2</b>	<b>70,70%</b>

Cuadro 2.7.4.a: RELACIÓN ENTRE EL SUELO TOTAL Y EL OCUPADO POR ACTIVIDADES ECONÓMICAS (elaboración propia)

3. De forma similar a lo acontecido con el suelo residencial, se ha comportado el grado de consolidación para el suelo destinado a actividades económicas, en donde la edificabilidad consumida resulta netamente inferior a la ocupada, lo que indica que los valores establecidos por las normas son superiores a las necesidades demandadas.



ZONA	SUPERFICIE DE TECHO MÁXIMA CONSTRUIBLE (m2t)	SUPERFICIE DE TECHO REAL CONSTRUIDA (m2t)	%
P. INDUSTRIAL "SAN ISIDRO"	179.214 m2	50.983 m2	28,45%
P. INDUSTRIAL "LA GRANADINA"	549.339 m2	177.409 m2	32,29%
<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>	<b>728.554 m2</b>	<b>228.392 m2</b>	<b>31,35%</b>

Cuadro 2.7.4.b: RELACIÓN ENTRE EL TECHO MÁXIMO CONSTRUIBLE Y EL TECHO REAL CONSTRUIDO EN USOS INDUSTRIAL (elaboración propia)

### 2.7.5 RELACIÓN ENTRE LA CAPACIDAD POTENCIAL TEÓRICA Y LA CAPACIDAD REAL EN LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

1. La legislación urbanística establece como parámetros base para el cálculo del número total de habitantes el resultante de aplicar 2,5 habitantes por el número de viviendas, y considera como valor medio de estas una superficie construida de 100 m<sup>2</sup>. Estos valores sirven a los efectos exclusivos del cálculo de dotaciones, y a los efectos de determinar la capacidad máxima de población en un determinado sector o inclusive de todo el planeamiento.
2. Esta capacidad así obtenida tiene un valor teórico, siendo la realidad muy diferente, por cuanto en las zonas consolidadas resulta imposible alcanzar el valor máximo calculado.
3. En las zonas correspondientes al "Casco Antiguo" y "Residencial 1", la normativa no admite más de una vivienda por parcela, con independencia de que por aplicación de la edificabilidad máxima asignada pudieran resultar más de una; en tanto que en la zona de "Expansión del casco" se admiten edificaciones de hasta tres plantas, que en muchos casos no se agotan; ya que siendo admisible la vivienda unifamiliar, muchas parcelas se destinan a este uso dejando gran parte del suelo sin edificar o bien se destina a otros usos complementarios a la vivienda, tales como piscinas, almacenes o pequeñas industrias autorizadas por la normativa. Ello genera una gran diferencia entre los valores derivados de los cálculos teóricos, obtenidos por aplicación de la edificabilidad máxima atribuida a la superficie de la parcela, siendo el nº de viviendas el resultado de dividir la superficie así obtenida por 100 m<sup>2</sup> y la población teórica de ocupación el resultado de multiplicar el nº de viviendas por 2,50 hab/viv; el resultado normalmente obtenido resulta absolutamente ficticio en relación con la **población real**



que ocuparía la única vivienda que podría construirse en la parcela (por alto que se estableciese el coeficiente de ocupación )

4. Por otra parte, en esta zona de "Expansión del casco urbano", muchas edificaciones destinadas a viviendas realizadas por el propietario (autoconstrucción), no han agotado siquiera las alturas máximas autorizadas, por lo que para alcanzar la superficie máxima construible atribuida por las normas, se requeriría la demolición de las edificaciones que o bien no tienen las alturas máximas admisibles o simplemente no han consumido la edificabilidad máxima asignada por el plan, reconstruyéndolas de nuevo hasta alcanzar el aprovechamiento total previsto por el planeamiento.
5. En esta misma zona de expansión, donde sí se construye la totalidad de las alturas permitidas, al ser promociones de edificios con varias viviendas para su venta, tampoco se agotan las edificabilidades asignadas teóricamente, dado que por la configuración de las manzanas, se requieren importantes espacios destinados a patios (de manzana en algunos casos o de parcela en otros). Por otra parte, cuando se construyen las tres plantas autorizadas, las plantas bajas se destinan habitualmente a otros usos (garajes particulares, comerciales en plantas bajas), y en algún caso a oficinas o despachos en plantas de pisos. y en el caso concreto de las viviendas unifamiliares parte de esa superficie lo constituyen los porches y otras dependencias que ocupan un importante porcentaje de la edificabilidad asignada a espacios abiertos o no habitables.
6. Por otra parte, la ocupación media de los habitantes por vivienda (obtenida a partir de los valores oficiales del INE en los años correspondientes al censo), se comprueba que ha ido disminuyendo de manera progresiva, fluctuando desde 3,28 hab/viv en 2001, hasta 2,53 hab/viv en 2014, como se muestra en el cuadro adjunto.

AÑO	2001	%	2011	%	2014	%
<b>VIVIENDAS (totales)</b>	<b>486</b>	<b>100,00%</b>	<b>975</b>	<b>100,00%</b>	<b>976</b>	<b>100,00%</b>
principales	408	83,95%	745	76,41%	746	76,43 %
secundarias	76	15,64 %	0	0 %	0	0 %
vacías	2	0,41%	230	23,59 %	230	23,57 %
OCUPACIÓN MEDIA VIVIENDAS TOTALES	2,76		1,98		1,94	



AÑO	2001	%	2011	%	2014	%
OCUPACIÓN VIVIENDAS PRINCIPALES	3,28		2,60		2,53	

Cuadro 2.7.5.a: OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS (elaboración propia a partir de los datos del IVE)

- Por ello y a los efectos de determinar la relación entre la superficie total construible, a partir de la cual se alcanza la ocupación máxima del territorio ordenado, se calcula el coeficiente de transformación entre los valores teóricos correspondientes a la capacidad máxima obtenida por los coeficientes establecidos en la LOTUP y la real que se estima en base a los valores establecidos de ocupación del suelo apto para construir y su compacidad.
- Para ello se parte de los datos de partida comprobados, correspondientes a los valores del año 2014, que se indican a continuación:

#### DATOS DE PARTIDA

SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDAS (2014)	218.904 m <sup>2</sup> de techo
Nº VIVIENDAS totales (2014)	976 viviendas
SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA (2014)	224 m <sup>2</sup> construidos por vivienda
OCUPACIÓN MEDIA (habitantes/vivienda)	2,51

Cuadro 2.7.5.b: VALORES CORRESPONDIENTES A 2014 (elaboración propia)

- A partir de estos valores se calculan los coeficientes que relacionan los valores reales con los teóricos, obteniendo los resultados que se reflejan en la tabla siguiente:

COEFICIENTE DE COMPACIDAD (2014)	(relación entre la superficie construida y la máxima construible)	52,21%
VIVIENDAS PRINCIPALES (2014)	(% de viviendas principales respecto de las totales)	76,43 %
COEFICIENTE CORRECTOR SUP.-VIVIENDA	(relación $S_{viv}$ teórica y $S_{viv}$ real 100 m <sup>2</sup> /224 m <sup>2</sup> )	44,59 %
COEFICIENTE CORRECTOR HAB/VIV	(relación ocupación teórica y real 2,51 hab/2,50 hab)	100,48 %

Cuadro 2.7.5 c: COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN VALORES ACTUALES (elaboración propia)

- El coeficiente global obtenido a partir de los valores anteriores para 2014 resulta de **17.88%**



11. No obstante este coeficiente responde a unos valores deducidos de la situación actual, que no es estático y variará con el tiempo, por lo que deberán adecuarse los valores de partida conforme a los criterios siguientes:

- a) Se pretende lógicamente incrementar el % de viviendas principales, que actualmente resulta del 76,43%, estableciendo un valor de 90%, al considerar que el stock actual de viviendas vacías disminuirá con el tiempo, aun cuando deberá existir un valor mínimo de viviendas en el mercado del orden del 10%.
- b) Se incrementa asimismo el grado de compactación obtenido del 52,21%, por considerar que este aumentará de manera progresiva, aunque de forma lenta, por las razones esgrimidas en apartados anteriores referentes a la imposibilidad manifiesta de agotar las edificabilidades en las zonas ya consolidadas, estimando un valor del orden del 56%.
- c) Se ajusta el coeficiente corrector por superficie, ya que probablemente la superficie de la vivienda disminuirá con el tiempo al aumentar las edificabilidades de los nuevos sectores, por lo que la superficie media de la vivienda resultará de 171 m<sup>2</sup>.
- d) Finalmente, se establece como ocupación media de la vivienda el valor de 2,50 habitantes, coincidente con el determinado por la LOTUP, aun cuando resulta probable que pueda variar a "la baja", debido a la tendencia comprobada de su disminución progresiva.

12. En base a la aplicación de los criterios expuestos, se obtienen los valores correspondientes a al año horizonte 2035 siguientes:

COEFICIENTE DE COMPACIDAD (2035)	(relación entre la superficie construida y la máxima construible)	56,00%
VIVIENDAS PRINCIPALES (2035)	(% de viviendas principales respecto de las totales)	90,00 %
COEFICIENTE CORRECTOR SUP.-VIVIENDA	(relación S <sub>viv</sub> teórica y S <sub>viv</sub> real 100 m <sup>2</sup> /167 m <sup>2</sup> )	58,56 %
COEFICIENTE CORRECTOR HAB/VIV	(relación ocupación teórica y real 2,50 hab/2,50 hab)	100,00 %

Cuadro 2.7.5 c: COEFICIENTES CORRECTORES PARA EL AÑO 2035 (elaboración propia)



13. A partir de los coeficientes establecidos se obtiene el coeficiente de transformación, que servirá para la obtención de los valores de equivalencia entre la capacidad teórica total y la capacidad real prevista para el año 2035, que resulta de **29,51 %**.

## 2.8 ANÁLISIS DE LOS ESTÁNDARES FUNCIONALES Y DE CALIDAD DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS EN EL PLANEAMIENTO ACTUAL

---

1. A fin de establecer las previsiones de crecimiento del territorio se requiere analizar previamente la situación actual del suelo ocupado en relación con los estándares funcionales y de calidad, al objeto de verificar si el planeamiento actual que se revisa cumple con los requisitos dotacionales contenidos en la legislación urbanística vigente, especialmente en lo referente al suelo dotacional.
2. El suelo dotacional es aquel donde se localizan tanto los espacios de uso y dominio público (parques, jardines, viales) como las infraestructuras y equipamientos que proporcionan servicios públicos. Estas dotaciones componen un sistema fundamental en la determinación del índice de "calidad de vida urbana", siendo el sustrato de la articulación urbana, actuando como elementos vertebradores de la ciudad tanto en los aspectos espaciales como en los medioambientales y de integración.
3. El análisis se formaliza de manera estructurada, considerando los correspondientes a la red primaria o estructural, los de carácter secundario o local y el cómputo global de ambos.
4. Su cuantificación se establece en orden a los aprovechamientos atribuidos por el planeamiento para cada zona de usos global residencial, o por aplicación de un porcentaje aplicado a su ámbito territorial para el suelo destinado a usos terciarios o industriales, por lo que se indican a continuación los valores correspondientes al **planeamiento actual** que se analiza:



ZONAS DE USO RESIDENCIAL			
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA PREVISTA POR EL PLAN	RESIDENCIAL	TERCIARIO	SUMA
CASCO ANTIGUO	152.323 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	152.323 m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL 1	130.958 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	130.958 m <sup>2</sup>
AMPLIACION DE CASCO	135.971 m <sup>2</sup>	67.986 m <sup>2</sup>	203.957 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>419.252 m<sup>2</sup></b>	<b>67.986 m<sup>2</sup></b>	<b>487.237 m<sup>2</sup></b>

CAPACIDAD MÁXIMA DE HABITANTES	RESIDENCIAL
CASCO ANTIGUO	580 habitantes
RESIDENCIAL 1	555 habitantes
AMPLIACION DE CASCO	3.399 habitantes
<b>TOTAL</b>	<b>4.534 habitantes</b>

ZONAS DE USO INDUSTRIAL		
ZONA	SUPERFICIE ZONA	S. CONSTRUIDA MAX.
SUELO URBANO	43.281 m <sup>2</sup>	8.274 m <sup>2</sup>
LA GRANADINA	899.925 m <sup>2</sup>	549.339 m <sup>2</sup>
POLIGONO INDUSTRIAL	167.935 m <sup>2</sup>	179.214 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.111.141 m<sup>2</sup></b>	<b>736.828 m<sup>2</sup></b>

Cuadro 2.8.1 a: VALORES DE REFERENCIA PARA EL CALCULO DE LAS DOTACIONES MÍNIMAS CORRESPONDIENTES A LAS PREVISIONES CONTENIDAS EN EL PLANEAMIENTO ACTUAL (elaboración propia)

## 2.8.1 LA RED PRIMARIA

1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal.
2. La red primaria de **parques públicos**, tendrá una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan, por lo que en este caso la superficie mínima destinada a parques públicos de la red primaria o estructural será de 22.671 m<sup>2</sup>, disponiendo de una superficie de 35.468 m<sup>2</sup>, por lo que



existe un **superávit de 12.797 m<sup>2</sup>**.

3. Si bien no se establece un valor mínimo de para las **dotaciones y equipamientos de carácter primario** cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato, por aplicación del "Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas", resulta necesaria la reserva de suelo para la implantación de un centro de educación secundaria con capacidad para 113 puestos escolares, por lo que se requiere una superficie de al menos 4.500 m<sup>2</sup>.

4. Actualmente se dispone de suelo destinado a los equipamientos primarios siguientes:

EQUIPAMIENTOS PRIMARIOS-PUBLICOS	URBANO	URBANIZABLE	NO URBANIZABLE	TOTAL
Polideportivo	54.839 m <sup>2</sup>			<b>54.839 m<sup>2</sup></b>
Centro Salud	948 m <sup>2</sup>			<b>948 m<sup>2</sup></b>
Ayuntamiento	387 m <sup>2</sup>			<b>387 m<sup>2</sup></b>
Cementerio			20.400 m <sup>2</sup>	<b>20.400 m<sup>2</sup></b>
Depuradora			15.315 m <sup>2</sup>	<b>15.315 m<sup>2</sup></b>
Vertedero			15.254 m <sup>2</sup>	<b>15.254 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALES</b>	<b>56.174 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>50.969 m<sup>2</sup></b>	<b>107.143 m<sup>2</sup></b>

EQUIPAMIENTOS PRIMARIOS-PRIVADOS	URBANO	URBANIZABLE	NO URBANIZABLE	TOTAL
Iglesia	2.690 m <sup>2</sup>			<b>2.690 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALES</b>	<b>2.690 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>2.690 m<sup>2</sup></b>

Cuadro 2.8.1 b: SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTOS PRIMARIOS EN PLANEAMIENTO ACTRUAL (elaboración propia)

5. Se comprueba que se dispone de un superávit de 12.797 m<sup>2</sup>, de suelo destinado a zonas verdes primarias, en tanto que se requiere suelo para la implantación de un **centro docente de educación secundaria de al menos 4.500 m<sup>2</sup>**.



### 2.8.2 LA RED SECUNDARIA

1. De forma análoga al análisis realizado para la red primaria, se indican a continuación los valores correspondientes a las zonas verdes y equipamientos que configuran la red secundaria, cuyos valores deducidos del planeamiento actual se resumen en el cuadro siguiente:

ZONAS VERDES SECUNDARIAS	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE	TOTAL
áreas de juego	5.540 m <sup>2</sup>	11.076 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	16.616 m <sup>2</sup>
jardines	16.833 m <sup>2</sup>	59.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	76.333 m <sup>2</sup>
parques	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTALES</b>	<b>22.373 m<sup>2</sup></b>	<b>70.576 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>92.949 m<sup>2</sup></b>

EQUIPAMIENTOS SECUNDARIOS - PUBLICOS	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE	TOTAL
Colegio	9.583 m <sup>2</sup>			9.583 m <sup>2</sup>
Aulas	7.732 m <sup>2</sup>			7.732 m <sup>2</sup>
<b>TOTALES</b>	<b>17.315 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>17.315 m<sup>2</sup></b>

EQUIPAMIENTOS SECUNDARIOS- PRIVADOS	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE	TOTAL
no hay				0 m <sup>2</sup>
<b>TOTALES</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
TOTAL DOTACIONES SECUNDARIAS	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE	TOTAL
<b>SUMAS</b>	<b>39.687 m<sup>2</sup></b>	<b>70.576 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>110.263 m<sup>2</sup></b>

Cuadro 2.8.3 a: SUPERFICIES DE DOTACIONES SECUNDARIAS EN PLANEAMIENTO ACTUAL (elaboración propia)

2. Por aplicación de los parámetros contenidos en el ANEXO IV ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, las reservas de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos (ambos públicos) en actuaciones de uso predominantemente residencial, deben superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial, por lo que en este caso se requiere una superficie de 146.738 m<sup>2</sup>, disponiendo actualmente de 110.263 m<sup>2</sup>, de lo que se deduce que existe un **déficit de 36.475 m<sup>2</sup>**.

3. De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas, siendo el valor obtenido por aplicación de esta regla de 62.888 m<sup>2</sup>. La reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad



de dichos usos, siendo el valor obtenido por aplicación de esta regla de 2.719 m<sup>2</sup>. Esta reserva es adicional a la anterior, por lo que el total de suelo destinado a zonas verdes secundarias resulta de 65.607 m<sup>2</sup>, en tanto que el valor deducido de las previsiones del plan vigente es de 22.373 m<sup>2</sup>, de lo que se deduce un déficit de 43.234 m<sup>2</sup>.

4. De manera resumida se detallan los valores correspondientes a las zonas verdes y equipamientos públicos en **suelo residencial**, donde se constata la existencia de un déficit total de 79.709 m<sup>2</sup>:

SUELO RESIDENCIAL	SUPERFICIE TEORICA	SUPERFICIE EXISTENTE	DIFERENCIA
Z. VERDES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> techo residencial)	146.738 m <sup>2</sup>	110.263 m <sup>2</sup>	36.475 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES (15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> techo residencial)	62.888 m <sup>2</sup>	22.373 m <sup>2</sup>	43.234 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES (4 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> techo terciario)	2.719 m <sup>2</sup>		
<b>TOTALES</b>	<b>212.345 m<sup>2</sup></b>	<b>132.636 m<sup>2</sup></b>	<b>79.709 m<sup>2</sup></b>

Cuadro 2.8.3 b: CUADRO COMPARATIVO DE DOTACIONES SECUNDARIAS EN PLANEAMIENTO ACTUAL PARA USOS RESIDENCIALES (elaboración propia)

5. Las reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante industrial, serán para las zonas verdes públicas superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector, siendo el valor deducido en este caso de 111.114 m<sup>2</sup>, existiendo tan solo una superficie de 70.576 m<sup>2</sup>, siendo en este caso el déficit de 40.538 m<sup>2</sup>:

SUELO INDUSTRIAL	SUPERFICIE TEORICA	SUPERFICIE EXISTENTE	DIFERENCIA
ZONAS VERDES (10% superficie computable del sector)	111.114 m <sup>2</sup>	70.576 m <sup>2</sup>	40.538 m <sup>2</sup>
<b>TOTALES</b>	<b>111.114 m<sup>2</sup></b>	<b>70.576 m<sup>2</sup></b>	<b>40.538 m<sup>2</sup></b>

Cuadro 2.10 c: CUADRO COMPARATIVO DE DOTACIONES SECUNDARIAS EN PLANEAMIENTO ACTUAL PARA USOS INDUSTRIALES (elaboración propia)

6. El total de suelo dotacional destinado a dotaciones secundarias (zonas verdes y equipamientos resulta de 323.459 m<sup>2</sup>, en tanto que las previstas por el planeamiento ascienden a 203.212 m<sup>2</sup>, siendo el déficit global de dotaciones secundarias de 117.528 m<sup>2</sup>.
7. El estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan, siendo la superficie obtenida por aplicación de esta regla de 45.343 m<sup>2</sup>, en tanto que la superficie global de zonas verdes para todo el municipio resulta de 128.417 m<sup>2</sup>,



existiendo en este caso un superávit de 83.074 m<sup>2</sup>.

8. De manera esquemática se indican en el cuadro adjunto los valores obtenidos para las zonas verdes y los equipamientos, donde se constata que al margen de posibles ajustes obtenidos por aplicación de las excepciones previstas en la legislación<sup>2</sup>, la existencia de un déficit muy importante para las zonas verdes y equipamientos previstos por el planeamiento actual en relación con los valores obtenidos por los estándares contenidos en el ANEXO IV de la LOTUP :

ZONAS VERDES	TEORICAS	EXISTENTES	DIFERENCIA
ZONAS VERDES PRIMARIAS	22.671 m <sup>2</sup>	35.468 m <sup>2</sup>	12.797 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES SECUNDARIAS	323.459 m <sup>2</sup>	203.212 m <sup>2</sup>	-120.247 m <sup>2</sup>
<b>EQUIPAMIENTOS</b>			
EQUIPAMIENTOS PRIMARIOS (usos docentes)	4.500,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	-4.500 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS SECUNDARIOS	81.131 m <sup>2</sup>	17.315 m <sup>2</sup>	-63.816 m <sup>2</sup>
<b>DOTACIONES</b>			
total DOTACIONES PRIMARIAS	27.171 m <sup>2</sup>	35.4680 m <sup>2</sup>	8.297 m <sup>2</sup>
total DOTACIONES SECUNDARIAS	404.590 m <sup>2</sup>	220.527 m <sup>2</sup>	-184.063 m <sup>2</sup>
<b>GLOBAL ZONAS VERDES</b>	<b>45.343 m<sup>2</sup></b>	<b>128.417 m<sup>2</sup></b>	<b>83.074 m<sup>2</sup></b>

Cuadro 2.8.2 d: CUADRO RESUMEN COMPARATIVO DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS PARA EL PLANEAMIENTO ACTUAL (elaboración propia)

9. Siendo el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total (expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad), el principio general de la regulación de los estándares urbanísticos, y a fin de obtener una proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad, se calcula para el valor global obtenido para el planeamiento actual, a fin de que sirva de parámetro de referencia con las posibles alternativas que se analicen. No obstante, este indicador global cuantitativo no podrá tomarse como única referencia para valorar la calidad de las ordenaciones urbanísticas, debiendo considerarse complementariamente:

<sup>2</sup> Como por ejemplo, la posibilidad de computar como zona verde de red secundaria un porcentaje no superior al 25 % de su superficie, sin que pueda ello suponer una reducción superior al 25 % de las zonas verdes de red secundaria exigibles al sector.



ESTANDAR DOTACIONAL GLOBAL-EDG	TEORICO	EXISTENTE	DIFERENCIA
(m2 dotaciones públicas/m2 edificabilidad)	0,89	0,53	0,36

## 2.9 CRITERIOS GENERALES PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### 2.9.1 CONSIDERACIONES GENERALES

1. Siendo el suelo el sustrato de la ordenación territorial, se parte de la base de que este es un bien limitado que ha de ser utilizado de forma racional y eficiente, que no puede dilapidarse ni verse comprometido por criterios espurios fundados en expectativas de “rendimientos económicos” que aparentemente pueden beneficiar al municipio, pero que en la mayoría de los casos tan solo generan expectativas frustradas, tal y como ha acontecido en los últimos años; en los que en muchos casos, se ha apostado por clasificaciones o reclasificaciones de ingente cantidad de suelo, amparada en un modelo urbanístico expansivo, que han conducido a “urbanizaciones fantasma” de costosa conservación para los Ayuntamientos y en cualquier caso a la pérdida del carácter rural del suelo, desincentivando las inversiones en actividades que permitan algún rendimiento para estos terrenos.
2. Conforme se determina en la legislación urbanística vigente [LOTUP], “la planificación urbanística y territorial **clasificará suelo urbano y suelo urbanizable en una dimensión suficiente para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación**, basándose en necesidades reales, previstas o sobrevenidas, y se justificará mediante parámetros objetivos que analicen las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal, de acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana”.
3. Para su determinación, se parte del análisis de la clasificación existente establecida por el planeamiento anterior, su grado de desarrollo y necesidades de crecimiento que se estimen necesarias para lograr los objetivos de calidad pretendidos, preservando en cualquier caso los valores ambientales, paisajísticos y culturales del municipio.



### 2.9.2 EL SUELO URBANO

1. Conforme se determina en la Legislación Urbanística vigente [LOTUP], son suelo urbano “los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de esta ley”. Se consideran zonas urbanizadas, las caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas “tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones”.
2. En base a lo anterior, resulta que la clasificación del suelo urbano se deberá realizar partiendo de la delimitación establecida por el planeamiento anterior, analizando especialmente la situación real de las zonas de borde, donde existen “espacios de vacío” no consolidados y carentes de la condición de “zona urbanizada” establecida en la ley, y que por consiguiente no cumplen con las condiciones que legitiman el mantenimiento de su condición de urbano. El plan deberá analizar de forma detallada la situación de estas zonas de borde, pudiendo incluir aquellos terrenos que por su situación y configuración, permita “rematar” la trama urbana existente mediante actuaciones aisladas que no “comporten más de una línea de manzana edificable o presenten déficit de urbanización o dotaciones, excluyendo de esta clasificación a aquellos que no cumplan esta condición.
3. En este caso la práctica totalidad del suelo urbano está urbanizado, por lo que se mantiene su clasificación.

### 2.9.3 EL SUELO URBANIZABLE

1. El suelo urbanizable, estará integrado por las zonas de nuevo desarrollo o de expansión urbana que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de crecimiento poblacional o para la implantación de actividades económicas que impulsen o mejoren las condiciones socioeconómicas del municipio.



2. Para su delimitación se contemplarán las previsiones de crecimiento contenidas en la memoria informativa, y el análisis sobre la evolución de la ocupación del territorio contenido en apartado anterior.
3. De los valores obtenidos se deduce que el suelo vacante en la fecha del estudio tiene una capacidad para 925 habitantes, por lo que siendo la población actual de 1.891 habitantes, y considerando que las previsiones de crecimiento para 2.035 según la ETCV es de 2.556 habitantes, se requiere una capacidad mínima de 665 habitantes, por lo que inicialmente no sería necesaria la creación de nuevo suelo para usos residenciales
4. No obstante, y tal y como se ha justificado anteriormente existe un desfase muy importante entre la capacidad teórica del plan y la que realmente se produce en virtud de la realidad fáctica, habiendo calculado el coeficiente que relaciona ambos valores, que para el año 2035 se establece en 29,517%, lo que significa que siendo la población estimada real para el año 2035 de 2.556 habitantes, la capacidad teórica que debería tener la totalidad del suelo debería ser de **8.662 habitantes**.
5. Otro factor de importancia a considerar para la determinación del suelo urbanizable de **nuevo desarrollo para el uso residencial** resulta el obligado cumplimiento de los parámetros contenidos en el "ANEXO IV.-ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS" de la LOTUP, que en base a las carencias acreditadas en el análisis realizado del planeamiento actual, requiere una previsión de suelo para cumplir los valores teóricos obtenidos de la aplicación de la normativa urbanística de al menos 107.451 m<sup>2</sup> para zonas verdes y de 68.316 m<sup>2</sup> para equipamientos.
6. El cumplimiento de los valores reseñados resulta imposible conseguirlo si no se crea nuevo suelo donde se apliquen las técnicas de gestión que permitan su obtención de forma gratuita, siendo el valor estimado por la ETCV para el año 2.030 de 198.317 m<sup>2</sup>, que adecuadamente ponderado por aplicación del incremento de población anual hasta el año 2035 sería de 211.026 m<sup>2</sup>, valor este probablemente insuficiente para compensar el déficit de zonas verdes y equipamientos actual, además de los que se requieran por el crecimiento previsto; considerando que los sectores de nueva creación deben ser "viabes económicamente".



7. En cuanto al suelo necesario destinarlo a la creación y fomento de la implantación de actividades económicas, la ETCV tiene prevista una superficie de 821.948 m<sup>2</sup> para el año 2030, valor este que actualizado en términos análogos al crecimiento estimado resulta de 887.655 m<sup>2</sup> para el año 2035.
8. La superficie global obtenida para el suelo de nueva configuración que permita el crecimiento establecido por la ETCV para 2035 resulta de 1.098.680 m<sup>2</sup>. Este suelo se clasificará como SUELO URBANIZABLE.

### 2.9.4 EL SUELO NO URBANIZABLE

1. La clasificación del suelo no urbanizable atenderá preferentemente a la zonificación previamente establecida en el plan, donde con carácter previo se delimitará la Infraestructura verde, que estará formada por "los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores", en la que se integrarán, al menos, "los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión", que se delimiten en los suelos urbanos y urbanizables.
2. La delimitación de las zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal, se establecerá en razón a las características intrínsecas del territorio; para el suelo rural (que se clasificará como suelo no urbanizable), se diferenciarán los terrenos que requieran de algún tipo de protección, que se integrarán en alguna de las "zonas protegidas", teniendo el suelo restante la condición de "zona rural común"
3. Se incluirán en la "Zona Rural Protegida Agrícola" (ZRP-AG), aquellos terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola. En este caso ni el EATE, ni el ESTUDIO DE PAISAJE, han identificado terrenos que cumplan las anteriores condiciones.



4. Formarán parte de la "Zona Rural Protegida natural" (ZRP-NA), los terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, especialmente los derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior. En esta zona se incluirá el suelo delimitado en el Estudio de Paisaje con valoración alta o muy alta, y los bienes catalogados situados fuera del ámbito de los suelos urbanizados o de nuevo desarrollo
5. Se delimitarán asimismo los ámbitos de afección, integrándose este suelo en la "Zona Rural Protegida por Afecciones" (ZRP-AF), incluyéndose los terrenos en donde exista algún tipo de afección que incida sobre el uso principal de una zona y que tenga una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas. Como afecciones de mayor relevancia se consideraran las correspondientes a las redes ferroviarias, las autopistas y autovías, las carreteras autonómicas o de Diputación, la franja de 500 m alrededor de las zonas destinadas a explotaciones de canteras, las correspondientes a los pozos de extracción de agua en explotación, las relativas a la red eléctrica de alta tensión y las consecuentes con la aplicación de la legislación de aplicación a los cementerios. En este caso, no hay canteras, ni pozos para consumo humano, el cementerio se incluye como suelo dotacional en suelo urbano, por lo que tan solo se consideran las carreteras y el ferrocarril.
6. No obstante y en evitación de la previsible superposición de zonas, se establece un rango de prevalencia, considerando que, aquellos terrenos que disponen de valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, y especialmente los derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior, tienen un mayor rango que los tramos (generalmente lineales) de afecciones de infraestructuras u otras de carácter análogo, que se identifican y así quedan reflejadas a los efectos de la aplicación de las limitaciones que normalmente ejercen sobre un determinado ámbito, pero donde su trazado no configura en sí misma una ZONA CARACTERÍSTICA; por lo que a efectos de su delimitación e integración en la superficie correspondiente a cada zona exigida por la LOTUP, se incorporan a la zona que se estima de mayor valor ambiental.
7. La "Zona Rural Común de Explotación de recursos naturales" (ZRC- EX), estará formada por los terrenos donde el uso principal es el de explotaciones minerales, parques eólicos,



instalaciones fotovoltaicas, etc., siempre y cuando dichas instalaciones ocupen una extensión suficiente para delimitar una zona diferenciada, donde el resto de usos del suelo se ven condicionados por estas actividades. En este caso no existen zonas de explotación de minerales, ni parques eólicos, instalaciones fotovoltaicas o de carácter similar, por lo que no se requiere la delimitación de esta zona

8. El resto del territorio conformará la "Zona Rural Común agropecuaria" (ZRC-AG), donde no se establece una protección limitativa total de sus usos, salvo las derivadas de la aplicación de los planes y normativa de rango superior que resulten de aplicación.
9. Como posible "subzona " de la zona rural común, se prevé la zona que se denomina "Zona Rural Común de Reserva" (ZRC-R), delimitada por los terrenos que por su situación y características podrán servir para la futura "expansión" del núcleo residencial, pero que actualmente no se considera adecuada su inclusión en base a los criterios de crecimiento establecidos para la ocupación del territorio, siendo posible su recalificación en el supuesto de que se den determinadas condiciones previstas en el plan, impidiendo la ocupación por otros usos que no estén relacionados con el actual uso agropecuario, salvaguardando con ello su previsible integración en la posible expansión del municipio a más largo plazo.
10. Con carácter especial, atendiendo a su condición histórica, se establece la delimitación de una "subzona" de la ZRC, que se denomina "Zona Rural Común La Veintiuna" (ZRC-V), estando formada por el suelo delimitado por los terrenos conocidos como "La veintiuna", donde en el origen de la población se implantaron 21 viviendas, dotándolas de un sistema de riego con el objeto de conseguir la transformación de los "saldares" en zonas cultivables de regadío; esta zona se caracteriza por la permisibilidad de implantación de viviendas unifamiliares para los primeros colonos.
11. No se requiere la delimitación de una zona específica para "Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable", al no existir en el término núcleos de viviendas consolidados de entidad suficiente, donde deba actuarse para minimizar su impacto territorial.
12. Finalmente, se delimitará otra subzona para la ZRC, que se denominará "Zona Rural Común General (ZRC-G), equivalente a la que en la antigua LSNU consideraba como



Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

versión preliminar

zonas mixtas, susceptibles de usos y aprovechamientos característicos de varias zonas, en donde se integrará el suelo agrícola de menor valor o que se encuentra en situación de abandono.



## 3 EL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO.

### 3.1 DEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE MODELO TERRITORIAL

---

1. El modelo territorial, se define en la ETCV, como *"la visión integral de todas las relaciones que constituyen la transformación del espacio geográfico en territorio social. Es la determinación del modo de desarrollo y configuración que los propios ciudadanos prevén para su espacio de convivencia y en base a una serie de alternativas valoradas con ventajas e inconvenientes"*.
2. El Modelo Territorial y Urbanístico que se propone, surge del análisis del modelo territorial actual, del que se han establecido los principales problemas detectados, formulado los objetivos y criterios ambientales estratégicos, analizada la relación con otros planes y especialmente con el planeamiento de los municipios colindantes; y que una vez sometidas a un proceso de participación pública, tras analizar y debatir las distintas alternativas entre los responsables técnicos del Equipo Redactor y los representantes de la Corporación Municipal, se formula en el presente documento.
3. Para su determinación, se parte de las condiciones sociales, demográficas y económicas del municipio, a fin de adecuarse a las necesidades futuras fundadas en las previsiones de crecimiento y en la necesidad de la creación ponderada de suelo para albergar tanto los usos residenciales, como los que se requieren para la implantación de actividades económicas, permitiendo mediante la implementación de las técnicas regladas de gestión, la obtención de, al menos, las dotaciones exigibles por la legislación vigente.
4. En su configuración, se contempla el análisis y conclusiones derivadas del Documento de Referencia emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental [ahora denominado Documento de Alcance], así como las directrices estratégicas que se formulan a continuación.



## 3.2 DIRECTRICES ESTRATÉGICAS GENERALES PARA LA CONFIGURACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

1. El término municipal de San Isidro posee una clara vocación tradicional agrícola, al ser sus orígenes consecuencia de una implantación “artificial” para el fomento y establecimiento de dicha actividad, transformando progresivamente los saladares para adaptarlos al uso agrícola. No obstante, dicha actividad se ha visto desplazada por el sector industrial, que con la incorporación de los distintos sectores que configuran el complejo industrial de “La Granadina”, cuyo ámbito se ha ido ampliando de forma progresiva, fundamentalmente a costa del término de Albatera, convirtiéndose en un referente en la comarca.
2. De ahí que las directrices estratégicas en que se fundamenta la propuesta del nuevo modelo de ocupación del territorio, deben ir encaminadas, por un lado a la protección y mantenimiento de los elementos tradicionales agrarios, que además contribuyen indirectamente a la zona húmeda de El Fondó d’Elx, y por otro a la potenciación del sector industrial.
3. Estas se desarrollan de forma estructurada, contemplando tanto los aspectos ambientales y territoriales como los urbanísticos.

### 3.2.1 LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. La infraestructura verde del municipio, a escala local, determina la capacidad de acogida del territorio, fundándose en la conservación de esta trama verde, que será la que en primer lugar limite y ordene la localización e implantación de nuevos usos y actividades en el territorio. La infraestructura se delimitará atendiendo a las directrices y condiciones concretas que se expresan a continuación:
  - a) Formarán parte de la infraestructura verde a escala municipal, todos aquellos elementos del paisaje que por su valor como recorridos escénicos potencian la articulación de los recursos existentes en el municipio (Monte del Cabezo Pardo, carrizal del Molino, carrizal del Cabezo Pardo), valorando las acequias y los azarbes (de la Anilla, de los Ojales) y las ramblas (de la Algüeda).



- b) Se garantizará la inclusión y el carácter abierto de la franja de afección visual de la A-7, y la CV-909, así como del Camino de los Cabezos de los Ojales y el Camino de San Isidro, dado su valor como elementos de conexión de la Infraestructura Verde.
- c) Los recorridos paisajísticos existentes o previstos para ser utilizados peatonalmente o en bicicleta potenciando la conexión con los paisajes de gran valor paisajístico (ramblas, Camí de San Isidro y GR principal), y entre el núcleo urbano y el entorno agrícola.
- d) En el estudio de paisaje, se definen y delimitan las unidades ambientales, analizando su influencia en la toma de decisiones referentes a la aptitud del terreno frente a los usos que se pretenden instaurar en el municipio.

### 3.2.2 EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS EN EL TERRITORIO

1. Con el objetivo general de fomentar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población, se proponen directrices que permitirán alcanzar un modelo territorial sostenible:
  - a) Se delimitarán las zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal, conforme a los criterios establecidos en apartado anterior. El régimen de usos establecido para las zonas urbanísticas contendrá un régimen de compatibilidades no excluyente, limitando los incompatibles exclusivamente a aquéllos que generen molestias sobre el principal y que menoscabe la calidad del ambiente (ruido, olores, contaminación del aire, tráfico intenso o pesado, etc.).
  - b) Se determinarán los ámbitos, además de los que ya presentan una figura de protección, que deben ser o no protegidos, justificando, en su caso, la no inclusión de los mismos en un régimen de protección; así como qué zonas se ordenan en el suelo no urbanizable común para un uso diferenciado.
  - c) Se priorizará la culminación de los desarrollos existentes frente a las nuevas reclasificaciones del suelo, manteniendo la actividad agrícola como función vertebradora del territorio en las áreas rurales.
  - d) El crecimiento del núcleo urbano residencial, será el que resulte acorde con las necesidades reales acreditadas conforme a los valores establecidos, situando las zonas de expansión colindantes a las urbanizadas a fin de mantener una condición



de compacidad acorde con los criterios imperantes de sostenibilidad y racionalidad en la ocupación del territorio, siguiendo el modelo de ciudad compacta, evitando una implantación urbanística dispersa, impidiendo la especulación y preservando de la urbanización al resto del suelo rural.

- e) A los efectos de su cuantificación, se consideran como referencia las Directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV, atendiendo a lo informado por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en lo que al crecimiento máximo de suelo se refiere y definiendo las políticas que lleven a la consecución de estos objetivos.
- f) En la delimitación de los sectores definitorios de ámbitos de planeamiento que albergarán los nuevos desarrollos de carácter residencial, se respetarán las zonas que presentan valores medioambientales dignos de especial protección, y se impondrá el porcentaje de reserva de edificabilidad residencial destinada a la promoción de viviendas de protección pública que se estime suficiente y adecuado para garantizar el efectivo ejercicio del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada.
- g) Los ámbitos de desarrollo de suelo que servirán de sustrato para la ampliación de actividades económicas, se configurarán al objeto de incrementar la oferta de suelo adecuado para la implantación de edificaciones e instalaciones industriales, evitando la retención deliberada de suelo y evitando con ello actuaciones de carácter especulativo. Su posición se fundamentará en la aptitud y posicionamiento de los terrenos en el territorio, completando y conectando los polígonos industriales ya existentes a fin de otorgar una condición de continuidad al conjunto del suelo previsible para el fomento y ampliación de las actividades económicas, y sirviendo de base y sustento para potenciar la previsible implantación de un suelo de una infraestructura supramunicipal que actúe de nodo intermodal que conecte las infraestructuras ferroviarias con la autovía.
- h) Se determinarán los criterios de gestión del suelo urbanizable, para la adquisición de las dotaciones que se consideran necesarias, mediante la implementación de las técnicas previstas por la vigente legislación urbanística, garantizando simultáneamente la plena aplicación del principio de justa distribución de beneficios y cargas.
- i) Teniendo en cuenta el uso predominantemente agrícola que caracteriza el suelo rural del municipio, se excluirá como uso permitido en Zona rural común



agropecuaria (ZRC-AG) las viviendas unifamiliares aisladas. Todo ello al objeto de evitar la "contaminación" que se produce en los supuestos de tolerar de forma indiscriminada cualquier tipo de construcción no relacionada con el medio agropecuario.

- j) En el suelo que se incluya en Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG), se determinarán las condiciones de aplicación a las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad agrícola, diferenciando entre las edificaciones y otras construcciones e instalaciones agrarias de carácter productivo como balsas de riego, invernaderos o cabezales de riego, que quedarán exentas de las limitaciones de parcela mínima y de ocupación y edificabilidad máximas, a fin de potenciar su implantación en este tipo de suelo.
- k) Respecto a las construcciones agrarias del tipo almacenes agrícolas o casetas de aperos, la base territorial para determinar la idoneidad o no de la construcción o instalación que se solicite en suelo rural, no será la parcela, sino la explotación agraria, entendiéndose como tal el conjunto de fincas con una unidad de gestión técnica y económica, conforme se recoge en la Orden de 17 de octubre de 2005, de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación (C.A.P.A.) por la que se regula la emisión de los informes de carácter sectorial y urbanístico. Por lo que la construcción que se proponga deberá estar vinculada al total de la extensión de la explotación, con independencia de la superficie de la parcela.
- l) Se tomara en consideración los posibles condicionantes en la zonificación y clasificación del suelo, que pudieran generar las actuaciones realizadas por el Ministerio de Agricultura correspondientes a la Modernización del Regadío para la Comunidad de Regantes de San Isidro.
- m) No se admitirán las instalaciones ganaderas en terrenos clasificados urbanísticamente como suelo no urbanizable, al estar prohibidas por el PATRICOVA en suelo de peligrosidad geomorfológica, estableciendo en las Normas Urbanísticas las condiciones aplicables a las existentes.
- n) Se identificarán, en su caso, aquellas actividades que puedan generar incompatibilidades con el planeamiento propuesto, o condicionen esta propuesta, y su situación o no dentro de la legalidad urbanística.



- o) Se determinación y delimitarán las nuevas infraestructuras, que se requieren como complemento y mejora de las existentes, necesarias para el buen funcionamiento del conjunto del municipio.
- p) Se elaborarán y desarrollarán programas de mejora paisajística de los accesos a los núcleos tradicionales, con el objetivo mejorar las condiciones paisajísticas y de percepción de la imagen urbana actual y los que se establezcan en el Estudio de Paisaje
- q) En relación con la afección al patrimonio cultural se describirá y localizará el mismo en los planos y se analizará la compatibilidad con la clasificación y calificación del suelo y los usos permitidos, estableciéndose una normativa de uso para el mismo. Se llevará a cabo estudio de afección patrimonial para la obtención del informe referido en el artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de julio, de patrimonio cultural valenciano. Se deberá valorar la existencia de elementos etnológicos, paisaje rural y/o natural, susceptibles de recibir una protección especial, tales como alquerías y otras construcciones en suelo no urbanizable, azarbes, red de acequias, motores, etc.
- r) Para la cantera abandonada existente junto al Cabezo del Molino, se deberán prever medidas de integración y regeneración paisajística.

### 3.2.3 LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN, ENERGÉTICAS E HÍDRICAS

1. A fin de mejorar las diferentes infraestructuras de comunicación, energéticas e hídricas, se plantean las directrices estratégicas siguientes:
  - a) Se implantarán carriles bici que interconecten las áreas residenciales con los polígonos de actividad económica, para lo que se establecerá la condición específica de suelo de reserva junto a los principales viarios, de manera que se facilite su inserción.
  - b) Se establecerá una reserva de suelo para la implantación de un viario de circunvalación que actúe como "ronda perimetral" conectando la CV 909 con la "redonda" de arranque del paso sobre las vías férreas que enlaza nuevamente con la CV 909 al este de las vías.
  - c) Se realizará un análisis sobre la compatibilidad entre la demanda de recursos hídricos en el municipio con la prevista por la planificación hidrológica, en términos de cantidad, calidad y origen del recurso, acreditando la disponibilidad de recursos



hídricos para los sectores de suelo urbanizable de nuevo desarrollo. A los efectos de la emisión, por parte de la Confederación Hidrográfica del Segura, del informe contemplado en el artículo 22.3a del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se efectuará un estudio de demandas que contemple la relación de todos los consumos existentes y demandas futuras (en m<sup>3</sup>/año), desglosadas lo más posible (casco urbano, consolidación del suelo urbano, urbanizaciones o núcleos aislados, polígonos industriales, sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, riego de zonas verdes, etc.), indicando en cada caso la procedencia de los recursos hídricos.

- d) Siendo el sistema de depuración y vertido conjunto para los municipios de Albaterra y San Isidro, se deberá coordinar la suficiencia de la EDAR con este municipio, a fin de lograr la adecuación de los límites de crecimiento a la capacidad de asimilación y tratamiento de las aguas residuales en la EDAR. A los efectos de los cálculos de las redes de evacuación, se considerará el carácter separativo futuro para las redes de evacuación de aguas residuales y pluviales, a fin de que la estación de depuración y/o ampliación de las existentes que resulten necesarias se cuantifiquen para las redes de evacuación de aguas residuales, debiendo imponer los criterios de recuperación para las aguas pluviales.
- e) Para su cuantificación concreta, se elaborará un Plan Director de infraestructuras hídricas y de evacuación y tratamiento de aguas, de manera que quede garantizado el suministro de agua para usos urbanos tanto de carácter residencial como industrial, imponiéndose las condiciones de reutilización de todos los recursos hídricos.
- f) Se definirán los esquemas de infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones: para evitar la discriminación territorial respecto a la implantación de actividades económicas, que deberán extenderse al mundo rural.
- g) Se fomentará la implantación de instalaciones de generación de energías alternativas de baja emisividad, tanto de carácter general como a nivel de consumo individual: al objeto de minimizar los efectos del cambio climático, priorizando las fuentes de nuevos recursos en función de su viabilidad económica y ambiental y, muy especialmente por el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero.



### 3.2.4 LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

1. En cuanto a la gestión de los residuos de todo tipo, se tendrán en cuenta las previsiones del Plan zonal de residuos de las zonas 111 y VIII del PIR 97, y las previsiones del PIR 10.

### 3.2.5 LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y DE INNOVACIÓN.

1. Siendo los suelos destinados a usos industriales, el motor principal de la economía del municipio, se potenciará su mantenimiento y ampliación, a fin de evitar acciones especulativas de retención en la venta de parcelas destinadas a estos usos, estableciendo las directrices siguientes:

- a) La implantación de los suelos de nuevo desarrollo destinados a la creación de actividad económica e innovación, se realizará en consideración a la existencia y posición en el término de los dos grandes núcleos industriales actuales, formados por el Polígono Industrial "La Granadina", situado al este del núcleo urbano y el Polígono Industrial "San Isidro", situado al norte.
- b) El crecimiento para este tipo de suelo se realizará de forma ponderada, utilizando los espacios adyacentes a ambos costados del Polígono Industrial de la Granadina, y el suelo situado al norte de la CV 909, hasta enlazar con el Polígono Industrial "San Isidro", tomando como límite el azarbe de la "Rambla"

### 3.2.6 EL DESARROLLO SOSTENIBLE

1. El medio ambiente es el conjunto de componentes físicos, químicos, biológicos y sociales capaces de causar efectos directos e indirectos, en un plazo corto o largo de tiempo sobre los seres vivos y las actividades humanas. Para su salvaguarda deberán aplicarse los criterios básicos que definen la sostenibilidad, que deberán ser implementados en la concepción global de la ordenación del territorio, de manera que las decisiones que se adopten en cualquiera de las materias que componen el contexto de desarrollo urbanístico, estarán avaladas por el análisis de la repercusión que las actuaciones supongan sobre el medio ambiente conforme se ha descrito.
2. Para su control permanente se fijará el Sistema de Indicadores que se considere acorde con las condiciones específicas del municipio, recogiendo como mínimo las que se



contienen en el Documento de Referencia de la Evaluación Ambiental Estratégica, y en donde se considerarán las directrices estratégicas siguientes:

- a) El crecimiento previsible para usos residenciales se realizará de forma ordenada, se circunscribirá al ámbito consolidado de asentamiento tradicional del municipio configurado por el núcleo urbano, siendo su situación preferente hacia el noroeste del mismo, evitando en cualquier caso afecciones sobre el saladar y la pérdida de hábitats situadas al sur del término, con una valoración ambiental muy alta del casco urbano.
- b) El crecimiento previsible para la implantación de actividades económicas, se realizará en torno a los polígonos industriales ya existentes, procurando su interconexión, a fin de configurar un núcleo compacto y ordenado que permita la implantación de un "nodo logístico intermodal" para la transferencia entre mercancías por ferrocarril y de carreteras, favoreciendo el transporte de mercancías de larga distancia por ferrocarril, y su transferencia al transporte de carreteras para su distribución a corta distancia.
- c) En evitación de reclasificaciones de suelo discordantes con los objetivos planteados, se delimitarán las áreas de reserva que puedan reclasificarse de forma justificada y fundada en un incremento del crecimiento que supere las previsiones establecidas, o por cualquier otra causa no prevista y adecuadamente justificada, para su incorporación al proceso urbanizador de forma ponderada.
- d) En las áreas de nuevo desarrollo, se potenciará la diversidad frente a la homogeneidad, e inclusive la coexistencia de usos compatibles con la vivienda que eviten desplazamientos inútiles entre las zonas residenciales y las instalaciones comerciales de carácter básico, terciarios y servicios compatibles.
- e) Se establecerán las condiciones para la reutilización de aguas pluviales y de riego, potenciando la implantación de eco-energías, tanto para el consumo público como privado.



### 3.2.7 ACCIONES FRENTE AL CAMBIO CLIMATICO

1. A fin de alcanzar los objetivos establecidos referentes al cambio climático, se requiere la implementación de estrategias tendentes a alcanzar estos objetivos, para lo que el planeamiento establecerá las condiciones de desarrollo en base a los siguientes criterios:
  - a) PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES URBANAS. - En el desarrollo de nuevas zonas verdes, y el acondicionamiento de las existentes, se promoverá el uso de vegetación autóctona primando la capacidad secuestradora de CO<sub>2</sub> y el bajo consumo de agua.
  - b) EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO.- Para las actuaciones de nuevo desarrollo serán de aplicación las normas técnicas sobre eficiencia y ahorro energético en el alumbrado público, debiendo adecuarse de forma progresiva las instalaciones existentes mediante técnicas que permitan conseguir los criterios de calidad demandados con la mayor eficiencia y ahorro.
  - c) ARQUITECTURA BIOCLIMATICA Y ENERGÍAS RENOVABLES.- Los planes de desarrollo de nuevo suelo residencial o para actividades económicas, deberán fomentar la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables de forma adecuada a las condiciones climáticas locales y al uso de los edificios.
  - d) ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EN EDIFICACIONES EXISTENTES.- En la rehabilitación de edificios antiguos de baja eficacia energética, se fomentarán las actuaciones de aumento de la eficiencia energética, mediante subvenciones o incentivos.

### 3.2.8 LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

1. Se relacionan a continuación, las directrices estratégicas tendentes a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos:
  - a) La consolidación del área central del casco urbano, no permite actuaciones de inserción de nuevos espacios dotacionales, especialmente de jardines y áreas de juego, de las que actualmente existe un déficit en la zona de ensanche situada al sur del Casco Urbano; para mejorar esta realidad, en la Ordenación pormenorizada se incluirán al menos una zona verde de carácter secundario, cuya obtención se realizará a partir del excedente de aprovechamiento atribuido al suelo "no urbanizado" que se incorpora



como "suelo urbano" a fin de rematar las zonas de borde de manera adecuada y que se gestionará mediante actuaciones aisladas.

- b) Se fomentarán los recorridos peatonales coordinados con carriles "bici", que interconecten el núcleo urbano con las zonas de trabajo emplazadas en la periferia, así como con los espacios públicos de mayor interés; especialmente con las áreas de actividad periféricas (polígonos industriales), centros docentes, culturales o de cualquier otra índole de carácter público.
- c) Se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de movilidad de la Comunidad Valenciana, en los términos en que resulte de aplicación. Preferentemente las relacionadas en las directrices y propuestas estratégicas, aun cuando ello no debe excluir cualquier otra de carácter no contaminante e integradas en el entorno, a fin de no afectar a las condiciones ambientales del municipio; pero que potencien la creación de empleo que evite el desplazamiento por motivos de trabajo a otros municipios.
- d) Se potenciará la implantación de las nuevas tecnologías que mejore el acceso a la información y la posibilidad de disponer de servicios informáticos, que cada día van sustituyendo la gestión directa de tramitación administrativa por la gestión informática, lo que evitará desplazamientos a los entes administrativos con la consecuente pérdida de tiempo y desplazamientos innecesarios.
- e) De acuerdo con lo informado por la Dirección General de Calidad Ambiental, las actuaciones que se lleven a cabo dentro del Plan General de San Isidro no podrán suponer un empeoramiento de los niveles de calidad de aire registrados en el área de estudio en relación al parámetro partículas en suspensión PM10. Deberán de tenerse en cuenta las instrucciones y recomendaciones que establece el plan de mejora de la calidad del aire.



### **3.2.9 LA FUNCIONALIDAD E INTEGRACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE CONFIGURAN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.**

1. En relación con la funcionalidad e integración de los espacios que integran la estructura territorial, se plantean las siguientes directrices estratégicas:
  - a) Se potenciará el aumento de las relaciones de proximidad entre “la vivienda” y las actividades básicas de mayor prelación; la vivienda actúa como micro-centro de los territorios urbanos y dispersos, por lo que se requiere la proximidad de áreas destinadas a usos terciarios de primera necesidad, o la compatibilidad de estos usos con el residencial, al objeto de evitar desplazamientos excesivos entre ambas, para lo que se impondrá en las áreas de nuevo desarrollo para usos residenciales la reserva ponderada de suelo para la implantación de usos terciarios de proximidad.
  - b) Se apuesta por un modelo de ciudad compacta, lo que requiere evitar la dispersión y ocupación indiscriminada del territorio mediante usos impropios en las zonas de carácter rural, para lo que se limitará la construcción de viviendas, que tan solo se autorizarán en el medio urbano, en los sectores previstos para el nuevo desarrollo y en las zonas rurales ya consolidadas.
  - c) Se fomentará la movilidad sostenible, lo que requiere la incorporación en el plan de soluciones concretas que faciliten el uso del transporte no contaminante entre los diferentes el núcleo residencial y los industriales, mediante la incorporación de redes que favorezcan la movilidad urbana sostenible no motorizada, garantizando los niveles de accesibilidad en los nuevos desarrollos, estableciendo la normativa que las regule y ordene.

### **3.2.10 LAS PROYECCIONES DE CRECIMIENTO Y SU COORDINACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

1. Las previsiones y expectativas de crecimiento poblacional, tiene que ir acompañadas con el fomento de la creación de nuevas actividades que generen ocupación y empleo, así como de las suficientes dotaciones (tanto públicas como privadas), ubicadas en el entorno del espacio residencial que eviten la movilidad forzada, y otorguen una calidad de vida fundada en el adecuado equilibrio entre las densidades atribuidas y las dotaciones previstas.



2. Las acciones de estrategia que se proponen, tratarán de implementar las condiciones necesarias para conseguir un crecimiento sostenible, evitando las disfunciones que generan las situaciones de crecimientos acelerados de población sin el consiguiente equilibrio en la posibilidad de creación de puestos de trabajo y de la puesta en servicio de las infraestructuras básicas de carácter dotacional (colegios, centros asistenciales, etc.).
3. Al objeto de alcanzar los objetivos establecidos para la evolución y crecimiento de la Población y de la Actividad Económica, se establecen las directrices estratégicas siguientes:
  - a) Se fija como capacidad máxima del plan la establecida en la ETCV, corregida por aplicación de los parámetros de crecimiento establecidos para su cuantificación al año 2035, ajustándose mediante los coeficientes de ponderación que relacionan la población real previsible con la capacidad potencial del plan.
  - b) El crecimiento poblacional previsto quedará condicionado a las necesarias contraprestaciones de servicios y equipamientos, debiendo en cualquier caso disponer de suelo en cuantía suficiente que permita la implantación de los servicios en coordinación con el progresivo crecimiento poblacional.
  - c) Se determinarán los parámetros limitativos del crecimiento, utilizando como elementos de referencia, los correspondientes a los recursos básicos de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales, y suministro de energía eléctrica. En virtud de lo cual, no se autorizarán actuaciones que comporten la creación de nuevo suelo apto para su construcción, en tanto no queden garantizada la prestación de los servicios básicos reseñados. Incorporar en fichas de sectores.
  - d) Se gestionarán con las administraciones competentes en cada materia para la creación de los servicios necesarios, lo que deberá coordinarse conforme a las previsiones de crecimiento, debiendo comprobarse de forma sistemática los niveles de recursos existentes.
  - e) Se mantendrá el equilibrio entre crecimiento de la población y la creación de puestos de trabajo, por lo que se establecerán las pautas para la creación de suelo de nuevo



desarrollo que permita la instalación de edificaciones carácter terciario o industrial con condiciones urbanísticas adecuadas para la implantación de nuevas empresas o servicios generadores de empleo.

### 3.2.11 LOS SISTEMAS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.

1. Por imperativo del cumplimiento de la legislación urbanística y en algún caso sectorial, se requiere disponer de suelo en cuantía suficiente para poder implantar las dotaciones (zonas verdes y equipamientos), así como los servicios y las instalaciones necesarias para cubrir el crecimiento potencial del plan general y las carencias actuales, para lo que se proponen las directrices siguientes:
  - a) Se deberá establecer la reserva de los terrenos necesarios correspondientes a las dotaciones públicas, tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria. Ambas han de configurarse como conjunto integrado de espacios dotacionales. El establecimiento de la Red Primaria, tendrá por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, debiendo compensar el déficit de zonas verdes y equipamientos que existe actualmente.
  - b) La totalidad del suelo de carácter estructural, se adscribirá al sector o sectores de nuevo desarrollo, de manera que no solo se incorpore el suelo requerido al Área de Reparto, sino que además se impondrán las condiciones de ejecución de las dotaciones adscritas. Se pretende de esta manera evitar la derivación en el tiempo de la gestión para la obtención de aquellas dotaciones de carácter estructural que resulten necesarias para la correcta ordenación del territorio, de su evolución urbana y ocupación del territorio.
  - c) Se impondrán a los Programas de Actuación Integrada a desarrollar en las áreas de nuevo crecimiento de carácter residencial, las condiciones de reserva mínima de suelo lucrativo destinado a la construcción de Viviendas con algún tipo de Protección, de conformidad con los estudios específicos realizados. Estas se ubicarán en las zonas adecuadas de la ampliación del casco urbano de conformidad con las expectativas de promoción inmobiliaria local, siguiendo una tipología tradicional en la que sea posible el



modelo de ciudad compacta, donde exista compatibilidad de usos residenciales, comerciales y de determinados usos inherentes a la actividad productiva y de servicios.

### **3.2.12 LA RECUPERACIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO O ENTORNOS URBANOS DEGRADADOS.**

1. Entre los fundamentos básicos de la propuesta de Modelo de Ciudad, adquiere una condición de relevancia el tratamiento previsto para las zonas que configuran los Núcleos Históricos y los Entornos Urbanos “degradados”.
2. Siendo el Casco Urbano del municipio, un núcleo “joven” sin antecedentes históricos de relevancia, no se requiere la recuperación de elementos de carácter histórico caracterizados por configurar espacios densos, complejos, vertebrados propios todos ellos de su condición de ciudad mediterránea. No obstante, y a fin evitar que se produzca la degradación de sus edificaciones y entorno, se procurará mantener las señas de identidad de la zona correspondiente al primer núcleo de implantación correspondiente a las primeras edificaciones realizadas por el Instituto de Colonización, tanto en su trazado como en su concepción ambiental.

## **3.3 ALTERNATIVAS ANALIZADAS**

---

1. Al objeto de establecer de forma concreta la propuesta del modelo territorial y urbanístico, se sintetizan los valores referentes a las alternativas analizadas en el proceso de evaluación ambiental, estableciendo para cada una la valoración que se deduce de la aplicación de los criterios globales establecidos como base fundamento de la ordenación a determinar.
2. Para ello se toman como referencia los valores contenidos en el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio el 23 de junio de 2011, donde se contienen los valores del suelo sellado actual y los valores previstos por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana referentes al crecimiento y ocupación del territorio, tomando como base los datos extraídos del SIOSE (Sistema de Información de Ocupación del Suelo en España).



### 3.3.1 VALORES DE REFERENCIA SEGÚN LA E.T.C.V.

1. Según los datos deducidos del documento emitido, los nuevos crecimientos deben responder a la demanda existente en el municipio, siguiendo las recomendaciones de la ETCV, conforme al cuadro siguiente:

SUELO RESIDENCIAL	
Población estimada 2030	1.403 habitantes
Crecimiento máximo	198.317 m <sup>2</sup>
SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
Población empleada estimada 2030	2.299 empleos
Crecimiento máximo	821.948 m <sup>2</sup>

Cuadro 3.3.1a: VALORES DE PROYECCION DEL CRECIMIENTO PARA EL AÑO 2030 (valores extraídos del Documento de Referencia)

2. El suelo sellado según SIOSE en el 2010 (año de referencia inicial), se establece en 2.017.477 m<sup>2</sup>, siendo el suelo computable residencial de 449.392 m<sup>2</sup> y el destinado a actividades económicas de 1.286.304 m<sup>2</sup>.
3. El crecimiento previsto máximo de suelo residencial hasta el año 2030, recomendado por la ETCV para el municipio, es de un 44,12%, índice que aplicado al suelo computable residencial (según la directriz 85), nos da una superficie de 198.317 m<sup>2</sup> de nuevo suelo sellado.
4. Respecto al crecimiento para el suelo previsto para el suelo destinado a actividades económicas, la ETCV considera aceptable un índice de crecimiento para estos usos de 63,90%, lo que se corresponde con una extensión superficial máxima de 821.948 m<sup>2</sup>.
5. Los valores establecidos, previsto por la ETCV para el año 2030, deben actualizarse al año 2035 conforme a los criterios expuestos en apartado anterior, obteniéndose los valores "base" que servirán de referencia siguientes:



ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA CV				
CLASE	RESIDENCIAL	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUMA	HABITANTES
SUELO SELLADO (2010)	449.392 m <sup>2</sup>	1.286.304 m <sup>2</sup>	1.735.696 m <sup>2</sup>	1.874 (2)
CRECIMIENTO	211.026 m <sup>2</sup> (1)	887.655 m <sup>2</sup> (1)	1.098.680 m <sup>2</sup>	682 (2)
<b>TOTAL (2035)</b>	<b>660.418 m<sup>2</sup></b>	<b>2.173.959 m<sup>2</sup></b>	<b>2.834.376 m<sup>2</sup></b>	<b>2.556 (2)</b>

Cuadro 3.3.1 b: valores de la proyección del crecimiento de la ETCV actualizados para el año 2035 (elaboración propia)

#### OBSERVACIONES:

(1).- Valor máximo establecido por la ETCV, adaptado al año 2.035

(2).- Población real.

6. Para el uso residencial se obtendría un suelo sellado de 660.418 m<sup>2</sup>, y para las actividades económicas de 2.173.959 m<sup>2</sup>, por lo que el suelo sellado total previsible para estos usos resulta de 2.834.376 m<sup>2</sup>; en tanto que la población máxima previsible será de 2.556 habitantes. Siendo estos valores los que se adoptan como referencia en relación con las alternativas que se analizan a continuación.

### 3.3.2 ALTERNATIVA "0"

1. Configurada por el planeamiento actual aprobado correspondiente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 24 de mayo de 1995 (BOP de 17 de julio de 1995).

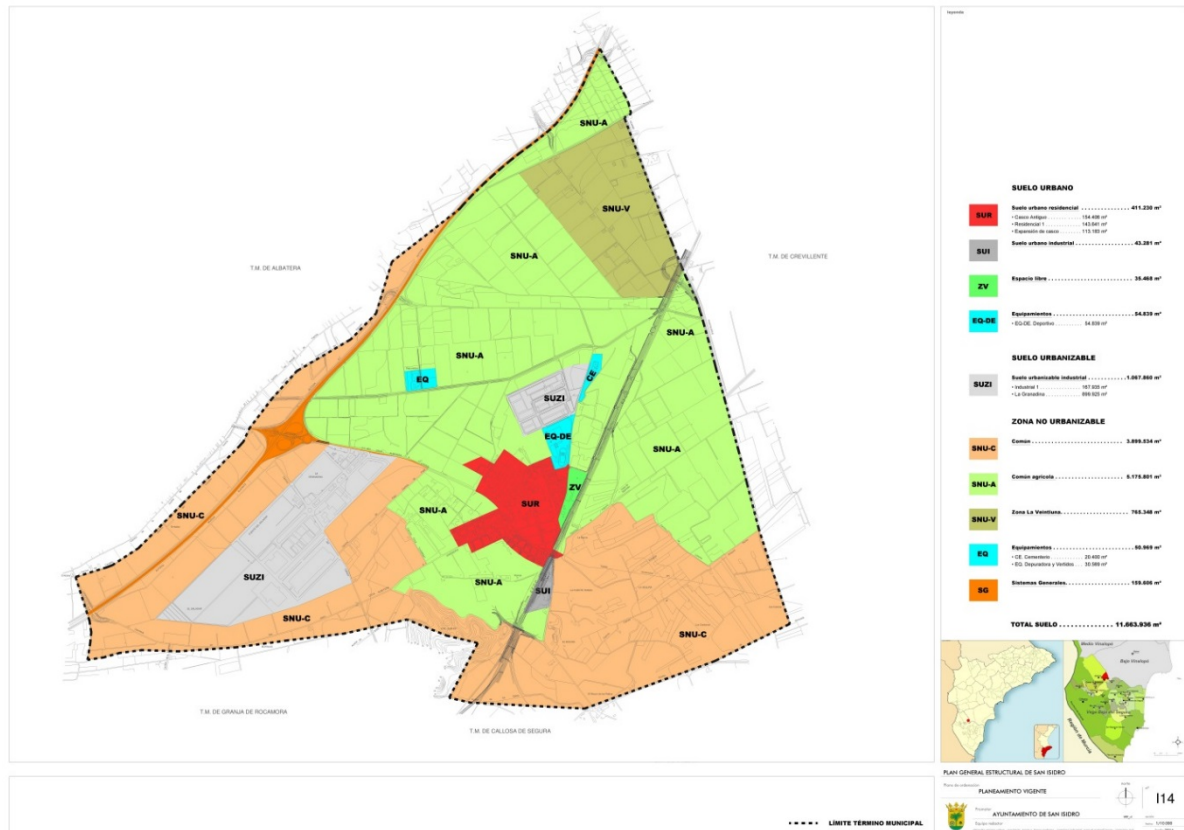


# Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

versión preliminar



Esquema 3.3.2. a: ORDENACIÓN DEL TERRITORIO POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (elaboración propia)

2. Una vez digitalizados los planos en versión editable, y verificadas las superficies correspondientes a cada zona, se deducen los valores equivalentes al suelo sellado, que se obtendría en el supuesto caso de que se mantuviera su desarrollo, cuyos valores detallados se exponen a continuación:

ALTERNATIVA 0				
CLASE	RESIDENCIAL	ACTIVIDADES ECONOMICAS	TOTAL	HABITANTES
SUELO URBANO	411.230 m <sup>2</sup>	43.281 m <sup>2</sup>	454.511 m <sup>2</sup>	4.534
SUELO URBANIZABLE		1.067.860 m <sup>2</sup>	1.067.860 m <sup>2</sup>	
<b>SUMA</b>	<b>411.230 m<sup>2</sup></b>	<b>1.111.141 m<sup>2</sup></b>	<b>1.522.371 m<sup>2</sup></b>	<b>4.534 (1)</b>
<b>SUELO SELLADO 2010</b>	<b>449.392 m<sup>2</sup></b>	<b>1.286.304 m<sup>2</sup></b>	<b>1.735.696 m<sup>2</sup></b>	<b>1.874 (2)</b>
CRECIMIENTO	-38.162 m <sup>2</sup>	-175.163 m <sup>2</sup>	-213.325 m <sup>2</sup>	-563 (2)
<b>TOTAL SUELO SELLADO 2035</b>	<b>411.230 m<sup>2</sup></b>	<b>1.111.141 m<sup>2</sup></b>	<b>1.522.371 m<sup>2</sup></b>	<b>1.338 (2)</b>

Cuadro 2.3.2.b: SUELO SELLADO SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (elaboración propia)



### OBSERVACIONES:

(1).- Capacidad máxima **teórica** prevista para el año 2.035

(2).- Población **real equivalente**

- Analizados los datos del cuadro anterior, se advierte la lógica discrepancia entre la población máxima previsible y la población real, ya que los valores teóricos se obtienen considerando la colmatación íntegra del planeamiento; lo que se produce cuando se ocupan la totalidad del suelo calificado, y una vez agotada la edificabilidad total asignada por la normativa. En este caso el cómputo global obtenido para esta alternativa, aplicando los valores estándar establecidos en la LOTUP (1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> construidos y una ocupación media de 2,5 habitantes por vivienda), resulta de 4.534 habitantes para los núcleos residenciales urbanos.
- A fin de homogeneizar los valores correspondientes a la población real, se aplica al valor obtenido como capacidad máxima de población en el suelo urbano y en el urbanizable ya consolidado, el coeficiente de transformación establecido en 29,51 %, obteniendo una capacidad de población máxima real de 1.338 habitantes, cifra esta inferior en 536 a los 2.556 habitantes máximos previstos por aplicación de los criterios de la ETCV.
- De la comparación de los valores obtenidos para esta alternativa con los de "referencia" obtenidos a partir de los valores establecidos por la ETCV, se deducen los valores comparativos siguientes :

SUPERFICIE/POBLACIÓN	VALORES DE REFERENCIA DE LA ETCV (2035)	VALORES ALTERNATIVA "0" (2035)	DIFERENCIA %
SUPERFICIE SELLADA (m <sup>2</sup> )	2.834.376 m <sup>2</sup>	1.522.371 m <sup>2</sup>	-46,29%
POBLACIÓN (habitantes)	2.556 habitantes	1.338 habitantes	-47,65%

Cuadro 12.13c: CUADRO COMPARATIVO ESTRATEGIA TERRITORIAL- ALTERNATIVA "0" para el año de referencia de 2035 (elaboración propia)

- Se comprueba que tanto los valores obtenidos para el suelo sellado previsible como para la población real, resultan inferiores a los valores de referencia establecidos en la ETCV, lo que requiere un incremento de suelo de nuevo desarrollo, necesario para albergar el aumento de poblacional previsto para el año 2.035.



7. Al margen de esta consideración, relativa a los factores de crecimiento y ocupación del territorio, resulta necesario analizar otras cuestiones de relevancia para la "validación" de esta alternativa, tales como el cumplimiento de los estándares de calidad exigibles actualmente por la legislación urbanística vigente, referentes a las zonas verdes y equipamientos, cuyos valores se han calculado en apartado anterior, y por los que se concluye que existe un déficit tanto para las zonas verdes, como para los equipamientos previstos por el planeamiento actual, todos ellos en relación con los valores obtenidos por los estándares contenidos en el ANEXO IV de la LOTUP.
8. Del análisis efectuado sobre la ALTERNATIVA "0", se concluye su inviabilidad, en base a los argumentos siguientes:
  - 1) No dispone de la capacidad suficiente para albergar la población previsible para el año 2.035, ni permite el crecimiento de las actividades.
  - 2) Presenta un déficit de 107.451 m<sup>2</sup> para zonas verdes.
  - 3) Asimismo, se requiere de una superficie adicional de 4.500 m<sup>2</sup> de suelo para la implantación de centros educativos, no existiendo suelo con la calificación adecuada a este fin, siendo el déficit de suelo global para equipamientos de 68.316 m<sup>2</sup>.
  - 4) En cualquier caso se requiere la adecuación a la legislación urbanística vigente y a los criterios de carácter ambiental contenidos en el DR.

### 3.3.3 ALTERNATIVA "1"

1. Configurada por la propuesta de planeamiento contenida en el DOCUMENTO DE INICIO correspondiente a la ordenación propuesta objeto de evaluación ambiental en el Documento de Referencia emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental [ahora denominado documento de alcance] de 15 de febrero de 2013.

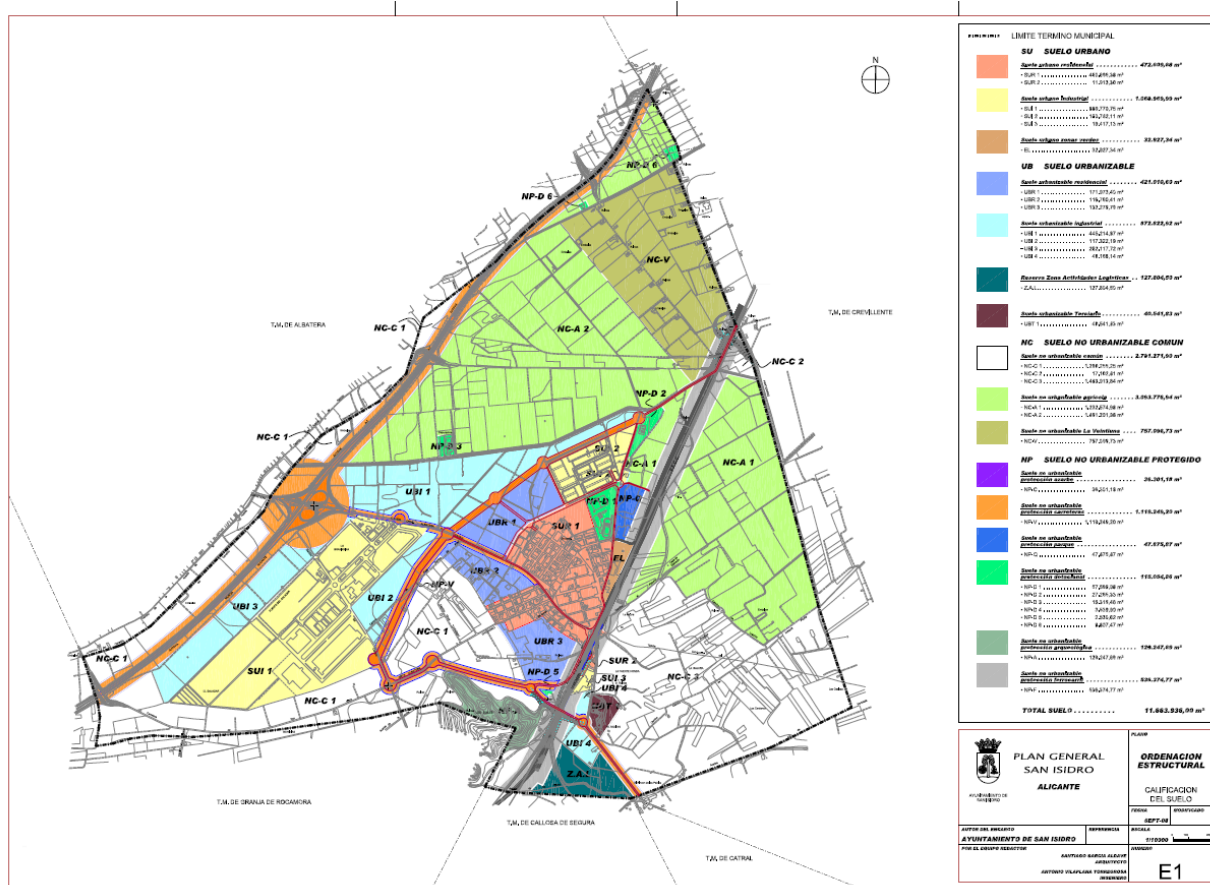


# Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

## PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

version preliminar



Esquema 3.3.3 a: ORDENACIÓN DEL TERRITORIO PROPUESTO EN EL DOCUMENTO DE INICIO

2. De los valores obtenidos del documento de inicio se deducen los valores equivalentes al suelo sellado, que se exponen a continuación:

ALTERNATIVA 1				
CLASE	RESIDENCIAL	ACTIVIDADES ECONOMICAS	TOTAL	HABITANTES
SUELO URBANO	472.610 m2	1.069.970 m2	1.542.580 m2	10.081
SUELO URBANIZABLE	421.011 m2	1.041.169 m2	1.462.180 m2	
<b>SUMA</b>	<b>893.620 m2</b>	<b>2.111.139 m2</b>	<b>3.004.760 m2</b>	<b>10.081 (1)</b>
SUELO SELLADO 2010	449.392 m2	1.286.304 m2	1.735.696 m2	1.874 (2)
CRECIMIENTO	444.228 m2	824.835 m2	1.269.064 m2	8.20 (2)
<b>TOTAL SUELO SELLADO 2035</b>	<b>893.620 m2</b>	<b>2.111.139 m2</b>	<b>3.004.760 m2</b>	<b>2.975 (2)</b>

Cuadro 3.3.3 b: SUELO SELLADO SEGÚN LAS PROPUESTA DOCUMENTO DE INICIO (elaboración propia)



OBSERVACIONES:

(1).- Capacidad máxima **teórica** prevista para el año 2.035

(2).- Población **real equivalente**

3. Analizados los datos del cuadro anterior, se advierte que la capacidad del planeamiento propuesto resulta de 10.081 habitantes para los núcleos residenciales urbanos o urbanizables propuestos, lo que supone un incremento de un 122,33 % respecto a la capacidad del planeamiento actual.
4. Homogeneizados los valores entre la capacidad del Plan y la población real equivalente, se obtiene un valor de 2.975 habitantes totales, lo que equivale a un crecimiento de 1.101 habitantes respecto de la población actual, siendo el incremento de la capacidad máxima de población prevista del 16,38% respecto de la población de referencia establecida en 2.556 habitantes.
5. De la comparación de los valores obtenidos para esta alternativa con los de "referencia" obtenidos a partir de los valores establecidos por la ETCV, se deducen los valores comparativos siguientes :

SUPERFICIE/POBLACIÓN	VALORES DE REFERENCIA DE LA ETCV (2035)	VALORES ALTERNATIVA "1" (2035)	DIFERENCIA %
SUPERFICIE SELLADA (m2)	2.834.376 m <sup>2</sup>	3.004.760 m <sup>2</sup>	5,47%
POBLACIÓN (habitantes)	2.556 habitantes	2.975 habitantes	16,38%

Cuadro 3.3.3c: CUADRO COMPARATIVO ESTRATEGIA TERRITORIAL- ALTERNATIVA "1" (elaboración propia)

6. Se comprueba que tanto los valores obtenidos para el suelo sellado previsible como para la población real, resultan superiores a los valores de referencia establecidos en la ETCV, lo que requiere un incremento de suelo de nuevo desarrollo, no pudiendo justificarse de ningún modo el crecimiento propuesto.
7. Se analiza para esta alternativa tan solo el valor correspondiente a las zonas verdes globales, calculadas conforme al estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, que no será



inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan, obteniéndose los valores contenidos en el cuadro siguiente:

ZONAS VERDES	EXIGIBLES	PREVISTAS	SUPERAVIT
GLOBALES	100.810 m <sup>2</sup>	101.064 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>

Cuadro 3.3.3d: ZONAS VERDES EXIGIBLES Y PREVISTAS EN LA ALTERNATIVA "1" (elaboración propia)

8. Del análisis efectuado sobre la ALTERNATIVA "1", se concluye su inadecuación a los valores contenidos en la ETCV, en base a los argumentos siguientes:

- 1) Plantea un crecimiento en la ocupación territorial no justificado en relación con las previsiones de crecimiento más optimista para el año 2.035.
- 2) En el Documento de Referencia [ahora denominado Documento de Alcance], se establece:

*"Los nuevos crecimientos deben responder a la demanda existente en el municipio, siguiendo las recomendaciones de la ETCV:*

SUELO RESIDENCIAL	
Población estimada 2030	
2.403 habitantes	
Crecimiento máximo	198.317
SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
Población empleada estimada 2030	2.299
empleos	
Crecimiento máximo	821.948

A este fin, se propondrá un escenario adaptado, es decir, una alternativa con las magnitudes aproximadas de la ETCV; el promotor justificará, a través de un cálculo objetivo, los índices de crecimiento residencial y para actividades económicas utilizados, que resultarán en unas superficies de nuevo suelo sellado y extensión máxima para cada uso urbanístico.

De acuerdo con las Directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV, aportadas por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, los crecimientos residenciales planteados superan ampliamente las cifras de crecimiento máximo de suelo, y los crecimientos de actividades económicas previstos se ajustan a dichos límites de crecimiento.

Se deberán considerar los elementos principales del paisaje que contribuyen a la definición



*de la estructura espacial de un lugar y a la configuración de los distintos paisajes, límites naturales del crecimiento. Especialmente, se considera necesaria la preservación del sistema de elementos lineales (rambla de Algüeda) que mantienen la conectividad ecológica de los recursos propios de los humedales, evitando la fragmentación del paisaje. También es susceptible de su incorporación a la misma el trazado del ferrocarril y su entorno. Con todo ello, se debe establecer como límite de crecimiento la mencionada rambla de Algüeda al norte, el ferrocarril al este, y el azarbe de la Anilla al sur, de manera que se garantice la preservación de la identidad paisajística del municipio, y se preserven las vistas hacia las zonas de mayor fragilidad y calidad visual, al sur del término”.*

9. Por consiguiente, y en consideración a que las condiciones expresadas no se cumplen íntegramente en la alternativa formulada, se propone una nueva alternativa ajustada a los criterios expresados, cuyos valores se indican en el apartado siguiente.

### 3.3.4 ALTERNATIVA “2”

1. Esta alternativa se configura considerando la delimitación del suelo urbano establecida por las NN.SS., ajustada a las condiciones contenidas en el artículo 28 de la LOTUP, por el que se establece que el plan general estructural clasificará como suelo urbano a los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de esta ley. Se incluyen en este ámbito aquellos suelos que cuentan con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presentan déficit de urbanización o dotaciones.
2. En el suelo urbano así configurado, se mantienen las tipologías y edificabilidades actualmente aplicables por las NN.SS., estableciendo en las Normas Urbanísticas las condiciones concretas de aplicación para cada zona, a fin de que exista una mayor coherencia entre el aprovechamiento objetivo atribuido y el aprovechamiento real, dado que ha quedado demostrado que no se agotan las edificabilidades atribuidas por la normativa actual, siendo el valor medio de la edificabilidad construida del 52,21% en relación con la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento actual.



3. El suelo urbanizable para usos residenciales, estará formado por dos sectores, situados al noroeste del núcleo consolidado a fin de otorgar una continuidad en los suelos de nuevo desarrollo, manteniendo la compacidad del núcleo residencial, no teniendo el suelo en esta zona condiciones ambientales de relevancia que requieran su protección .
4. Como suelo destinado a usos terciarios e industriales (actividades económicas), se amplían los sectores de "La Granadina" (ZUR-IN 1), hacia el noreste (hasta alcanzar la zona de afección de la autovía), y hacia el este. Se crea un nuevo sector situado al norte de la CV-909 hasta el azarbe de la "Rambla", conectando el suelo industrial correspondiente a la zona de "La Granadina" con el sector existente ZUR-IN 2, obteniendo de esta forma un conjunto continuo de suelo destinado a actividades económicas, perfectamente delimitado por los nuevos viarios de la red primaria que lo estructuran y diferencian del suelo residencial, aun cuando se obtiene una condición de continuidad que permite el desplazamiento al trabajo a través de zonas urbanizadas, sin requerir la utilización de vehículos motorizados. Las magnitudes de todos ellos se establecen en orden a las necesidades de creación de suelo que generen "actividad" como fomento de empleo.
5. Se establecen las zonas de protección de infraestructuras viarias (carreteras), de la red ferroviaria así como las afecciones de cauces y las reservas necesarias para las dotaciones de la red primaria (EDAR, cementerio, gas, subestación, etc). Formada por aquellos terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas
6. Se delimita el suelo que configura la zona rural protegida natural (ZRP-NA), formada por los terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar.
7. Se zonifica como suelo rural común el resto del territorio, estableciendo las siguientes subzonas:
  - **Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG).**- formada por los terrenos destinados a un uso agrario, que no que presentan valores agrarios





8. De los valores obtenidos para esta alternativa se obtienen los valores equivalentes al suelo sellado, que se exponen a continuación:

ALTERNATIVA 2				
CLASE	RESIDENCIAL	ACTIVIDADES ECONOMICAS	TOTAL	HABITANTES
SUELO URBANO	442.305 m <sup>2</sup>	1.066.154 m <sup>2</sup>	1.508.459 m <sup>2</sup>	5.033
SUELO URBANIZABLE	276.389 m <sup>2</sup>	1.025.209 m <sup>2</sup>	1.301.598 m <sup>2</sup>	3.696
<b>SUMA</b>	<b>718.694 m<sup>2</sup></b>	<b>2.091.363 m<sup>2</sup></b>	<b>2.810.057 m<sup>2</sup></b>	<b>8.728 (1)</b>
<b>SUELO SELLADO 2010</b>	<b>449.392 m<sup>2</sup></b>	<b>1.286.304 m<sup>2</sup></b>	<b>2.017.477 m<sup>2</sup></b>	<b>1.874 (2)</b>
CRECIMIENTO	269.302 m <sup>2</sup>	805.064 m <sup>2</sup>	1.240.348 m <sup>2</sup>	702 (2)
<b>TOTAL SUELO SELLADO 2035</b>	<b>718.694 m<sup>2</sup></b>	<b>2.091.363 m<sup>2</sup></b>	<b>2.810.057 m<sup>2</sup></b>	<b>2.576 (2)</b>

Cuadro 3.3.4b: SUELO SELLADO SEGÚN LA PROPUESTA DE LA ALTERNATIVA 2 (elaboración propia)

OBSERVACIONES:

(1).- Capacidad máxima **teórica** prevista para el año 2.035

(2).- Población **real equivalente**

9. Analizados los datos del cuadro anterior, se comprueba que la capacidad teórica del planeamiento propuesto resulta de 8.728 habitantes teóricos, equivalentes a 2.576 habitantes reales por aplicación del coeficiente de transformación establecido entre los valores de la capacidad del Plan y la población real equivalente, cifra esta prácticamente coincidente con el crecimiento prevista por la ETCV para el año 2035 de 2.556, ya que supone un incremento de 20 habitantes equivalente a un incremento de 0.76%. El equilibrio en el crecimiento de población resulta del ajuste realizado para las edificabilidades asignadas a los nuevos sectores propuestos de nuevo desarrollo, manteniendo los índices de edificabilidad existentes en los suelos urbanos consolidados.

10. De los valores obtenidos para esta alternativa con los de "referencia" obtenidos a partir de los valores establecidos por la ETCV, se deducen los valores comparativos siguientes :



SUPERFICIE/POBLACIÓN	VALORES DE REFERENCIA DE LA ETCV (2035)	VALORES ALTERNATIVA "2" (2035)	DIFERENCIA %
SUPERFICIE SELLADA (m2)	2.834.376 m <sup>2</sup>	2.810.057 m <sup>2</sup>	-0,86%
POBLACIÓN (habitantes)	2.556 habitantes	2.576	0,76%

Cuadro 3.3.4 c: CUADRO COMPARATIVO ESTRATEGIA TERRITORIAL- ALTERNATIVA "2" (elaboración propia)

11. Se comprueba que, los valores obtenidos para el suelo sellado previsible resultan inferiores en un 0,86% a los valores de referencia impuestos por la ETCV para los usos residenciales y de actividades económicas.
12. Asimismo, se analizan para esta alternativa los valores correspondiente a las zonas verdes globales, calculadas conforme al estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, que no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan, obteniéndose los valores contenidos en el cuadro siguiente:

ZONAS VERDES	EXIGIBLES	PREVISTAS	SUPERAVIT
GLOBALES	87.282 m <sup>2</sup>	327.709 m <sup>2</sup>	240.427 m <sup>2</sup>

Cuadro 3.3.4 c: ZONAS VERDES EXIGIBLES Y PREVISTAS EN LA ALTERNATIVA "2" (elaboración propia)

13. Esta alternativa se considera **VIABLE**, por cuanto cumple con los parámetros de ocupación del territorio y crecimiento poblacional establecida por la ETCV, con las adaptaciones necesarias para su adecuación al año 2035 establecido como año horizonte.
14. Por otra parte, la creación de suelo de nuevo desarrollo permitirá la reserva de suelo que compense y complemente los déficits detectados en el análisis de los estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas en el planeamiento actual, cuyos valores se analizan en la PROPUESTA DE ORDENACIÓN, que se desarrolla a continuación.
15. Ambientalmente, se cumplen las condiciones establecidas en el Documento de Referencia [ahora Documento de Alcance], emitido por el Órgano Ambiental y Territorial.



## 4 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Los criterios y directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio, se concretan en la propuesta de ordenación que se formula a continuación. Esta se corresponde con los objetivos prioritarios aplicados a la alternativa elegida, considerando los criterios ambientales estratégicos, la relación con otros planes y programas de relevancia (en especial la ETCV), el crecimiento previsto de la población, la evolución de la ocupación del territorio y la capacidad actual del suelo para usos residenciales y para actividades económicas, el análisis de los estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas existentes, y los criterios de clasificación del suelo establecidos por la legislación vigente.
2. La ordenación territorial y urbanística del municipio se efectúa, en atención al rango y escala de sus determinaciones, en dos niveles: **ordenación estructural y ordenación pormenorizada**.
3. La **ordenación estructural** define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La integran las determinaciones así calificadas por la ley. La ordenación estructural se establece en el plan general estructural y puede ser modificada por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos establecidos en la ley.
4. La **ordenación pormenorizada** desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por la LOTUP y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural. La ordenación pormenorizada se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales, en los planes de reforma interior y en los estudios de detalle.
5. Integran la ordenación estructural las siguientes determinaciones:



- a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.
  - b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.
  - c) Red primaria.
  - d) Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.
  - e) Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
  - f) Clasificación del suelo.
  - g) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.
  - h) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
  - i) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
  - j) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
  - k) Política pública de suelo y vivienda.
6. Finalmente, el plan general estructural expresa cuáles son los instrumentos de ordenación pormenorizada previstos para su desarrollo, ya sea asumiendo los anteriormente vigentes o remitiendo a otros de futura elaboración, para cada una de las zonas que en él se delimiten.

## 4.1 LA INFRAESTRUCTURA VERDE

---

1. En el artículo 4 de la LOTUP, se establece que la planificación territorial y urbanística deberá definir esta infraestructura verde en sus documentos de planificación con carácter previo al análisis y determinación de las necesidades de suelo para futuros desarrollos para actividades económicas, por lo que con la finalidad de armonizar los



nuevos crecimientos en el territorio con sus objetivos de protección, se configura la Infraestructura Verde del territorio como una red interconectada de los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural.

2. La Infraestructura verde contiene los espacios y elementos que desempeñan una función ambiental y territorial, incluyendo los terrenos de mayores valores del territorio, tanto los protegidos por una regulación específica como otros que no poseen esta protección. Para todos ellos se regular los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y la funcionalidad de dicha infraestructura.
3. La Infraestructura Verde municipal ha sido definida en el Estudio de Paisaje del municipio, estando configurada por los espacios siguientes:
  - Red de espacios libres de edificación.
  - La microreserva localizada en el Cabezo Pardo
  - La laguna del Cabezo Molino y su entorno
  - Los terrenos forestales definidos en el PATFOR
  - El monte de utilidad pública ubicado en el Cabezo Pardo
  - Los espacios que contribuyen a mantener la identidad cultural del paisaje de la huerta, incluyendo los elementos de la red de riego más importantes;
  - Los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
  - Los espacios de interés en el paisaje de la huerta (Las Veintiuna)
  - La Senda del Poeta y el monumento en memoria de los caídos en el campo de concentración de Albaterra durante la Guerra Civil.
  - Los espacios con riesgo de inundación al noroeste del término municipal;
  - Se incluyen y se garantiza el carácter abierto de las franjas de afección visual desde las principales carreteras, como elementos de conexión a nivel supramunicipal
  - A escala urbana, la Infraestructura Verde conectar los parques, avenidas, itinerarios peatonales y espacios de alto valor situados dentro del núcleo urbano entre ellos y también hacia su exterior, facilitando el acceso a parques naturales, zonas forestales y corredores fluviales.



## 4.2 OBJETIVOS E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y DE CAPACIDAD TERRITORIAL Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO.

---

1. Los **objetivos de sostenibilidad** se han establecido con carácter previo a la propuesta del Modelo Territorial, a fin de alcanzar el cumplimiento de los parámetros de sostenibilidad ambiental previstos en la ETCV, complementados con los principios rectores de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, fijándose para un periodo de 20 años aproximadamente. Estos se han desarrollado en el apartado 2.4 de la presente memoria.
2. Para su consecución se han formulado las **directrices estratégicas para el desarrollo previsto**, contenidas en el apartado 3.2, que serán tenidas en cuenta en todas las acciones que tengan incidencia en el territorio. Apartarse de lo establecido en las directrices precisará de una adecuada justificación basada en el cumplimiento de los objetivos y principios directores establecidos, utilizando como base referencial los objetivos contenidos en la ETCV.
3. Los **indicadores de sostenibilidad**, son los instrumentos con cuya ayuda se evalúa el nivel de desarrollo, eficiencia y rendimiento de las actuaciones ambientales contempladas en un Plan de Acción Ambiental. Estos indicadores se han desarrollado en la EATE, conforme a los criterios contenidos en el Documento de Referencia, y que conforme se determina en el artículo 34 de la LOTUP referente a la "Documentación del plan general estructural" se presentan en documento independiente.
4. Para la determinación concreta de la propuesta, se determinan a continuación los criterios aplicados, fundados en los principios directores y demás criterios establecidos, a fin de alcanzar un modelo territorial sostenible y adecuado a las necesidades concretas del municipio.

### 4.2.1 UMBRALES DE CRECIMIENTO

1. Los umbrales se definen con referencia a tres escenarios, con un horizonte a cuatro, diez y veinte años.



### 4.2.1.1 PREVISIONES SOBRE CRECIMIENTO POBLACIONAL

1. Para determinar la proyección de población que sirve como referencia para la fijación de las determinaciones del plan general estructural, se adoptan como valores de referencia la establecida por la ETCV, que para el crecimiento de población se establece en un 1,25%, y para las actividades económicas de 1,55 %; por lo que partiendo del año 2015 como año de referencia en el que se comienza la elaboración del documento, se obtienen los valores correspondientes al crecimiento poblacional en los tres escenarios "horizonte" de cuatro, diez y veinte años, que se expresan en el cuadro siguiente:.

AÑO	2015	2019	2025	2035
POBLACIÓN media estimada	1.874	2.096	2.258	2.556

Cuadro 4.2.1. a: estimación de crecimiento según la ETC, para los tres escenarios (elaboración propia)

2. Los valores obtenidos tienen una significación orientativa, entendiéndose que su validez resulta tan solo probable si se mantienen las condiciones socio-económico-urbanísticas actuales.
3. Ello significa que los componentes variables sobre los que se fundamentan los cálculos podrían modificarse en el tiempo, pudiendo alterarse por la interacción de otras cuestiones no previstas y que se analizan a continuación:
- En base a los valores correspondientes a los indicadores demográficos contenidos en la FICHA MUNICIPAL del IVE para el año 2014, se observa en la pirámide de la población, como los grupos de edad de menor cuantía son los que se encuentran situados en la base de la pirámide, de lo que se deduce que existe una cierta tendencia a la baja del crecimiento vegetativo, lo que se ratifica con el decrecimiento que se ha producido en los últimos tres años.
  - El valor correspondiente a la "maternidad" para el año 2015 resulta del 19,9%<sup>3</sup> (superior al medio histórico de los últimos 15 años de 19,22%), siendo el crecimiento medio vegetativo medio en los últimos 14 años de 8,43 personas/año, valor este muy inferior al crecimiento poblacional medio de 36 personas/año. El diferencial resulta

<sup>3</sup> Según IVE: DANCO DE DATOS TERRITORIAL. INDICADORES DEMOGRAFICOS (AÑO 2015)



fundamentalmente del adicional que se registra por la inmigración de 28,36 personas/año; siendo este factor consecuencia de que la Comunidad Valenciana es una de las de mayor flujo receptor, estimándose por el INE (Instituto Nacional de Estadística) que dicha tasa aumentará, aun cuando pueden darse flujos variables.

- El origen del incremento de los flujos migratorios, no se deben en este caso a factores relacionados con el turismo o del carácter residencial para “extranjeros jubilados” (como en otros municipios de la comarca más próximos a la costa), siendo probablemente el impulso que han generado la creación de suelo para actividades económicas y la implantación en este de diversas industrias generadoras de empleo, lo que ha generado el incremento producido.
  - Otros factores a considerar en el estudio del crecimiento, corresponden a valores de difícil estimación, que hacen referencia a la oferta de suelo o las condiciones socioeconómicas de la población. La mayor oferta de suelo, y especialmente si no resulta excesivamente oneroso, provoca con celeridad la creación de múltiples promociones con ampliación de la oferta de viviendas, lo que genera su adquisición por ciudadanos de municipios colindantes, incrementando el crecimiento.
  - Las condiciones económicas de los intereses hipotecarios, últimamente en estado de “hibernación” como consecuencia de la crisis económica, resultan inciertas, dependiendo de las fluctuaciones de mercado, cuyas previsiones son prácticamente imposibles de predecir, aun cuando se supone que deberán cubrir razonablemente el ciclo económico en el transcurso de los veinte años para los que se analiza el crecimiento.
  - La generación de suelo apto para la edificación que posibilite la instalación de Empresas, se ha demostrado que comporta un incremento a medio plazo de creación puestos de trabajo, y si ello se complementa con la creación de viviendas de valores asequibles (fomento de la V.P.O.) provocará un aumento notable en el censo de residentes.
4. El resultado de la interacción de las cuestiones planteadas, y de algunas otras no relatadas, pueden producir alteraciones importantes en las previsiones; no obstante y dada la dificultad de su precisión analítica, resulta recomendable mantener como valores de previsión de crecimiento poblacional, las establecidas por la ETCV.



### 4.2.1.2 PREVISIONES DE CRECIMIENTO POR NECESIDADES DE VIVIENDA.

1. Las previsiones que se establecen para el crecimiento por necesidades de vivienda para el periodo comprendido entre los años 2.015 y 2035, están íntimamente relacionadas con el crecimiento poblacional, por lo que el plan deberá prever suelo en cuantía suficiente para su implantación progresiva, de forma que si consideramos los valores en los tres escenarios "horizonte" de cuatro, diez y veinte años, y por aplicación del valor medio establecido para la ocupación de las viviendas de 2,50 hab/viv, se obtienen los resultados siguientes:

AÑO	2015	2019	2025	2035
VIVIENDAS PRINCIPALES	746	839	904	1.023

*Cuadro 4.2.1. b: estimación necesidades de viviendas, para los tres escenarios (elaboración propia en base a datos IVE y proyecciones ETCV)*

2. El valor del año 2015, se corresponde con el valor real relativo a las viviendas principales existentes en esa fecha, en tanto que los valores correspondientes a los "tres escenarios", son los calculados en función del crecimiento previsto para esos años.
3. No obstante, estos valores obtenidos en base a la previsión del crecimiento de población y vivienda, deben ser adecuadamente ponderados, por cuanto tal y como se ha expuesto en el apartado correspondiente a la RELACIÓN ENTRE LA CAPACIDAD POTENCIAL TEÓRICA Y LA CAPACIDAD REAL EN LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO, no existe una proporción directa entre la capacidad de viviendas teórica del plan y la población real que las ocupan, habiéndose establecido unos coeficientes de transposición entre los valores teóricos y reales.

### 4.2.2 OCUPACIÓN SOSTENIBLE DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS, TAL Y COMO SE CONTEMPLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

1. Los índices máximos de ocupación de suelo para usos residenciales y de actividades económicas se establecen en base las Directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV, cuyos valores se resumen en el informe emitido por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en el año 2013, incluida en el apartado correspondiente a la "incidencia de la estrategia territorial de la comunidad valenciana en la determinación del modelo territorial"



2. No obstante, los valores expresados se establecieron por la ETCV para el año horizonte 2030, debiéndose ajustar al año 2035, considerando además que las previsiones de crecimiento deben estructurarse en tres escenarios "horizonte" de cuatro, diez y veinte años. Por consiguiente los nuevos valores de referencia resultarán los siguientes:

VALORES ACTUALES	Año 2014
• Población (P)	1.874 habitantes
• Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	1.690 empleos
• Superficie computable residencial	449.392 m <sup>2</sup>
• Superficie computable actividades económicas	1.286.304 m <sup>2</sup>
• Superficie sellada SIOSE 2010 (Ss)	2.017.477 m <sup>2</sup>
VALORES TENDENCIALES	Año 2035
• Población estimada (P)	2.556 habitantes (1)
• Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	2.492 empleos (2)
• Crecimiento máximo suelo residencial	211.026 m <sup>2</sup> (3)
• Crecimiento máximo suelo actividades económicas	887.665 m <sup>2</sup> (4)
• Superficie sellada SIOSE 2035 (Ss)	2.834.376 m <sup>2</sup> (5)

Cuadro 4.2.2.a: valores actuales 2010 y tendenciales 2035 (elaboración propia en base a datos IVE y proyecciones ETCV)

(1).- cálculo realizado aplicando el mismo índice de crecimiento, lo que supone un incremento de 6,39% sobre las previsiones a 2030, para los habitantes totales.

(2).- cálculo realizado aplicando el mismo índice de crecimiento, lo que supone un incremento de 6,41% sobre las previsiones a 2030 para la población empleada.

(3).-cálculo realizado aplicando sobre el suelo el coeficiente de crecimiento poblacional.

(4).-cálculo realizado aplicando sobre el suelo el coeficiente de crecimiento para actividades económicas.

(5).- calculada adicionando a la Ss (2010) el incremento máximo establecido para el suelo residencial y de actividades económicas.

3. Se indican a continuación los valores correspondientes a los deducidos de la ALTERNATIVA 2 considerada inicialmente como aceptable en los términos de **ocupación sostenible de suelo para usos residenciales y de actividades económicas**:



VALORES ALTERNATIVA "2"	Año 2035	DIFERENCIAS CON LA ETCV	
		variación	%
• Población estimada (P)	2.576 habitantes	+ 20 habitantes	+ 0,76%
• Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	2.492 empleos	± 0 empleos	± 0,00 %
• Crecimiento máximo suelo residencial	442.2305 m <sup>2</sup>	+ 58.276 m <sup>2</sup>	+ 27,62 %
• Crecimiento máximo suelo actividades económicas	805.059 m <sup>2</sup>	- 82.595 m <sup>2</sup>	- 9,30%
• Superficie sellada previsión para 2035 (Ss)	2.810.057 m <sup>2</sup>	- 24.319 m <sup>2</sup>	-0.86 %

Cuadro 4.2.2.b: comparativa población y crecimiento entre la ETCV y Alternativa 2 (elaboración propia)

4. De los valores obtenidos se deducen las conclusiones siguientes:
- El incremento de población estimado para la alternativa 2, resulta prácticamente despreciable en relación con la establecida por la ETCV (adaptada a 2035).
  - Se mantiene la previsión del crecimiento de ocupación, aun cuando se disminuye la superficie total de suelo destinado a "actividades económicas", considerando que no tiene por qué existir una relación directa entre el suelo y el nº de puestos de trabajo, que dependen de otros factores tales como el tipo de actividades y las edificabilidades atribuidas a estos suelos.
  - Se produce un ligero incremento del suelo destinado a usos residenciales, que se estima necesario al incorporar en las zonas de nuevo desarrollo el suelo necesario para la implantación de los equipamientos primarios exigidos.

### 4.2.3 USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

- La propuesta de ordenación y desarrollo del territorio, se fundamenta asimismo en el uso eficiente de los recursos hídricos que resultan necesarios en función de los recursos disponibles o de los susceptibles de reasignación o de nueva generación mediante las infraestructuras oportunas.

#### 4.2.3.1 LÍMITE POTENCIAL DE SUMINISTRO DE AGUA.

- El límite potencial del suministro de agua potable, viene fijado en el "Estudio de recursos hídricos" elaborado como documento adjunto al Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, redactado conforme a los criterios contenidos en el Informe emitido el 21 de enero de 2009, por la Confederación Hidrográfica del Segura.



2. Conociendo el volumen suministrado por FCC Aqualia durante el último año 94.002 m<sup>3</sup>/año y la población a la que abastece de 1.874 habitantes según el INE, obtenemos la dotación en l/hab/día que se precisa para cubrir la demanda actual:

$$94.002.000 \text{ l} / 1.874 \text{ hab} / 365 \text{ días} = \mathbf{137 \text{ l/hab/día}}$$

3. El volumen de agua registrado en el año 2015 destinado a los usos industrial es de 181.664 m<sup>3</sup>/año y la superficie de uso industrial abastecida actualmente es de 1.066.154 m<sup>2</sup>. Obtenemos la dotación en l/m<sup>2</sup>/día que se precisa para cubrir la demanda actual:

$$181.664.000 \text{ l} / 1.066.154 \text{ m}^2 / 365 \text{ días} = \mathbf{0,675 \text{ l/m}^2/\text{día}}$$

4. Obtenida la máxima población a abastecer en el hipotético caso del completo desarrollo del nuevo Plan General, y aplicando la dotación diaria por habitante y día de 180 l/hab/día obtenida del Plan Hidrológico para la cuenca del Segura 2015-2021, se obtiene el volumen necesario para cubrir una demanda anual de:

$$8.728 \text{ hab} \times 180 \text{ l/hab/día} = \mathbf{573.430 \text{ m}^3/\text{año}}$$

5. La revisión del Plan General plantea una superficie total de 1.880.258 m<sup>2</sup> de suelo destinado a un uso industrial que al aplicar la dotación 2,5 l/m<sup>2</sup>/día obtenida del Plan Hidrológico para la cuenca del Segura 2015-2021, obtenemos un volumen de demanda de:

$$1.880.258 \text{ m}^2 \times 0,47 \text{ l/m}^2/\text{día} = \mathbf{1.715.735 \text{ m}^3/\text{año}}$$

#### 4.2.3.2 CRITERIOS EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA MÁXIMA REUTILIZACIÓN DEL AGUA.

1. Los desarrollos urbanísticos y la implantación de usos sobre el territorio deberán adoptar las medidas para eliminar los vertidos de sustancias contaminantes a los cauces y al medio marino, y garantizar la calidad de las aguas subterráneas evitando su contaminación.
2. A estos efectos, los instrumentos de planificación urbanística deberán prever que todos los sectores de suelo urbanizable dispongan en su desarrollo de sistemas de saneamiento que impidan fugas de aguas residuales, y de depuración, con condiciones de reutilización, del agua o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público o al



medio marino con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998.

3. En relación con el ahorro se deberán fomentar las medidas de ahorro tales como:
  - a. En las viviendas de nueva construcción, en los puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, en grifos, mecanismos de ducha y mecanismos de adición de descarga de cisterna, no permitiendo obtener la licencia de obras hasta la obtención de los parámetros que se consideren adecuados por las autoridades municipales
  - b. Las medidas anteriormente citadas serán aplicables para la industria y los lugares públicos.
  - c. Se fomentará el uso de aguas residuales depuradas para el riego de parques y jardines, y otros usos urbanos que no requieran recursos de mayor calidad.

#### 4.2.3.3 RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS MASAS DE AGUA Y DE LAS CAPTACIONES DE AGUA.

---

1. En el término municipal de San Isidro, no se han localizado masas de agua subterráneas, ni pozos o captaciones de agua para suministro de agua potable.
2. No obstante, en el caso de futuras posibles captaciones, los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas a consumo humano tendrán un régimen de protección similar al suelo no urbanizable protegido o se incorporarán a la red primaria de espacios libres y zonas verdes cuando afecten a suelos urbanos y urbanizables.
3. Los perímetros se establecen con carácter general en 300 m. contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que estudios pormenorizados justifiquen una distancia distinta a la indicada.



#### 4.2.4 DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISTICO SOSTENIBLE

4. Con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, se establecen los criterios a los que se ajusta la planificación territorial y urbanística:

- a) Se prioriza la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio. Para fomentar su cumplimiento, se establece una programación por la que durante 4 años no se admitirá la puesta en funcionamiento de nuevos suelo desarrollados mediante programas de actuación integrada, siendo la previsión para su desarrollo, conforme a los umbrales temporales de 4, 10 y 20 años, la contenida en la PROGRAMACIÓN GENERAL siguiente:

PARAMETROS DE REFERENCIA	Año 2015	Año 2019	Año 2025	Año 2035
Población	1.874	2.096	2.258	2.556
Población empleada (sector industrial y terciario)	1.825	1.941	2.129	2.492
Superficie residencial (m <sup>2</sup> )	442.305	442.305	642.365	718.694
Superficie actividades económicas (m <sup>2</sup> )	1.066.154	1.114.827	1.616.569	2.091.363
Superficie sellada para usos residenciales y terciarios (m <sup>2</sup> )	1.508.459	1.557.132	2.258.934	2.810.057

*Cuadro 4.2.4.a: comparativa población y crecimiento entre la ETCV y Alternativa 2(elaboración propia)*

- b) Se fomenta la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios, para lo que se imponen condiciones concretas en las Normas Urbanísticas, que limiten la emisión de gases de efecto invernadero y la generación de residuos.
- c) Se incorpora asimismo normativa concreta a fin de prevenir la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigar cualquier forma de contaminación.
- d) Se opta de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, adecuados a la realidad territorial y a las tipologías existentes en el núcleo urbano actual, transformando la tipología en manzana cerrada para usos residenciales por edificación en bloque aislado de carácter plurifamiliar, por considerar que los edificios "entre medianeras" tienen un mayor riesgo frente al "sismo", debido a las diferencias de inercia entre edificios colindantes lo que



comporta periodos de oscilación diferentes que en el caso de un terremoto producen afecciones entre los edificios colindantes, que en el caso de edificios aislados no se producen.

- e) Se ordena la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, dotándola de coherencia con las áreas urbanas ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal, por lo que a fin de ajustar el crecimiento a los valores generales establecidos en la programación general, para cada periodo correspondiente a los umbrales establecidos se establece la previsión detallada para el crecimiento de los suelos destinados a usos residenciales y para la implantación de actividades económicas, estableciendo los valores estimados de crecimiento de la población y de los puestos de trabajo que en relación con la creación de nuevo industrial o terciario se generan.

### PROGRAMACIÓN del 1º PERIODO (4 AÑOS)

- En el periodo correspondiente a los 4 primeros años desde 2015, se procederá a la **programación** de los sectores siguientes:
  - Sector residencial ZND-RE1, configurado como ampliación natural del Casco Histórico (ZUR-NH) y de la zona ZUR-RE1, cuyo suelo está prácticamente agotado.
  - Sector industrial ZND-IN4, configurado por el suelo adyacente a la zona industrial consolidada ZUR-IN 3.
  - Sector industrial ZND-IN 1, configurado por el suelo situado entre el azarbe de "La Rambla", el ZUR-IN 2 existente, correspondiente al polígono industrial S. Isidro y el ZUR-IN 1, correspondiente al Polígono industrial "La Granadina", ambos existentes y en proceso de consolidación.
- En la tabla adjunta se identifican las superficies de zona de los sectores de nuevo desarrollo que se "programan", diferenciando los de uso residencial y los destinados a actividades económicas. Se indican asimismo las superficies construidas que se desarrollarán según los usos, estableciendo para cada una de ellas las viviendas/habitantes que de su desarrollo se generan para los usos residenciales, y los puestos de trabajo que se generan para los usos terciarios o industriales.



SECTORES	CLAVE	Superficie PROGRAMA	Superficie RESIDENCIAL (m2t)	Superficie TERCIARIO (m2t)	Superficie INDUSTRIAL (m2t)	Nº VIVIENDAS	POBLACION (Hab.)	PUESTOS DE TRABAJO
NUEVO RESIDENCIAL 1	ZND-RE1	200.061						
NUEVO RESIDENCIAL 2	ZND-RE2							
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>200.061</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NUEVO INDUSTRIAL 1	ZND-IN1	501.742						
NUEVO INDUSTRIAL 2	ZND-IN2							
NUEVO INDUSTRIAL 3	ZND-IN3							
NUEVO INDUSTRIAL 4	ZND-IN4	48.673			8.028			6
<b>TOTAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>		<b>550.415</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>SECTORES NUEVO DESARROLLO</b>		<b>750.476</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

Cuadro 4.2.4.b: programación 1º periodo de 4 años (elaboración propia)

- La previsión de su programación, no comporta su urbanización y menos aún su ocupación, estando prevista para este periodo tan solo la urbanización y previsible ocupación de los sectores siguientes:
  - Sector industrial ZND-IN4, que por su posición completa la trama de suelo situado al oeste de la vía férrea, que por su menor tamaño resulta posible se realice su urbanización en esta primera fase, estimando una consolidación mínima respecto de su capacidad global
- Lógicamente, la creación de puestos de trabajo prevista en la programación general no se conseguirá con este pequeño sector, lo que incentivará la culminación de la ocupación del suelo industrial no ocupado actualmente.
- De manera similar, resultará para el incremento de la población, que solo será posible si se ocupan los solares existentes, o se desarrollan las actuaciones necesarias para la transformación de suelo residencial sin urbanizar en suelo urbanizado. Esta circunstancia se da fundamentalmente en las zonas de borde de la zona genérica ZUR-RE 2, correspondiente a la “expansión del casco urbano”, donde actualmente tan solo se ha consolidado el 50,27%.

### PROGRAMACIÓN del 2º PERIODO (10 AÑOS)

- En el periodo correspondiente a los 10 primeros años desde 2015, la programación se establece considerando las actuaciones programadas en el primer umbral, establecida en el apartado anterior, completando el proceso de



desarrollo y ocupación, ampliándose con la programación de nuevos sectores:

- Sector residencial ZND-RE 1, teóricamente programado y urbanizado (o en proceso de urbanización), para el que se establece una previsión de ocupación parcial en usos residenciales y terciarios, lo que genera un posible incremento de viviendas/habitantes, así como la posible generación de nuevos puestos de trabajo a partir del establecimiento progresivo de los usos terciarios previstos para este sector.
  - Sector industrial ZND-IN 4, teóricamente programado, urbanizado y con una previsión de ocupación del 17%, lo que permitirá un ligero incremento en puestos de trabajo.
  - Sector industrial ZND-IN 1, teóricamente programado y urbanizado en la fase anterior, considerando que en esta fase podría alcanzar asimismo el 17% de su consolidación, con el consiguiente incremento de posibles puestos de trabajo.
- En la tabla adjunta se identifican las superficies de zona de los sectores de nuevo desarrollo que se “programan” o han sido programados en la fase anterior, diferenciando los de usos residenciales y los destinados a actividades económicas. Se indican asimismo las superficies construidas que conforme a la estimación establecida se desarrollarán según los usos, estableciendo para cada una de ellas las viviendas/habitantes que de su desarrollo se generan para los usos residenciales, y los puestos de trabajo que se generan para los usos terciarios o industriales. Estos valores son que se deducen considerando el periodo global de 10 años.

SECTORES	CLAVE	Superficie PROGRAMA	Superficie RESIDENCIAL (m2t)	Superficie TERCIARIO (m2t)	Superficie INDUSTRIAL (m2t)	Nº VIVIENDAS	POBLACION (Hab.)	PUESTOS DE TRABAJO
NUEVO RESIDENCIAL 1	ZND-RE1	200.061	83.257	10.473	0	154	384	8
NUEVO RESIDENCIAL 2	ZND-RE2			0	0	0	0	0
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>200.061</b>	<b>83.257</b>	<b>10.473</b>	<b>0</b>	<b>154</b>	<b>384</b>	<b>7</b>
NUEVO INDUSTRIAL 1	ZND-IN1	501.742			373.444			270
NUEVO INDUSTRIAL 2	ZND-IN2							0
NUEVO INDUSTRIAL 3	ZND-IN3							0
NUEVO INDUSTRIAL 4	ZND-IN4	48.673			36.127			26
<b>TOTAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>		<b>550.415</b>			<b>409.572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>297</b>
<b>SECTORES NUEVO DESARROLLO</b>		<b>750.476</b>	<b>83.257</b>	<b>10.473</b>	<b>409.572</b>	<b>154</b>	<b>384</b>	<b>304</b>

Cuadro 4.2.4.c: programación 2º periodo de 10 años (elaboración propia)



- En esta fase temporal se contiene la programación de los sectores ZND-RE 1, ZND-IN 1 y ZND 4, prevista en los cuatro primeros años, considerando que su urbanización y ocupación parcial se realiza en los seis años posteriores, según la previsión siguiente:
  - Sector residencial ZND-RE 1, que estando previsiblemente urbanizado, se consolidará parcialmente en los usos residenciales, y en su totalidad en los destinados a uso terciario.
  - Sector industrial ZND-IN 4, del que se considera que una vez urbanizado se incrementará su grado de ocupación y consolidación.
  - Sector industrial ZND-IN 1, que al igual que el anterior, se estima podría alcanzar el 17% de su consolidación, con el consiguiente incremento de posibles puestos de trabajo.
- La creación de puestos de trabajo y el incremento de población prevista en esta fase de programación, se ajusta a las previsiones de crecimiento contenidas en la programación general establecida para el umbral de los 20 años.

### PROGRAMACIÓN del 3º PERIODO (20 AÑOS)

- Este periodo corresponde al final de la programación, completando las previsiones de crecimiento totales previstas en la programación general, por lo que además de los desarrollos previstos en fases anteriores, se programarán el resto de los sectores de nuevo desarrollo, urbanizándose y consolidándose a lo largo de los 10 últimos años, siendo los valores correspondientes a las superficies programadas, superficies construidas según los usos y crecimiento previsto de viviendas/habitantes y creación puestos los de trabajo que se generan para los usos terciarios o industriales, los que se contienen en la tabla siguiente:

SECTORES	CLAVE	Superficie PROGRAMA	Superficie RESIDENCIAL (m2t)	Superficie TERCIARIO (m2t)	Superficie INDUSTRIAL (m2t)	Nº VIVIENDAS	POBLACION (Hab.)	PUESTOS DE TRABAJO
NUEVO RESIDENCIAL 1	ZND-RE1	200.061	104.726	10.473	0,00	193	483	8
NUEVO RESIDENCIAL 2	ZND-RE2	76.329	43.099	4.310	0,00	80	199	3
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>276.389</b>	<b>147.825</b>	<b>14.782</b>	<b>0</b>	<b>273</b>	<b>682</b>	<b>9</b>
NUEVO INDUSTRIAL 1	ZND-IN1	501.742			414.938			300
NUEVO INDUSTRIAL 2	ZND-IN2	209.648			172.645			125
NUEVO INDUSTRIAL 3	ZND-IN3	265.146			278.624			202



NUEVO INDUSTRIAL 4	ZND-IN4	48.573			40.142			29
<b>TOTAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>		<b>1.025.209</b>			<b>906.349</b>			<b>658</b>
<b>SECTORES NUEVO DESARROLLO</b>		<b>1.301.598</b>	<b>147.825</b>	<b>14.782</b>	<b>906.349</b>	<b>273</b>	<b>682</b>	<b>667</b>

Cuadro 4.2.4.d: programación 3º periodo de 20 años (elaboración propia)

- En esta fase final se estima que estarán programados, urbanizados y consolidados (al menos parcialmente) la totalidad de los sectores previstos, alcanzando los valores finales establecidos para el final del periodo para la creación de puestos de trabajo y el incremento de población previstos.
- f) Se evita la formación de continuos urbanizados, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre el núcleo urbano residencial y el industrial, para lo que se impondrá la condición obligada de crear una reserva de suelo destinada a zonas verde que actúe como elemento de interconexión biológica entre los suelos agrícolas situados al norte y al sur del municipio, actuando a su vez de elemento de amortiguación y transición entre el suelo residencial y el industrial. En ningún caso se produce la conurbación con los municipios periféricos.
- g) Se favorecerá la calidad de los tejidos urbanos, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.
- h) Se garantiza la estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde en el tratamiento de los tejidos diseminados en el medio rural.
- i) Se favorece la movilidad no motorizada, coordinando la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación, para lo que se impone la condición de implantación de "carril bici" en los viarios de carácter estructural y en los sectores de nueva configuración. No resultan necesaria la implantación de transporte público en virtud de la escasa dimensión del municipio y pequeña longitud de los recorridos entre las diferentes zonas.



## 4.3 LA RED PRIMARIA.

---

1. El plan general ordena las reservas de dotaciones públicas y la obtención del suelo necesario para implantarlas, atendiendo a la planificación sectorial en materia sanitaria, educativa, asistencial, administrativa y de infraestructuras.
2. Constituyen la red primaria el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria están interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenden, al menos, los siguientes:
  - a) Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
  - b) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.
  - c) Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.
  - d) En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
  - e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.
3. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establece para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubre las necesidades previsibles por la planificación.
4. Las categorías y la nomenclatura para designar las dotaciones se ajustan a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.

### 4.3.1 RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES VIARIAS, FERROVIARIAS, PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS.

1. La red primaria correspondiente a la "red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias", está configurada por los siguientes elementos:



Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

versión preliminar

### A. RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES VIARIAS.-

1. Formada por los viarios que se detallan a continuación, con indicación de su denominación, superficie y titularidad, excluyendo las zonas de afección.

RED VIARIA (CV)	SUPERFICIE	TITULARIDAD
AUTOVÍA AP-7	165.243 m <sup>2</sup>	ESTATAL
CV 909	58.203m <sup>2</sup>	AUTONÓMICA
<b>Total RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES VIARIAS</b>	<b>223.446 m<sup>2</sup></b>	

Cuadro 4.3.1.a: Red Primaria Viaria CV (elaboración propia)

### B. RED DE COMUNICACIONES FERROVIARIAS.-

1. Formada por la infraestructura ferroviaria y su zona de afección, que atraviesa el término municipal.

RED FERROVIARIA (CF)	SUPERFICIE	TITULARIDAD
ESTACION FERROCARRIL-RED FERROVIARIA CERCANIAS-AVE	119.231 m <sup>2</sup>	ESTATAL
<b>Total RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES FERROVIARIAS</b>	<b>119.231 m<sup>2</sup></b>	

Cuadro 4.3.1.b: Red Primaria Ferroviaria CF (elaboración propia)

### C. RED PORTUARIA y AEROPORTUARIA.-

1. No existen en el municipio, al no ser municipio costero y no existir ni estar prevista ninguna instalación aeroportuaria.

## 4.3.2 RED VIARIA ESTRUCTURANTE DE PRIMER RANGO.

1. Formada por las calles, plazas o avenidas de primer rango que estructuran el territorio. Se incluye en este rango el tramo correspondiente a la actual CV-909 que actualmente atraviesa el núcleo urbano, y que conforme a la nueva propuesta, se sustituye por un nuevo viario de mayor capacidad que conectará el núcleo de Albaterra y la Autovía del Mediterráneo A-7 con la redonda de enlace con el paso a distinto nivel que salva la red ferroviaria, configurando una "ronda" que actuará como circunvalación, evitando el



tránsito de vehículos de paso por el núcleo residencial, manteniendo no obstante su carácter estructurante del territorio.

RED ESTRUCTURANTE DE PRIMER RANGO	SUPERFICIE	TITULARIDAD
RONDA DE CIRCUNVALACIÓN	37.567 m <sup>2</sup>	MUNICIPAL
RONDA DE LA ESTACIÓN (ANTIGUA CV-909)	7.607 m <sup>2</sup>	MUNICIPAL
CAMINO DEL CEMENTERIO	24.800 m <sup>2</sup>	MUNICIPAL
<b>Total RED ESTRUCTURANTE DE PRIMER RANGO</b>	<b>69.975 m<sup>2</sup></b>	

Cuadro 4.3.2.a: Red Primaria Estructurante de 1ª rango (elaboración propia)

### 4.3.3 PARQUES PÚBLICOS.

- Forman parte de la red primaria los parques públicos existentes o previstos, que conjuntamente con las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier nivel, configuran la imagen urbana, siendo el resultado de un proyecto unitario que obedece a criterios de coherencia urbanística, en el que se integran los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, y que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos.
- Para su consideración como **parque (VP)**, deberá tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro, siendo los parques previstos en las ordenación estructural :

PARQUE PÚBLICO (VP)		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	SITUACION
PV-1	32.922 m <sup>2</sup>	SUELO URBANO MUNICIPAL (ejecutado)
PV-2	47.895 m <sup>2</sup>	SUELO URBANO MUNICIPAL (sin ejecutar)
<b>TOTAL ZONA VERDE PRIMARIA (PARQUE PUBLICO)</b>	<b>80.817 m<sup>2</sup></b>	

Cuadro 4.3.3.a: Red Primaria Zonas Verdes VP (elaboración propia)

- El valor mínimo correspondiente al parque público VP, deberá cumplir lo dispuesto en el artículo 24 de la LOTUP, por el que se deberá disponer de una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan, siendo los valores previstos los siguientes:



EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL.	596.205 m <sup>2</sup> t
HABITANTES	8.728 Hab.
SUPERFICIE MÍNIMA DESTINADA A PARQUE PÚBLICO (VP)	43.641 m <sup>2</sup>
DIFERENCIA (EXCESO)	<b>37.176 m<sup>2</sup></b>
<b>RATIO DE DOTACIÓN DE PARQUE PÚBLICO POR HABITANTE</b>	<b>9,26 m<sup>2</sup>/hab.</b>

Cuadro 4.3.3.a: Valores de la Red Primaria Zonas Verdes VP (elaboración propia)

- Se comprueba que la superficie prevista en el presente Plan para destinarse a Parque Público resulta superior a la exigida por la legislación urbanística.
- Se debe cumplir asimismo, conforme a lo establecido en el art. 24 de la LOTUP, que el estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, es superior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumple de modo global para todo el municipio, pero no en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.

ESTANDAR MÍNIMO EXIGIBLE	VALORES
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL.	596.205 m <sup>2</sup> t
HABITANTES	8.728 Hab.
SUPERFICIE MÍNIMA DESTINADA A ZONAS VERDES GLOBALES (10 m <sup>2</sup> por habitante)	<b>87.282 m<sup>2</sup></b>

ZONAS VERDES PREVISTAS	VALORES
ZONAS VERDES PRIMARIAS	80.817 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES SECUNDARIAS	246.892 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ZONAS VERDES PREVISTAS</b>	<b>327.709 m<sup>2</sup></b>
DIFERENCIA EN REALACION CON LA S. MINIMA EXIGIBLE (exceso)	240.427 m <sup>2</sup>
<b>RATIO DE DOTACIÓN DE PARQUE PÚBLICO POR HABITANTE</b>	<b>37,55 m<sup>2</sup>/hab.</b>

Cuadro 4.3.3.b: Valores de la Red Primaria Zonas Verdes Globales (elaboración propia)

- Se comprueba que a nivel global se cumple sobradamente con las exigencias establecidas por la legislación urbanística.



**4.3.4 RED DE TRANSPORTE PÚBLICO, URBANO O METROPOLITANO, Y RED DE CIRCULACIÓN NO MOTORIZADA.**

1. En consideración al pequeño tamaño del municipio y a la escasa población prevista, no se requiere la implantación de ningún sistema de transporte público de carácter local o urbano, siendo las comunicaciones viarias de carácter interurbano adecuadas y suficientes para posibilitar un transporte público de conexión con los municipios colindantes a través de la CV-909 y de larga distancia a través de la Autovía del Mediterráneo A7 y la carretera nacional CN-340.
2. Asimismo dispone de estación de ferrocarril (San Isidro-Albatera-Catral), con apeadero para red de cercanías.
3. A nivel urbano, se implantan carriles bici que interconecten las áreas residenciales con los polígonos de actividad económica, para lo que se establece la condición específica de suelo de reserva junto a los principales viarios, de manera que se facilite su inserción.

**4.3.5 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CUYO ÁMBITO DE SERVICIO SUPERE SU ENTORNO INMEDIATO.**

1. Integran la red primaria de dotaciones la formada por aquellos elementos dotacionales de particular relevancia cuya ubicación y dimensión debe realizarse mediante un análisis global del municipio. Esta red, se complementa con aquellos elementos que integran la red secundaria, formada por los equipamientos y dotaciones que tienen un carácter de servicio a escala de sector o de ámbito equivalente.
2. Se integran en la red primaria, tanto las dotaciones de carácter público como los elementos previamente existentes de titularidad privada y de uso educativo-cultural, deportivo-recreativo, sanitario-asistencial, administrativo-institucional o de infraestructura-servicio urbano, en régimen de explotación privada.
3. En el presente plan la red primaria de dotaciones está configurada por los elementos siguientes:

EQUIPAMIENTOS PRIMARIOS (PQ)		
TIPO	DENOMINACION	SUPERFICIE
Deportivo-recreativo (QD*)		--
Educativo-cultural (QE*)		--



Sanitario-asistencial (QS*)		--
Administrativo-institucional (QA*)	IGLESIA PARROQUIAL	2.690 m <sup>2</sup>
Infraestructura-servicio urbano (QI*)		--
Residencial dotacional (QR*)		
<b>PRIVADO</b>		<b>2.690 m<sup>2</sup></b>
Deportivo-recreativo (QD)	POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	57.602 m <sup>2</sup>
Educativo-cultural (QE)		---
Sanitario-asistencial (QS)	CENTRO DE SALUD	948 m <sup>2</sup>
Administrativo-institucional (QA)	CASA CONSISTORIAL	387 m <sup>2</sup>
Infraestructura-servicio urbano (QI)	CEMENTERIO	27.569 m <sup>2</sup>
	EDAR	30.754 m <sup>2</sup>
	GAS	3.538 m <sup>2</sup>
	SUBESTACION ELECTRICA	9.579 m <sup>2</sup>
	RESERVA	3.191 m <sup>2</sup>
Residencial dotacional (QR)		---
Dotacional múltiple (QM)		---
<b>PÚBLICO</b>		<b>133.567 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS RED PRIMARIA</b>		<b>136.257 m<sup>2</sup></b>

Cuadro 4.3.5.a: Valores de la Red Primaria Equipamientos (elaboración propia)

4. Si bien la legislación urbanística no establece unos valores mínimos para la reserva de suelo destinada a Equipamientos de carácter primario, se analizan a continuación las necesidades relativas a las reservas de suelo correspondientes a Equipamiento Docente y Cementerio.

#### 4.3.5.1 SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO DOCENTE

- Al objeto de cuantificar la superficie de suelo destinado a centros escolares en el término municipal, se siguen los criterios contenidos en las "Directrices y parámetros para el establecimiento de las reservas dotacionales educativas y requisitos exigibles a las parcelas de dichas reservas que alberguen centros públicos" contenidos en el ANEXO I del DECRETO 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.
- La determinación de la demanda educativa (puestos escolares potenciales) se realiza atendiendo a la **población total prevista por el plan**, obtenida por el producto del número de viviendas que se prevean en el ámbito de planeamiento por el número de habitantes por vivienda a considerar, que en este caso resulta de **2,5 habitantes por vivienda**.



3. Del total de viviendas correspondiente a la capacidad máxima de Plan General, y por aplicación de los PORCENTAJES deducidos del último censo de 2014, se obtienen los valores correspondientes a las viviendas principales (76,43%), secundarias (0 %) y vacías (23,57%); siendo las principales las equivalentes a los hogares, que serán los que realmente alberguen a la población real. Obteniéndose los valores numéricos contenidos en la tabla siguiente:

POBLACION	<b>8.728 hab.</b>
HOGARES	2.669 viv.
SECUNDARIAS	0
VACIAS	823 viv.
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>3.491 viv.</b>

4. No obstante, a los efectos del cálculo de la población escolar, se incluye en el cálculo de la población prevista, un porcentaje de las viviendas vacías, ante la lógica suposición de que pueden ser ocupadas, teniendo como consecuencia más demanda de puestos escolares. Este porcentaje se establece basándose en que deben permanecer vacías un determinado número de viviendas para que exista el mercado inmobiliario, puesto que, si se ocupan todas, no se podrían absorber los movimientos de la población y los períodos de transición entre unas viviendas y otras.
5. Conforme a los datos obtenidos, el nº de viviendas vacías resulta de 823, equivalente al 23'57% de las viviendas totales.
6. Por aplicación de los criterios de ANEXO I, se calculan las viviendas vacías a efectos del cálculo de reservas educativas, siendo en este caso el porcentaje (%) de viviendas vacías sobre el total de viviendas sea > 5 por ciento, se contabilizarán según el siguiente producto:

$$X = Y \times (Z\% - 5\%) \times 100$$

Siendo:

Y = total de viviendas del municipio

Z = % de viviendas vacías del municipio

X = viviendas vacías a tener en cuenta a efectos del cálculo de reservas educativas



7. Con esta corrección sobre el valor estadístico, se considera que el 5 % sobre el total de las viviendas del municipio permanecerán vacías, con lo que se corrigen las posibles desviaciones debidas a la diversidad urbana, los diferentes escenarios demográficos y la vertebración del sistema de ciudades, para lo que se ha tenido en cuenta la división por ámbitos territoriales, áreas funcionales del territorio y el sistema nodal de referencia establecido por la *Directriz 17, Ámbitos de planificación territorial, de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell.*
8. Por aplicación de los criterios expresados en los apartados anteriores se calcula la población prevista para el territorio, obteniendo los valores que se expresan en el cuadro siguiente, siendo la población prevista a los efectos del cálculo de la demanda educativa la resultante de adicionar a las viviendas principales estimadas para cada zona, el valor obtenido en cada una de ellas para las viviendas vacías, no considerando valor alguno para las viviendas de segunda residencia, obteniendo de esta forma los valores siguientes:

ZONAS	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS VACIAS		VIVIENDAS SECUNDARIAS		VIVIENDAS RESULTANTES (hogares)		POBLACION PREVISTA (habitantes)
		%	Nº	%	Nº	%	Nº	
SUELO URBANO	1.539	18,57%	374	0,00%	0	58%	1.912	4.781
SUELO URBANIZABLE	1.130	18,57%	274	0,00%	0	42%	1.404	3.511
<b>TOTALES</b>	<b>2.669</b>	<b>18,57%</b>	<b>648</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>3.317</b>	<b>8.292</b>

*Cuadro 4.3.5.b: Cálculo de la población a los efectos del cálculo de la demanda educativa (elaboración propia)*

9. La demanda educativa se corresponde con los puestos escolares a prever, que son el porcentaje de niños de edades correspondientes a cada etapa escolar con respecto a la población total del municipio. Las etapas escolares son:
- Segundo Ciclo de Infantil, de 3 a 6 años;
  - Primaria, de 6 a 12 años;
  - Secundaria Obligatoria, de 12 a 16 años;
  - y Bachillerato y Ciclos Formativos de Grado Medio, de 16 a 18 años.



10. Teniendo en cuenta que los tramos de edad que incluye cada etapa escolar se refieren a los años cumplidos en el año natural de inicio de cada curso. La determinación del número de puestos escolares a prever será:

- a) Los puestos escolares correspondientes a niños de 3 a 12 años, a prever en Colegios de Educación Infantil-Primaria en el ámbito de la Comunitat Valenciana corresponden al **9** por ciento de la población prevista, de los que el **3%** corresponden al Segundo Ciclo de Infantil y el **6%** a Primaria.
- b) Los puestos escolares correspondientes a jóvenes de 12 a 18 años, necesarios en Institutos de Educación Secundaria, en el ámbito de la Comunitat Valenciana corresponden al **6** por ciento de la población prevista, de los que el **4%** corresponde a Secundaria Obligatoria y Formación Profesional Básica y el **2%** a Bachillerato y resto de enseñanzas de secundaria postobligatoria

11. En base a los criterios expuestos, se obtienen los valores siguientes, correspondientes a demanda educativa:

ZONAS	POBLACION PREVISTA (habitantes) [2,50 hab/viv.]	DEMANDA EDUCATIVA		PUESTOS ESCOLARES [PP.EE]
		2º CICLO INFANTIL + PRIMARIA (niños de 3 a 12 años)	SECUNDARIA+BACH. /C.F. (jóvenes de 12 a 18 años)	
SUELO URBANO	4.781	430	287	717
SUELO URBANIZABLE	3.511	316	211	527
<b>TOTALES</b>	<b>8.292</b>	<b>746</b>	<b>498</b>	<b>1.244</b>

Cuadro 4.3.5.c: Valores de la demanda educativa y puestos escolares (elaboración propia)

12. A partir de los puestos escolares se deduce el nº de líneas, considerando una capacidad máxima de 225 alumnos para cada una de ellas.

ZONAS	2º CICLO INFANTIL + PRIMARIA		SECUNDARIA+BACH. /C.F.		TOTAL DEMANDA EDUCATIVA	TOTALES
	DEMANDA EDUCATIVA	Nº DE LINEAS	DEMANDA EDUCATIVA	Nº DE LINEAS	[PP.EE]	Nº DE LINEAS
SUELO URBANO	430	2	287	2	717	4
SUELO URBANIZABLE	316	2	211	1	527	3
<b>TOTALES</b>	<b>746</b>	<b>4</b>	<b>498</b>	<b>3</b>	<b>1.244</b>	<b>7</b>

Cuadro 4.3.5.c: Valores de la demanda educativa, líneas equivalentes (elaboración propia)



13. El **mapa escolar actual** está formado exclusivamente por un centro escolar para 2º ciclo infantil y primaria, CEIP "Jesús Sánchez", siendo sus datos los siguientes:

CODIGO	PERFIL (según mapa escolar)	SUPERFICIE Parcela disponible	SUPERFICIE Parcela mínima (según O.15/05/92 de C.C.E.E.)	IDONEIDAD PARCELA (Norma)	CAPACIDAD PP.EE.
3000151	3 I+6 P	4.984,84	4.500	SI	225

Cuadro 4.3.5.d: Mapa escolar actual (elaboración propia)

14. Considerando que se requiere la implantación de 3 líneas para educación infantil-primaria y de 2 líneas para secundaria-bachiller, a fin de satisfacer la población escolar que se genera por el incremento poblacional previsto se requiere la previsión de suelo para poder albergar las líneas adicionales siguientes:

	INFANTIL/PRIMARIA	SECUNDARIA OBLIGATORIA
LÍNEAS ACTUALES	1 LÍNEAS	---
LÍNEAS ADICIONALES	3 LÍNEAS	3 LÍNEAS
<b>TOTAL MAPA ESCOLAR</b>	<b>4 LÍNEAS</b>	<b>3 LÍNEAS</b>

15. Con ello quedaría completado el mapa escolar, calculado conforme la metodología empleada habitualmente por el Servicio de Proyectos y Construcciones educativas.

16. Para satisfacer la demanda calculada, se establecen las previsiones mínimas que para cada zona, configurando el MAPA ESCOLAR propuesto siguiente:

**RESERVA DE SUELO (INFANTIL Y PRIMARIA)**

ZONA	NOMBRE	PERFIL MAPA ESCOLAR PROPUESTO	LINEAS	SUPERFICIE Parcela disponible	PP.EE propuestos	PP.EE exigidos	diferencia PP.EE.
NUCLEO PRINCIPAL	CEIP "JESÚS SÁNCHEZ"	3 I+6 P	1	4.985	225		
	AMPLIACION CEIP "JESÚS SÁNCHEZ"	3 I+6 P	1	4.597	225		
SUELO URBANIZABLE	RESERVA CEIP 2	6I+12 P	2	7.000	450		
<b>TOTALES</b>			<b>4</b>	<b>16.583</b>	<b>900</b>	<b>746</b>	<b>154</b>

Cuadro 4.3.5.e: Mapa escolar propuesto para infantil y primaria (elaboración propia)



### RESERVA DE SUELO SECUNDARIA Y BACHILLER

ZONA	NOMBRE	PERFIL MAPA ESCOLAR PROPUESTO	LINEAS	SUPERFICIE Parcela disponible	PP.EE propuestos	PP.EE exigidos	diferenci a PP.EE.
NUCLEO PRINCIPAL							
SUELO URBANIZABLE	RESERVA IES 1	16 SO +4 B+2 M	3	11.000	680		
<b>TOTALES</b>			<b>3</b>	<b>11.000</b>	<b>680</b>	<b>498</b>	<b>182</b>

Cuadro 4.3.5.f: Mapa escolar propuesto para secundaria y bachiller (elaboración propia)

17. El nº total de líneas previstas (7) resulta análogo a las obtenidas al calcular la demanda educativa, existiendo en los dos niveles, lo que garantiza sobradamente la reserva total de suelo para usos escolares.

#### 4.3.5.2 SUELO DESTINADO A CEMENTERIO.

1. El suelo destinado a cementerio se establece a partir del cálculo de la ocupación que se estima para el año horizonte establecido (2035).
2. A los efectos de su cuantificación se procede en primer lugar a analizar la evolución del nº de defunciones constatados en los últimos 10 años, deduciendo la progresión previsible en base al crecimiento previsto, obteniendo los valores siguientes:

AÑOS	DEFUNCIONES	AÑOS	DEFUNCIONES	AÑOS	DEFUNCIONES
año 2004	9	año 2015	15	año 2026	17
año 2005	6	año 2016	15	año 2027	18
año 2006	8	año 2017	16	año 2028	18
año 2007	10	año 2018	16	año 2029	18
año 2008	11	año 2019	16	año 2030	18
año 2009	10	año 2020	16	año 2031	19
año 2010	9	año 2021	16	año 2032	19
año 2011	11	año 2022	17	año 2033	19
año 2012	11	año 2023	17	año 2034	19
año 2013	12	año 2024	17	año 2035	19
año 2014	15	año 2025	17		

Cuadro 4.3.5.f: Previsión defunciones a partir de los valores de los últimos 10 años y previsiones de crecimiento (elaboración propia)

3. Se considera asimismo la capacidad actual del cementerio existente, diferenciando los valores por tipos de enterramiento.



SISTEMA DE ENTERRAMIENTO	CAPACIDAD	OCUPADOS	VACIOS	% (ocupada)	SUPERFICIE DE SUELO
NICHOS	402	387	15	96,27%	
PANTEONES	21	15	6	71,43%	
COLUMBARIOS	0		0		
OTROS SISTEMAS DE ENTERRAMIENTO	0		0		
<b>TOTALES</b>	<b>423</b>	<b>402</b>	<b>21</b>	<b>95,04%</b>	<b>2.195 m<sup>2</sup></b>

Cuadro 4.3.5.g: Capacidad cementerio actual (elaboración propia a partir de los datos municipales)

4. Conforme a las previsiones establecidas se requiere una capacidad de 362 unidades, disponiendo tan solo de 21 ud, lo que requiere disponer de una capacidad adicional de 341 ud.
5. Actualmente la parcela donde se emplaza el cementerio (de titularidad municipal) tiene una superficie de 17.378 m<sup>2</sup>, de la que se ocupan tan solo 2.195 m<sup>2</sup>; siendo la repercusión de ocupación por ud. de enterramiento de 5,19 m<sup>2</sup>/ud.
6. Siendo adecuado el valor calculado de ocupación, considerando tanto las zonas de enterramiento como los viarios de acceso y demás construcciones auxiliares, se obtiene la superficie de suelo necesaria para la ampliación, que conforme los valores obtenidos resulta de 1.770,25 m<sup>2</sup>; por lo que si consideramos que se dispone de 15.183 m<sup>2</sup>, resulta sobradamente suficiente, quedando un excedente de suelo de 13.412,75 m<sup>2</sup>, que puede ser destinado a la implantación de las nuevas instalaciones exigibles por la reglamentación de la policía mortuoria o para fines de aparcamiento exterior.

## 4.4 DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PARA TODO EL TERRITORIO MUNICIPAL.

1. Conforme se determina en el art. 25 de la LOTUP, el plan general estructural delimita, en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal.
2. En la ordenación estructural se diferencian:
  - a) Las zonas rurales, caracterizadas por aquellos suelos que están en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales,



territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.

b) Las zonas urbanizadas, caracterizadas por aquellos suelos que cuentan con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.

c) Las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras.

3. La nomenclatura para designar las zonas se ajusta a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de la ley.

#### 4.4.1.1 SUELO NO URBANIZABLE – ZONA RURAL

---

1. Para las zonas rurales, la ordenación estructural establece:

- a) La diferenciación entre el suelo rural común y el de protección especial, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.
- b) En el suelo rural común se delimitan zonas de ordenación estructural, a partir de criterios ambientales y paisajísticos, que reflejen su vocación territorial futura y se regulan los usos que puedan acoger; a tal efecto, se estará a lo dispuesto en la LOTUP, referente al “Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación”.
- c) En el suelo rural de protección especial se delimitan asimismo las diferentes zonas de ordenación estructural, que se estructuran en base a los valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola, por haberse identificado valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deben conservarse, recuperar o mejorar, o por estar afectados por limitaciones consecuentes con alguna legislación sectorial por la que se determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas



2. Conforme lo establecido en el ANEXO IV "Estándares Urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas de la LOTUP, las zonas de suelo rural se clasifican como suelo no urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

a) ZONA RURAL COMÚN.-

- Zona **rural común agropecuaria** (ZRC-AG).- Terrenos que se destinan básicamente al uso agrícola, aun cuando no presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural al que se deba aplicar un tratamiento singular por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.

- Zona **rural común general** (ZRC-G).- Terrenos al igual que los anteriores se destinan actualmente al uso agrícola, pero que por su situación configuran enclaves, al estar situados colindantes con carreteras, autovía, por las vías de ferrocarril o constituyen zonas de borde colindantes con otro término municipal, caracterizados por tener menores valores productivos y estando en gran parte en situación de abandono debido al escaso rendimiento que producen.

- Zona **rural común de reserva** (ZRC-R).- Terrenos que solo mantienen parcialmente su carácter agrícola, estando ocupados por naves y otras construcciones ajenas a los rendimientos propios del suelo agrícola tradicional, y que por su situación conviene reservarlos para que, si fuere estrictamente necesario y de forma justificada, se proceda a su transformación y reconversión en suelos destinados a usos residenciales.

- Zona **rural común "la Veintiuna"** (ZRC-V).- Terrenos de carácter agrícola, que tienen un carácter peculiar, por cuanto forman parte de una actuación histórica donde se combinaba la vivienda rural y la parcela agrícola con carácter unitario, estando perfectamente delimitado su ámbito por el planeamiento anterior, delimitando una zona homogénea.

b) ZONA RURAL PROTEGIDA.-

- Zona **rural protegida agrícola** (ZRP-AG).- No existen terrenos que presenten valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola, por lo que se excluye esta zona del plan.



- Zona **rural protegida natural** (ZRP-NA).- Terrenos donde se han identificado valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deben conservar, recuperar o mejorar, integrando elementos culturales o de interés ambiental que requieren una especial protección.

- Zona **rural protegida por afecciones** (ZRP-AF). Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas. Esta zona se subdivide a su vez en las SUBZONAS SIGUIENTES:

- Zona **rural protegida por afecciones de cauces** (ZRP-AF-CA).- correspondiente a las afecciones correspondientes al azarbe de "La Rambla", considerada como uno de los elementos principales del paisaje que contribuyen a la definición de la estructura espacial de un lugar y a la configuración de los distintos paisajes, límite natural del crecimiento, que se protege al objeto de mantener la conectividad ecológica de los recursos propios de los humedales, evitando la fragmentación del paisaje, y donde se requiere la delimitación de las zonas de afección correspondientes a la legislación propia que resultan de aplicación.

- Zona **rural protegida por carreteras** (ZRP-AF-CR).- Delimitada por las líneas de afección correspondientes a los viarios de carácter estatal o autonómico sobre las que se aplica su legislación específica

➤ Legislación estatal de carreteras:

- Ley 25/1988, de 29 de julio. LEY DE CARRETERAS (BOE, núm. 182, de 30 de julio de 1988) - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS (BOE, núm. 228, de 23 de septiembre de 1994)

La ley de carreteras del Estado prevé (art. 20 L25/1988) el establecimiento en las carreteras de las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

En este caso, la zona de afección de la autovía, consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros, medidas desde las citadas aristas.



➤ Legislación autonómica de carreteras:

- Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 1016, de 5 de abril de 1991)<sup>4</sup>

Con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (art. 31 L6/1991), se establece en las carreteras de la Comunidad Autónoma Valenciana las siguientes zonas: de dominio público, de protección y de reserva.

La afección en este caso viene delimitada por la "zona de protección" que se establece a fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurando la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y protegiendo los usos circundantes del impacto negativo de las vías.

Se fija a ambos márgenes de las vías públicas, y abarca un espacio delimitado por dos líneas medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima, que en este caso resulta de veinticinco metros.

• **Zona rural protegida por infraestructuras de transporte ferroviario (ZRP-AF-TR).**-

Terrenos delimitados por las líneas de afección establecidas por la legislación vigente en materia de ferrocarriles.

➤ Legislación en materia de ferrocarriles (ámbito estatal)

- Ley 16/1987, de 30 de julio LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (BOE, núm. 182, de 31 de julio de 1997).

- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (BOE, núm. 241, de 8 de octubre de 1990)

---

<sup>4</sup> Modificado por la Ley 14 de 2005 de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera, administrativa y de Organización de la Generalitat DOGV nº 5166 de 30 -12-2005



La zona de afección (arts. 281.2 y 282 RD1211/1990 de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros en suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbanizable y no urbanizable, y de 25 metros en suelo urbano, medidas en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

- Zona **rural protegida por riesgos** (ZRP-RI). No existen en el término municipal terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación por lo que no se incluye esta zona en el plan.

#### 4.4.1.2 SUELO URBANO – ZONA URBANIZADA

---

1. Integran las zonas urbanizadas, aquellas partes del territorio que tienen la condición de solar, o pueden adquirirla mediante actuaciones aisladas.
2. Las zonas urbanizadas se clasifican como suelo urbano y atendiendo al uso predominante se diferencia entre zona urbanizada residencial, industrial y terciaria:

- Zona **urbanizada residencial** (ZUR-RE).-

En las zonas de uso dominante residencial urbanizadas, el plan diferencia entre las siguientes subzonas:

- **Zona urbanizada Núcleo Histórico** (ZUR-NH).- Delimitada por el núcleo histórico originario, caracterizado por una tipología de viviendas unifamiliares adosadas, donde se combina el uso básico de carácter residencial y otros usos complementarios de almacenaje y talleres, en donde se pretende preservar sus características morfológicas tradicionales, regular de forma detallada los usos admisibles y fomentar las actividades que contribuyan a vitalizarla.



- **Zona urbanizada Residencial 1 (ZUR-RE 1).**- Delimitado por el ámbito de suelo urbanizado y prácticamente consolidado situado al noroeste del núcleo histórico, caracterizado por una tipología de viviendas unifamiliares adosadas, formando manzanas compactas, con una densidad de 16 viviendas por hectárea (baja densidad).
  - **Zona urbanizada Residencial 2 (ZUR-RE 2).**- Delimitada por el suelo urbanizado o con posibilidad de urbanizar mediante actuaciones aisladas, parcialmente consolidado, caracterizado por una tipología en manzana cerrada para viviendas de carácter plurifamiliar (hasta tres plantas), con una densidad de 106 viviendas por hectárea (densidad alta)
- Zona **urbanizada industrial (ZUR-IN).**

En las zonas industriales existentes en suelo urbanizado, se establece una diferenciación estableciendo tres subzonas:

- **Zona urbanizada industrial 1 (ZUR-IN 1).**- Delimitada por el suelo urbanizado industrial, parcialmente consolidado, caracterizado por una tipología de edificaciones industriales en bloque abierto, coincidente con el Polígono industrial "La Granadina" (el inicial y sus ampliaciones).
  - **Zona urbanizada industrial 2 (ZUR-IN 2).**- Delimitada por el suelo urbanizado industrial, con un alto grado de consolidación, caracterizado por una tipología de edificaciones industriales adosadas, configurando manzanas compactas, coincidente con el Polígono Industrial de "San Isidro".
  - **Zona urbanizada industrial 3 (ZUR-IN 3).**- Delimitada por el suelo ocupado por construcciones industriales existentes con anterioridad al planeamiento actual, conformadas por edificaciones aisladas que no guardan retranqueos a linderos en algún caso.
- Zona **urbanizada terciaria (ZUR-TR).**- No se establecen zonas terciarias específicas, aun cuando el uso terciario es admitido en las zonas industriales establecidas.



### 4.4.1.3 SUELO URBANIZABLE – ZONA DE NUEVO DESARROLLO

1. Integran las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, los terrenos que el plan estima adecuados para albergar el crecimiento previsto.
2. Las zonas de nuevo desarrollo se clasifican como suelo urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre el residencial, el industrial y el terciario:

#### – Zonas de **nuevo desarrollo residencial** (ZND-RE).-

En las zonas de uso dominante residencial de nuevo desarrollo, el plan diferencia entre las siguientes subzonas:

- **Zona de nuevo desarrollo residencial 1** (ZND-RE 1).- Delimitada por el suelo situado al noroeste del ZUR-RE 1, hasta un viario de carácter primario que delimita los usos residenciales e industriales. Se caracteriza por una tipología similar a la de la zona urbanizada colindante, a modo de ampliación, destinada a albergar preferentemente viviendas unifamiliares, aun cuando con mayor densidad, estimándose esta en 52 viviendas por hectárea (densidad media).
- **Zona de nuevo desarrollo residencial 2** (ZND-RE 2).- Delimitada por el suelo situado al noroeste de la zona ZUR-RE 2, hasta la CV 909. Se caracteriza por una tipología en bloque abierto para usos residencial plurifamiliar, siendo su densidad estimada de 56 viviendas por hectárea (densidad media)

#### – Zona de **nuevo desarrollo industrial** (ZND-IN).-

En las zonas de uso dominante industrial de nuevo desarrollo, el plan diferencia entre las siguientes subzonas:

- **Zona de nuevo desarrollo industrial 1** (ZND-IN 1).- Delimitada por el suelo situado entre la Autovía A-7, EL Azarbe de la Rambla, la CV 909 y el viario de carácter primario que delimita los usos residenciales e industriales. Se caracteriza por una tipología mixta, albergando usos industriales en naves aisladas y terciarios en naves adosadas de menor tamaño, que se emplazarán preferentemente frente a la zona residencial de



nuevo desarrollo ZND-RE 1, al objeto de actuar de zona de amortiguamiento entre la residencial y la industrial.

- **Zona de nuevo desarrollo industrial 2 (ZND-IN 2).**- Delimitada por el suelo industrial consolidado correspondiente al Polígono de la Granadina, la CV 909 y el nuevo viario proyectado como ronda de circunvalación. Se caracteriza por una tipología análoga al establecido para el polígono industrial de "La Granadina", albergando usos industriales en naves aisladas.
- **Zona de nuevo desarrollo industrial 3 (ZND-IN 3).**- Delimitada por el suelo industrial consolidado correspondiente al Polígono de la Granadina, la Autovía A-7 y la Zona ZRC-G. Se caracteriza por una tipología análoga a la establecida para La Granadina, albergando usos industriales en naves aisladas.
- **Zona de nuevo desarrollo industrial 4 (ZND-IN 4).**- Delimitada por el suelo correspondiente a las afecciones ferroviarias, la zona ZRC-AG situada al sur este del T.M. y por la zona de suelo urbanizado industrial ZUR-IN 3. Se caracteriza por estar parcialmente consolidado y ocupado por naves industriales aisladas, regularizándose su implantación.

- Zona de **nuevo desarrollo terciaria (ZND-TR).**- No se ha previsto ninguna zona específica para usos terciarios, estando estos autorizados como usos compatibles en las zonas residenciales o industriales.

3. Para cada zona se ha definido:

- a) La clasificación del suelo y el nombre de la zona, está formado por alguno de los apartados genéricos contenidos en el ANEXO IV ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, más una letra y/o número diferenciador dentro de cada grupo, a fin de identificar los terrenos.
- b) El código de zona, está formado por uno de los códigos enumerados anteriormente más un número correlativo, cuando existan varias zonas con el mismo uso genérico: ZND-RE1, ZND-RE2, ZND-RE3, etc. La diferenciación entre zonas se ha realizado atendiendo a las ordenanzas particulares para cada una



de ellas y, para las de nuevo desarrollo de uso industrial, a la sectorización establecida en orden a su gestión.

#### 4.4.1.4 CUADRO RESUMEN DE LAS ZONAS ESTABLECIDAS

1. Se adjunta cuadro resumen con indicación de la clave y denominación de cada zona, superficie y % respecto al total.

##### ZONAS URBANIZADAS

clave	DENOMINACION	SUPERFICIE	%
ZUR-NH	NÚCLEO HISTÓRICO	155.426 m <sup>2</sup>	1,41%
ZUR-RE 1	RESIDENCIAL 1	139.357 m <sup>2</sup>	1,26%
ZUR-RE 2	RESIDENCIAL 2	147.521 m <sup>2</sup>	1,34%
<b>TOTAL ZONAS URBANIZADAS (RESIDENCIAL)</b>		<b>442.305 m<sup>2</sup></b>	<b>4,01%</b>
ZUR-IN 1	POL INDUSTRIAL "LA GRANADINA"	890.837 m <sup>2</sup>	8,07%
ZUR-IN 2	POL INDUSTRIAL "SAN ISIDRO"	161.235 m <sup>2</sup>	1,46%
ZUR-IN 3	POL INDUSTRIAL "ESTACIÓN"	14.082 m <sup>2</sup>	0,13%
<b>TOTAL ZONAS URBANIZADAS (INDUSTRIAL)</b>		<b>1.066.154 m<sup>2</sup></b>	<b>9,66%</b>
<b>TOTAL ZONAS URBANIZADAS</b>		<b>1.508.459 m<sup>2</sup></b>	<b>13,67%</b>

Cuadro 4.4.1.a: Superficies y % de zonas urbanizadas (elaboración propia)

##### ZONAS DE NUEVO DESARROLLO

clave	DENOMINACION	SUPERFICIE	%
ZND-RE 1	NUEVO RESIDENCIAL 1	200.061 m <sup>2</sup>	1,81%
ZND-RE 2	NUEVO RESIDENCIAL 2	76.329 m <sup>2</sup>	0,69%
<b>TOTAL ZONAS NUEVO DESARROLLO (RESIDENCIAL)</b>		<b>276.389 m<sup>2</sup></b>	<b>2,50%</b>
ZND-IN 1	NUEVO INDUSTRIAL 1	501.742 m <sup>2</sup>	4,55%
ZND-IN 2	NUEVO INDUSTRIAL 2	209.648 m <sup>2</sup>	1,90%
ZND-IN 3	NUEVO INDUSTRIAL 3	265.146 m <sup>2</sup>	2,40%
ZND-IN 4	NUEVO INDUSTRIAL 4	48.673 m <sup>2</sup>	0,44%
<b>TOTAL ZONAS NUEVO DESARROLLO (INDUSTRIAL)</b>		<b>1.025.209 m<sup>2</sup></b>	<b>9,29%</b>
<b>TOTAL ZONAS NUEVO DESARROLLO</b>		<b>1.301.598 m<sup>2</sup></b>	<b>11,79%</b>

Cuadro 4.4.1.b: Superficies y % de zonas de nuevo desarrollo (elaboración propia)

##### ZONA RURAL

clave	DENOMINACION	SUPERFICIE	%
ZRC-G	COMÚN GENERAL	779.607 m <sup>2</sup>	7,06%
ZRC-R	COMÚN DE RESERVA	296.613 m <sup>2</sup>	2,69%



ZRC-AG	COMÚN AGRÍCOLA	5.050.266 m <sup>2</sup>	45,75%
ZRC-V	COMÚN LA VEINTIUNA	759.351 m <sup>2</sup>	6,88%
<b>TOTAL ZONAS RURAL (COMUN)</b>		<b>6.885.838 m<sup>2</sup></b>	<b>62,38%</b>
<b>clave</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>
ZRP-AF-CA	AFECCION CAUCES	39.528 m <sup>2</sup>	0,36%
ZRP-AF-CR	AFECCIONES CARRETERAS	738.763 m <sup>2</sup>	6,69%
ZRP-AF-TR	AFECCIONES TRANSPORTE	405.941 m <sup>2</sup>	3,68%
ZRP-NA	NATURAL	158.106 m <sup>2</sup>	1,43%
<b>TOTAL ZONAS RURAL (PROTEGIDA)</b>		<b>1.342.338 m<sup>2</sup></b>	<b>12,16%</b>
<b>TOTAL ZONAS RURAL</b>		<b>8.228.175 m<sup>2</sup></b>	<b>74,54%</b>

Cuadro 4.4.1.c: Superficies y % de zonas rural (elaboración propia)

<b>TOTAL ZONAS</b>	<b>11.038.233 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
--------------------	---------------------------------	----------------

Cuadro 4.4.1.d: Superficies y % de totales zonas (elaboración propia)

2. El total respecto a la superficie del término municipal, se complementa con los elementos diferenciados de la red primaria no incluidos en ninguna de las zonas en las que se ha estructurado el territorio, y cuya superficie resulta de 625.703 m<sup>2</sup>.

## 4.5 DELIMITACIÓN DE PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN, EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

1. En apartados anteriores se han analizado las afecciones que inciden en el territorio, tanto de carácter ambiental como las derivadas por la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.
2. Todas ellas quedan reflejadas en los planos de ordenación, donde se refleja el trazado y características de cada una de las infraestructuras generales de carácter primario, así como las zonas de afección o protección que resultan de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente, estando reguladas en la normativa específica de cada una de ellas las implantaciones que resultan incompatibles con el funcionamiento de la propia infraestructura, de manera que la propia ordenación y la imposición de las zonas de afección y protección impiden que se produzcan crecimientos urbanos incompatibles con el funcionamiento de las infraestructuras en las zonas afectadas.



3. Se indican a continuación las afecciones y protecciones exigidas por la legislación sectorial, estableciendo en las Normas Urbanísticas la normativa concreta que resulta de aplicación en cada caso.

### 4.5.1 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

1. De conformidad con lo establecido por el artículo 4.1 a) de la Ley 10/2004, entendiéndose por tal el definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y sus reglamentos de desarrollo aprobados por Reales Decretos 849/1986 y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. BOE 16-1-08, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, se determinan los cauces, las zonas de dominio público hidráulico y las zonas de policía.
2. Se subdivide esta zona en tres subzonas, en función de la protección correspondiente en:
  - a. Protección Cauces y Barrancos.
  - b. Protección Zonas Inundables.
  - c. Protección de Pozos.

#### 4.5.1.1 PROTECCIÓN DE CAUCES Y BARRANCOS

---

1. Si bien en el T.M. de San Isidro, no existen cauces de corrientes naturales, salvo un tramo de la Rambla de la Algüeda procedente del vecino municipio de Albaterra, que discurre por el término totalmente encauzada bajo la denominación de "azarbe de la Rambla", el planeamiento propuesto incluye para esta un perímetro de protección específico establecido en aproximadamente en 5 m desde sus bordes, estando incluida en la rural protegida por afecciones de cauces (ZRP-AF-CA), de forma que no se vea afectada por futuros desarrollos urbanísticos en sus proximidades.



### 4.5.1.2 PROTECCIÓN DE ZONAS INUNDABLES.

---

1. En el término municipal de San Isidro, se identifica una pequeña zona con riesgo de inundabilidad 3, situada al oeste del término desde el límite con Albaterra hasta la autovía A-70, estando todo el término incluido en zona de peligrosidad geomorfológica.
2. Conforme se establece en el PATRICOVA, en el suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de nivel 3, o por peligrosidad geomorfológica, lo que afecta a la totalidad del término, se limitan diversos usos y actividades, cuya regulación concreta se establece en las Normas Urbanísticas.

### 4.5.1.3 PROTECCIÓN DE POZOS.

---

1. En el término municipal no existen pozos de extracción de agua para consumo humano, por lo que no se requiere el establecimiento de perímetro de protección alguno.
2. Existen tres manantiales que surten agua a la piscina Morales, en el Cabezo del Molino, estando estos incluidos por el planeamiento en la zona rural protegida natural (ZRP-NA) para la que se establecen las medidas encaminadas a su preservación y a la conservación de la calidad de sus aguas, dependiendo del uso que se haga de ellas.

## 4.5.2 CARRETERAS

1. Para los viarios identificados como redes primarias viarios, serán de aplicación la normativa específica de carácter sectorial, aplicable en función del carácter estatal o autonómico del viario.

### 4.5.2.1 CARRETERAS DE TITULARIDAD ESTATAL

---

1. Para las carreteras de titularidad estatal será de aplicación lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, LEY DE CARRETERAS (B.O.E. nº 182, de 30 de julio de 1988) y el Real decreto 1812/1.994, de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE



CARRETERAS (B.O.E. N° 228, DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1994), se establecen para las carreteras de titularidad estatal las siguientes zonas y limitaciones:

▪ **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.**

- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
- Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

▪ **ZONA DE SERVIDUMBRE.**

- La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

▪ **ZONA DE AFECCIÓN.**

- La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.



### 4.5.2.2 CARRETERAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICA

1. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras de la Comunidad valenciana, está integrada por la Ley 6/ 1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA(D.O.G.V. nº 1016, de 5 de abril de 1991)
2. La Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, a fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario Estado establece (art. 31 L6/1991) las siguientes zonas y limitaciones:

#### ▪ ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

- La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de vías.
- La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección medioambiental o funcional, incluidos los estacionamientos, así como previsión de ampliaciones.
- En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: **ocho metros** en autopistas, **cinco** en autovías y vías rápidas, **tres** en las restantes carreteras.
- La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u otros similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.
- Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

#### ▪ ZONA DE PROTECCIÓN.

- Con el fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la



realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías, se fijará mediante la planificación viaria una zona de protección a ambos márgenes de las vías públicas con la amplitud que se considere necesaria en cada caso.

- En los terrenos clasificados como urbanos las zonas de protección podrán venir determinadas en el planeamiento urbanístico, previo informe vinculante de la Administración titular de la vía.
  - En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: **Cien metros** en autopistas, autovías y vías rápidas, **cincuenta metros** en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y **veinticinco metros** en las restantes carreteras.
  - En las zonas de protección no podrán realizar obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.
  - Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservas dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.
  - El planeamiento urbanístico podrá establecer excepciones al régimen previsto en el apartado anterior, siempre que razones de interés público lo aconsejen y previo informe vinculante de la Consellería competente en materia de carreteras.
  - En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
- **RESERVA.**
- La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente conllevará la aplicación de las



determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección establecidas en este título.

### 4.5.3 INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA

1. Para las redes de infraestructuras ferroviarias será de aplicación la Ley 16/1987, de 30 de julio LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (BOE, núm. 182, de 31 de julio de 1997), y el Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (BOE, núm. 241, de 8 de octubre de 1990).
2. Según estas, se establecen y regulan las afecciones correspondientes a las zonas de dominio público, servidumbre o afección.

#### ▪ ZONA DE DOMINIO PÚBLICO:

- Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de terreno de 8 metros de anchura a cada lado de la misma.
- Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la que se añade una segunda zona a partir de la citada arista, de 8 metros de anchura, en suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbanizable y no urbanizable, y de 5 metros en suelo urbano, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.
- A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior se considera explanación la franja de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se construye la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones.
- Se considera arista exterior de la explanación a la intersección del pie del talud del terraplén o línea de coronación de trinchera o desmonte o, en su caso, de los muros de sostenimiento con el terreno natural.



- Finalmente, se consideran elementos funcionales e instalaciones de un ferrocarril a todos los bienes, medios o zonas permanentemente afectados a la conservación del mismo o a la explotación del servicio público ferroviario.

### ▪ ZONA DE SERVIDUMBRE

- La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 20 metros, en suelo urbanizable y no urbanizable, y de 8 metros en suelo urbano, medidas en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea, desde las aristas exteriores a la explanación.

### ▪ ZONA DE AFECCIÓN

- La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros en suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbanizable y no urbanizable, y de 25 metros en suelo urbano, medidas en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.
- Las distancias previstas para definir tanto las zonas de servidumbre como las de afección pueden ser modificadas para casos concretos por el Ministerio competente, siempre que se acredite la necesidad de la modificación y no se ocasionen perjuicios a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

#### 4.5.4 AFECCIONES VISUALES

1. Conforme se determina en el Estudio de Paisaje, y al objeto de garantizar la inclusión y el carácter abierto de la franja de afección visual de las principales carreteras del municipio y del ferrocarril, así como del camino de Los Cabezos, dado su valor como



elementos de conexión de la Infraestructura Verde, se establecen las áreas de afección visual siguientes:

a) Para las áreas destinadas a actividades económicas se establece una franja de afección visual de al menos 100 m, que se dotará de un adecuado tratamiento paisajístico.

b) Se establece una franja de afección visual desde las principales infraestructuras (Ferrocarril y A7) de aproximadamente 100 m dentro de las cuales no se prevé ningún crecimiento urbanístico. En estas zonas de afección se realizarán los tratamientos paisajísticos oportunos conforme se determina en el Estudio de Paisaje del Plan General.

c) Se establece un área de afección visual sobre el camino de San Isidro de aproximadamente 10 metros a cada uno de los lados del eje de la carretera, con la finalidad de minimizar posibles impactos paisajísticos en zonas demasiado próximas al camino.

### 4.5.5 VIAS PECUARIAS

1. En el término municipal se han identificado las siguientes VIAS PECUARIAS:

- **Vereda de Orihuela:** cuyo trazado corresponde al paso elevado (puente) que cruza a la autovía A-7.
- **Vereda de Sendra,** cuyo trazado corresponde al paso elevado (puente) que cruza a la línea férrea.
- Según la Ley 3/2014, de 11 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana, las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por territorio valenciano son bienes de dominio público de la Generalitat y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. En el instrumento de planeamiento de la nueva ordenación urbanística o territorial, no se alteran los trazados ni sus dimensiones, asegurándose el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, preservándose para el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios.



### 4.5.6 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1. El municipio de San Isidro posee dos yacimientos arqueológicos (Cabezo de la Fuente Honda o Cabezo del Molino y Cabezo Pardo o Cabezo Gordo), que formarán parte del patrimonio cultural las edificaciones y monumentos de interés histórico-artístico incluido en el CATÁLOGO DE PROTECCIONES, elaborado como documento anejo al Plan General, con las protecciones establecidas en este.
2. Los yacimientos identificados, se integran en la zona rural protegida natural (ZRP-NA), quedando protegidos conforme a la normativa concreta de aplicación en esta zona.

## 4.6 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

---

1. Conforme se establece en el artículo 28 de la LOTUP, el plan general estructural clasifica el suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

### 4.6.1 SUELO URBANO

1. Se integran en el suelo urbano los solares y los terrenos incluidos en las **zonas urbanizadas**, caracterizadas por contar con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permiten la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presentan déficit de urbanización o dotaciones.
2. La delimitación se establece, partiendo de la establecida por el planeamiento anterior, analizando la situación real de las zonas de borde, incluyendo aquellos terrenos que por su situación y configuración, permite "rematar" la trama urbana existente mediante actuaciones aisladas que no comporten más de una línea de manzana edificable o presenten déficit de urbanización o dotaciones. Esta circunstancia se produce esencialmente en la delimitación sur del suelo urbano establecida por las NNSS, donde quedan zonas por urbanizar, estableciendo el nuevo plan como elemento definitorio del límite del suelo urbano un nuevo viario de borde al objeto de completar las actuales manzanas "cortadas" hasta el nuevo viario proyectado.



- En el cuadro siguiente se especifican las superficies según los usos, diferenciando los correspondientes a suelo lucrativo de los destinados a dotaciones secundarias o primarias

URBANO		m2 (suelo)
SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL	232.851 m2
	TERCIARIO	0 m2
	INDUSTRIAL	812.764 m2
	<b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b>	<b>1.045.616 m2</b>
DOTACIONES SECUNDARIAS	ZONAS VERDES	94.649 m2
	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	0 m2
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	17.315 m2
	VIARIOS	346.854 m2
	<b>TOTAL DOTACIONES SECUNDARIAS</b>	<b>458.818 m2</b>
DOTACIONES PRIMARIAS	ZONAS VERDES	80.817 m2
	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	2.690 m2
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	86.505 m2
	VIARIOS	0 m2
	<b>TOTAL DOTACIONES PRIMARIAS</b>	<b>170.012 m2</b>
<b>SUELO URBANO</b>		<b>1.674.446 m2</b>

Cuadro 4.6.1.a: Superficies Suelo Urbano propuestas (elaboración propia)

### 4.6.2 SUELO URBANIZABLE

- El suelo urbanizable está formado por las zonas establecidas por el planeamiento para el nuevo desarrollo o de expansión urbana, que se acreditan como necesarias para satisfacer las necesidades de crecimiento poblacional o para la implantación de actividades económicas que impulsen o mejoren las condiciones socioeconómicas del municipio.
- El Plan General clasifica como suelo urbanizable, a los terrenos que pretende incorporar al proceso de urbanización, a medida que el desarrollo de la red primaria de dotaciones y el grado de definición de la ordenación estructural permita integrarlos en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente.



3. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos
4. En su delimitación se han contemplado las previsiones de crecimiento justificadas en apartados anteriores y la posición de las infraestructuras básicas de carácter primario existentes o previstas por el nuevo planeamiento por considerarlas necesarias en base al modelo territorial establecido.
5. En el cuadro siguiente se especifican las superficies según los usos, diferenciando los correspondientes a suelo lucrativo de los destinados a dotaciones secundarias o primarias:

URBANIZABLE		m2 (suelo)
SUELO LUCRATIVO	RESIDENCIAL	123.187 m <sup>2</sup>
	TERCIARIO	24.637m <sup>2</sup>
	INDUSTRIAL	566.468 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL SUELO LUCRATIVO</b>	<b>714.293 m<sup>2</sup></b>
DOTACIONES SECUNDARIAS	ZONAS VERDES	113.400 m <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	0 m <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	29.565 m <sup>2</sup>
	VIARIOS	384.669 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL DOTACIONES SECUNDARIAS</b>	<b>527.634 m<sup>2</sup></b>
DOTACIONES PRIMARIAS	ZONAS VERDES	0 m <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	0 m <sup>2</sup>
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	0 m <sup>2</sup>
	VIARIOS	59.671 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL DOTACIONES PRIMARIAS</b>	<b>59.671 m<sup>2</sup></b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>		<b>1.301.598 m<sup>2</sup></b>

Cuadro 4.6.2.a: Superficies Suelo Urbanizable propuestas (elaboración propia)

### 4.6.3 SUELO NO URBANIZABLE

1. El suelo no urbanizable engloba las zonas de carácter rural establecidas en el plan, tanto común como protegido. Integran asimismo el suelo no urbanizable los elementos de la red primaria no incluidos en los suelos urbanos ni urbanizables.



2. En el cuadro siguiente se especifican las superficies según los usos, diferenciando los correspondientes a las zonas común y protegida, así como los destinados a dotaciones primarias

NO URBANIZABLE		m2 (suelo)
RURAL COMUN	COMÚN GENERAL	779.607 m <sup>2</sup>
	COMÚN RESERVA	296.613 m <sup>2</sup>
	COMÚN AGRÍCOLA	5.050.266 m <sup>2</sup>
	COMÚN LA VEINTIUNA	759.351 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL SUELO RURAL COMÚN</b>	<b>6.885.838 m<sup>2</sup></b>
RURAL PROTEGIDO	PROTEGIDO AFECCIONES CAUCE	39.528 m <sup>2</sup>
	PROTEGIDO AFECCIONES CARRETERAS	738.763 m <sup>2</sup>
	PROTEGIDO AFECCIONES TRANSPORTE	405.941 m <sup>2</sup>
	PROTEGIDO NATURAL	158.106 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL SUELO RURAL PROTEGIDO</b>	<b>1.342.338 m<sup>2</sup></b>
RED PRIMARIA	COMUNICACIONES VIARIAS	293.421 m <sup>2</sup>
	COMUNICACIONES FERROVIARIAS	119.231 m <sup>2</sup>
	INFRAESTRUCTURAS-SERVICIO URBANO	47.064 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL RED PRIMARIA</b>	<b>459.716 m<sup>2</sup></b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>8.687.892 m<sup>2</sup></b>

Cuadro 4.6.3.a: Superficies Suelo No Urbanizable propuestas (elaboración propia)

## 4.7 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE,

1. La ordenación del suelo no urbanizable, se establece considerando en primer lugar los elementos que deben configurar la infraestructura verde, estableciendo los niveles de protección requeridos en base a las características concretas del territorio, especialmente las condiciones ambientales y del paisaje, para lo que se zonifica a fin de diferenciar entre el suelo rural común de aquel en el que se requiere de una protección especial, atendiendo a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.
2. La ordenación se concreta fijando:
  - a) La calificación del suelo no urbanizable, diferenciando las **categorías** previstas en la Ley.



- b) La delimitación de **zonas y sus diferentes categorías o subzonas**.
  - c) La delimitación de **reservas** de terrenos para la **implantación de dotaciones públicas, infraestructuras y obras públicas** que deban emplazarse en esta clase de suelo.
  - d) La **regulación del uso, destino, conservación o reforma** de las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del planeamiento, contemplando medidas para la recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico radicado en el suelo no urbanizable.
  - e) Las **acciones concretas para preservar o mejorar el paisaje** y salvaguardar los recursos naturales o históricos.
3. Para cada zona se formula una normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.
  4. En el suelo rural común se establecen las normas básicas que regulan los usos, intensidades, grados de protección, e integración paisajística y que prevengan la parcelación urbanística y la edificación incontrolada, estableciendo las superficies mínimas indivisibles, alturas máximas, ocupación máxima de parcela y otras determinaciones análogas, todas ellas contenidas en las Normas Urbanísticas.
  5. En el suelo rural de protección especial, por valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos, o por la presencia de riesgos naturales e inducidos, el plan aplica la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas, sin perjuicio de establecer disposiciones normativas y zonificaciones que mejoran su protección y gestión.
  6. En cualquier caso, se han previsto y se regulan los usos, obras, instalaciones y actividades cuya implantación se permite, conforme a lo dispuesto por la LOTUP referente al "Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación", estando previstos en el planeamiento por ser compatibles con el mantenimiento, conservación, mejora, aprovechamiento y puesta en valor de los recursos protegidos
  7. En este tipo de suelo, las actividades previstas están relacionadas con la utilización, aprovechamiento o captura de recursos naturales; exigiendo que no generen impactos significativos en el medio ambiente o que, previa evaluación de su impacto ambiental y



el estudio de su integración en el paisaje, su interés público o social prevalezca o resulte compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos que podrían resultar afectados.

8. Se admiten las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección. Se incluyen asimismo las medidas a adoptar a efectos de la conservación, protección o mejora de los bienes protegidos y, cuando procede, la prohibición de construir.
  
9. Con carácter excepcional, se podrán admitir los siguientes usos y aprovechamientos:
  - a) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, así como las destinadas a piscifactorías de tierra, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal, o con sus características naturales propias. También se admitirá, con las mismas exigencias, el uso e instalaciones estrictamente necesarias para la cría particular o comercial de animales, así como las de estancia de animales de compañía, siempre que se ajusten a la normativa sectorial aplicable.
  - b) No se admite la vivienda aislada y familiar.
  - c) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos, siendo imprescindible el mantenimiento de una franja de al menos quinientos metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación con prohibición expresa del uso residencial, salvo que la adopción de medidas correctoras permita reducir dicho ancho. Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.
  - d) Generación de energía renovable, en los términos que establezca la legislación



sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.

- e) Actividades productivas, de necesario emplazamiento en el medio rural. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.º.- Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima, en una parcela no inferior a una hectárea de perímetro ininterrumpido y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

2.º.- Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre y que requieran una parcela de una superficie mínima de una hectárea, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.

- f) Actividades terciarias o de servicios. Sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

1.º.- Establecimientos de alojamiento turístico y restauración, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima a que se refiere este artículo, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.



2.º.- Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

3.º.- Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo y que no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.

4.º.- Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios, cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

5.º.- Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos que, por sus características, deban emplazarse alejadas de áreas habitadas.

6.º.- Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

7.º.- Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en este título IV cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento u ordenación sectorial de la vía.

8.º.- Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre, que requiera la ocupación mínima de una hectárea y deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal. Se exceptúa el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el párrafo 5.º del presente apartado.

La parcela exigible para las actuaciones terciarias o de servicios en el medio rural



será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido, debiendo quedar el cincuenta por cien de la misma libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio o a las actividades de almacenamiento de vehículos y maquinaria pesada que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.

10. Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.
11. En cualquier caso serán de aplicación las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aplicable en cada caso, y especialmente las del PATRICOVA, salvo que se autorizasen condicionadas al resultado de estudios de mayor detalle donde se establezcan las medidas correctoras que eliminen o al menos minimicen el riesgo.
12. La administración y los particulares podrán realizar actos de uso y aprovechamiento en el suelo no urbanizable en los casos previstos en el plan contenidos en la normativa establecida para cada zona en las Normas Urbanísticas, conforme a los principios y criterios establecidos en el título I, del libro I, de la LOTUP, a las determinaciones del planeamiento territorial y a las resoluciones administrativas correspondientes.
13. En las actuaciones promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, se observará lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.
14. Cuando las construcciones, obras e instalaciones sean promovidas por los concesionarios o agentes de la administración, se requerirá que el solicitante acredite ante el ayuntamiento correspondiente el título jurídico que ampare esta condición de



agente público por la que promueve la actuación en el desarrollo y explotación de la actividad normal de servicio público. Estas actuaciones no están sujetas a declaración de interés comunitario; además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.

## 4.8 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO.

---

1. Una vez zonificado el territorio municipal, el plan general estructural delimita en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano, ámbitos de planificación y gestión urbanística, para su posterior desarrollo pormenorizado, que podrán ser:
  - a) Sectores de plan parcial para estructurar la expansión urbana prevista, donde cada sector se ha configurado con amplitud suficiente, viabilidad económica, referencias geográficas o administrativas definidas y objetivos específicos que justifican la redacción de un instrumento de planeamiento autónomo.
  - b) Sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana que deben ser abordadas por un plan específico de esta índole, y que en este caso se estiman innecesarios.

### 4.8.1 CRITERIOS DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

1. Para cada Sector objeto de un Plan de Parcial de desarrollo, se fijan las determinaciones de la ordenación estructural relativas su redacción, conteniendo las determinaciones exigidas en el ANEXO V de la LOTUP, donde se estipula el formato y contenido de las FICHAS de GESTIÓN, elaboradas para cada uno de los sectores delimitados en las zonas de nuevo desarrollo y en donde se recogen las condiciones para su ordenación, gestión y ejecución, con la información siguiente:

- 1) Nombre del sector.



- 2) Código del sector.
- 3) Uso dominante: será el uso que prevalece sobre los diferentes que puedan implantarse.
- 4) Usos permitidos: enumerando los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se desee para describirlos.
- 5) Usos no permitidos: enumerando los usos incompatibles con la ordenación propuesta.
- 6) Criterios de delimitación de áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo.
- 7) Plano de delimitación: a la escala que se requiera para poder abarcar la superficie completa del sector.
- 8) Parámetros urbanísticos de la ordenación estructural.
- 9) Condiciones de ordenación: resumiendo las condiciones establecidas en el plan general estructural para la definición de la ordenación pormenorizada en los planes de desarrollo.
- 10) Condiciones de gestión: expresando el tipo de gestión y la programación y/o condiciones temporales para su ejecución.
- 11) Condiciones de ejecución: indicando las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada, así como los criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.

#### **4.8.2 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL**

1. Siendo el sector el ámbito mínimo susceptible de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable a través de Planes Parciales, la delimitación se ha formalizado en atención a lograr una correcta integración de los diferentes suelos que se desarrollan, entre ellos y con las áreas urbanas existentes, al objeto de evitar la redacción de planes que, por su visión fragmentaria del territorio o por oportunismo en su delimitación, generen disfunciones en el desarrollo urbano.



2. Cada sector ha configurado con amplitud suficiente, viabilidad económica, referencias geográficas o administrativas definidas y objetivos específicos que justifican la redacción de un instrumento de planeamiento autónomo.

#### 4.8.3 CRITERIOS DE DETERMINACIÓN DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE DE LOS SECTORES

1. Para todos los sectores delimitados, se han considerado los criterios siguientes para la determinación de la superficie computable:

a) La **Superficie computable** del sector (SCS), es el ámbito superficial al que se le aplican los índices de edificabilidad bruta para obtener la edificabilidad bruta del sector. Para los sectores incluidos en zonas industriales, la superficie computable del sector se aplica también para el cálculo de los estándares dotacionales expresados en porcentajes superficiales.

Como regla general, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector. Sin embargo, la superficie computable del sector será inferior a la superficie del sector cuando se den alguna o varias de las siguientes circunstancias:

- red primaria incluida en el sector que no se ejecuta a cargo de la actuación;
- zonas de protección derivadas de la legislación sectorial
- dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integran en el nuevo plan.

A efectos del cómputo de la edificabilidad, el tratamiento urbanístico de las zonas de **protección establecidas en la legislación sectorial** será, salvo que dicha legislación establezca expresamente otra regulación, el que se indica a continuación:

- Las zonas de **dominio público** quedan excluidas de la superficie computable del sector.
- Las zonas de **servidumbre, zonas de protección o similares**, quedan incluidas en la superficie computable del sector, ya que se cederán y ejecutará a cargo del sector su urbanización, en las condiciones que establezca la legislación correspondiente.



- Las zonas de **afección o similares** quedan incluidas, en todos los casos, en la superficie computable del sector, considerando a estos efectos, los terrenos situados a partir del límite exterior de la zona de servidumbre o de protección.
  - Los terrenos afectados por la imposibilidad de construir edificaciones, derivada de la fijación de una línea límite de edificación o regulación similar, y que no pertenezcan a las zonas indicadas en las zonas de dominio público, servidumbre, zonas de protección o similares, quedan incluidos en la superficie computable del sector.
  - La regulación general establecida en el apartado anterior podrá ser modificada por el organismo titular del bien de dominio público afectado, siempre que se justifiquen, en el informe sectorial que necesariamente deberá emitirse en estos casos, las razones de interés público que justifican esa modificación.
- b) Lo **elementos de red primaria adscritos a un sector, aun tengan carácter discontinuo, si están incluidos en el sector**, se incluyen en la superficie computable del sector, ya que se ceden y se ejecutan con cargo al sector.
- c) Los elementos de **red primaria que están incluidos en la delimitación del sector** se incluyen en la superficie computable del sector, ya que se ceden y se ejecutan con cargo al sector.

#### 4.8.4 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

1. En virtud de los criterios expuestos, se han delimitado los diferentes sectores incluidos en las ZONAS DE NUEVO DESARROLLO, que configuran el suelo urbanizable, cuya delimitación se indica a continuación:

- Zonas de **nuevo desarrollo residencial (ZND-RE)**.-

- **Zona de nuevo desarrollo residencial 1 (ZND-RE 1)**.- Delimitada por el suelo situado al noroeste del ZUR-RE 1, hasta un viario de carácter primario que delimita los usos residenciales e industriales, prolongación de la ronda exterior proyectada.
- **Zona de nuevo desarrollo residencial 2 (ZND-RE 2)**.- Delimitada por el suelo situado al



Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

versión preliminar

noroeste de la zona ZUR-RE 2, hasta la CV 909 y la zona ZRC-R.

- Zona de **nuevo desarrollo industrial (ZND-IN)**.-

- **Zona de nuevo desarrollo industrial 1 (ZND-IN 1)**.- Delimitada por el suelo situado entre la Autovía A-7, el Azarbe de la Rambla, la CV 909 y el viario de carácter primario que delimita los usos residenciales e industriales. Incluyendo en su ámbito las zonas de afección de los sistemas de carácter primario que la delimitan.
- **Zona de nuevo desarrollo industrial 2 (ZND-IN 2)**.- Delimitada por el suelo industrial consolidado correspondiente al Polígono de la Granadina, la CV 909 y el nuevo viario proyectado como ronda de circunvalación. Incluyendo en su ámbito las zonas de afección de los sistemas de carácter primario que la delimitan.
- **Zona de nuevo desarrollo industrial 3 (ZND-IN 3)**.- Delimitada por el suelo industrial consolidado correspondiente al Polígono de la Granadina, la Autovía A-7 y la Zona ZRC-G. Incluyendo en su ámbito las zonas de afección de los sistemas de carácter primario que la delimitan.
- **Zona de nuevo desarrollo industrial 4 (ZND-IN 4)**.- Delimitada por el suelo correspondiente a las afecciones ferroviarias, la zona ZRC-AG situada al sur este del T.M. y por la zona de suelo urbanizado industrial ZUR-IN 3. Se caracteriza por estar parcialmente consolidado y ocupado por naves industriales aisladas, regularizándose su implantación.

2. Los valores correspondientes a las superficies correspondientes a los sectores de nuevo desarrollo se detallan en la tabla siguiente:

DENOMINACIÓN	CLAVE	SUP. SECTOR	SUP. COMPUTABLE	SUP. UNIDAD EJECUCIÓN
NUEVO RESIDENCIAL 1	ZND-RE1	209.451	209.451	209.451
NUEVO RESIDENCIAL 2	ZND-RE2	86.198	86.198	86.198
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>		<b>295.650</b>	<b>295.650</b>	<b>295.650</b>
NUEVO INDUSTRIAL 1	ZND-IN1	592.769	592.769	592.769
NUEVO INDUSTRIAL 2	ZND-IN2	246.636	246.636	246.636



NUEVO INDUSTRIAL 3	ZND-IN3	398.034	398.034	398.034
NUEVO INDUSTRIAL 4	ZND-IN4	57.345	57.345	57.345
<b>SECTORES INDUSTRIALES</b>		<b>1.294.784</b>	<b>1.294.784</b>	<b>1.294.784</b>
<b>SECTORES NUEVO DESARROLLO</b>		<b>1.590.433</b>	<b>1.590.433</b>	<b>1.590.433</b>

Cuadro 4.8.4.a: Superficies Sectores de nuevo desarrollo (elaboración propia)

## 4.9 CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

1. Las condiciones para el desarrollo de cada uno de los sectores, vienen determinadas en primer lugar por los factores siguientes:
  - a) Determinación de los usos e intensidades aplicables a cada sector.
  - b) Establecimiento de las reservas de suelo mínimo para la implantación de las dotaciones primarias.
  - c) Criterios de determinación de los suelos de reserva mínimos para la implantación en cada sector de las dotaciones secundarias.
  - d) Estimación aproximada del número máximo y mínimo de habitantes en ámbitos de uso residencial, y de habitantes equivalentes en ámbitos de usos productivos
  - e) Estimación preliminar de las necesidades funcionales básicas en materia de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, accesibilidad y gestión de residuos.

### 4.9.1 USOS E INTENSIDADES DE CADA SECTOR.

1. Para cada sector se establece los coeficientes de edificabilidad asignado a cada uso (residencial, terciario e industrial), a partir de los cuales se obtienen los valores correspondientes a las superficies máximas construibles establecidas para cada uso, siendo los valores obtenidos para el conjunto de sectores previstos, los siguientes:

DENOMINACIÓN	CLAVE	EB (m <sup>2</sup> t)	IEB (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	ER (m <sup>2</sup> t)	IER (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	ET (m <sup>2</sup> t)	IET (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	EI (m <sup>2</sup> t)	IEI (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
RESIDENCIAL 1	ZND-RE1	115.198	0,5500	104.726	0,5000	10.473	0,0500		
RESIDENCIAL 2	ZND-RE2	47.409	0,5500	43.099	0,5000	4.310	0,0500		
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>		<b>162.607</b>		<b>147.825</b>		<b>14.782</b>		<b>0</b>	
INDUSTRIAL 1	ZND-IN1	414.938	0,7000					414.938	0,7000



Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO  
**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL**  
 MEMORIA JUSTIFICATIVA

versión preliminar

INDUSTRIAL 2	ZND-IN2	172.645	0,7000				172.645	0,7000
INDUSTRIAL 3	ZND-IN3	278.624	0,7000				278.624	0,7000
INDUSTRIAL 4	ZND-IN4	40.142	0,7000				40.142	0,7000
<b>SECTORES INDUSTRIALES</b>		<b>906.349</b>					<b>906.349</b>	
<b>SECTORES NUEVO DESARROLLO</b>		<b>1.068.956</b>		<b>147.825</b>		<b>14.782</b>	<b>906.349</b>	

Cuadro 4.9.1.a: Edificabilidades Sectores de nuevo desarrollo (elaboración propia)

2. Para cada sector se establece la estimación aproximada del número máximo y mínimo de habitantes en ámbitos de uso residencial, así como los habitantes equivalentes en ámbitos de usos productivos, siendo los valores obtenidos para el conjunto de sectores previstos, los siguientes:

DENOMINACIÓN	CLAVE	Nº VIV (1/100 m2)	HAB. máx. (2,5 hab/VIV)	HAB. mínimo. (1)	HAB. Equivalentes (2)
NUEVO RESIDENCIAL 1	ZND-RE1	1.047	2.618	773	
NUEVO RESIDENCIAL 2	ZND-RE2	431	1.077	318	
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>		<b>1.478</b>	<b>3.696</b>		
NUEVO INDUSTRIAL 1	ZND-IN1				604
NUEVO INDUSTRIAL 2	ZND-IN2				251
NUEVO INDUSTRIAL 3	ZND-IN3				406
NUEVO INDUSTRIAL 4	ZND-IN4				58
<b>SECTORES INDUSTRIALES</b>					<b>1.320</b>
<b>SECTORES NUEVO DESARROLLO</b>		<b>1.478</b>	<b>3.696</b>		<b>1.320</b>

Cuadro 4.9.1 b: N° de viviendas y habitantes en Sectores de nuevo desarrollo (elaboración propia)

(1).- Los habitantes mínimos se han calculado por aplicación del coeficiente de transformación establecido que relaciona la capacidad teórica con la población real.

(2).- Los habitantes equivalentes para usos productivos se han obtenido por aplicación de la repercusión del suelo construido calculado por puesto de trabajo estimado, aplicado a cada sector en base a la superficie máxima construible asignada.

#### 4.9.2 RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES PRIMARIAS.

1. Al margen del suelo incluido en cada sector correspondiente a las zonas de afección, se



establece para cada uno de ellos la obligada reserva (mínima) exigible para la implantación de las redes primarias, diferenciando las establecidas en el interior del sector (inscritas) de las externas a su ámbito (adscritas). Para cada una de ellas se diferencia entre la red viaria, los equipamientos y las zonas verdes de carácter primario.

2. En cualquier caso los valores contenidos, se entiende que tienen la condición de superficie mínima.

DENOMINACIÓN	CLAVE	RED PRIMARIA INSCRITA			RED PRIMARIA ADSCRITA		
		Varios	Equipamientos	Zonas Verdes	Varios	Equipamientos	Zonas Verdes
RESIDENCIAL 1	ZND-RE1		11.000				
RESIDENCIAL 2	ZND-RE2		0				
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>		<b>0</b>	<b>11.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
INDUSTRIAL 1	ZND-IN1	43.476					
INDUSTRIAL 2	ZND-IN2	16.195					
INDUSTRIAL 3	ZND-IN3				10.205		
INDUSTRIAL 4	ZND-IN4						
<b>SECTORES INDUSTRIALES</b>		<b>59.671</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SECTORES NUEVO DESARROLLO</b>		<b>59.671</b>	<b>11.000</b>	<b>0</b>	<b>10.205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Cuadro 4.9.2 a: Superficies previstas de suelo de reserva para las redes Primarias en Sectores de nuevo desarrollo (elaboración propia)

3. La superficie establecida para reserva de suelo destinado a equipamientos en el sector ZND-RE1, de 11.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima, será para uso específico de reserva para la implantación de un Instituto de Enseñanza Secundaria con un perfil 16SO+4B+2M.

### 4.9.3 RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES SECUNDARIAS.

1. Para cada sector se establece la estimación correspondiente a las dotaciones secundarias obtenidas por aplicación de los coeficientes establecidos en el ANEXO IV de la LOTUP referente a los Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas.



2. El cómputo del suelo de reserva, se ha establecido en aplicación de los criterios siguientes, contenidos en la legislación urbanística vigente, que serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales:

• **RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL EN ACTUACIONES DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.-**

- La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

- De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

- En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

- La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

- A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos a la edificabilidad de cada uso, con las siguientes particularidades:

a) La reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados anteriores.

b) La edificabilidad dotacional privada se computará como uso terciario a los efectos de estándar dotacional, en los términos establecidos en el artículo 37 de la LOTUP.

• **RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL EN ACTUACIONES DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.-**

- Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.



- La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.

- Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la consellería competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la consellería competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

- A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos a la edificabilidad de cada uso.

3. De la aplicación de los criterios expuestos, se obtienen los valores correspondientes a cada uno de los sectores previstos siguientes:

DENOMINACIÓN	CLAVE	VIARIO y APARCAMIENTO	ZONAS VERDES secundarias	EQUIPAMIENTOS secundarios
NUEVO RESIDENCIAL 1	ZND-RE1	47.262	16.128	20.945
NUEVO RESIDENCIAL 2	ZND-RE2	17.972	6.637	8.620
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>		<b>65.235</b>	<b>22.765</b>	<b>29.565</b>
NUEVO INDUSTRIAL 1	ZND-IN1	139.653	59.277	0
NUEVO INDUSTRIAL 2	ZND-IN2	60.886	24.664	0
NUEVO INDUSTRIAL 3	ZND-IN3	40.998	39.803	0
NUEVO INDUSTRIAL 4	ZND-IN4	17.850	5.735	0
<b>SECTORES INDUSTRIALES</b>		<b>259.386</b>	<b>129.478</b>	<b>0</b>
<b>SECTORES NUEVO DESARROLLO</b>		<b>324.621</b>	<b>152.243</b>	<b>29.565</b>

Cuadro 4.9.3 a: Superficies estimadas de suelo para las redes Secundarias en Sectores de nuevo desarrollo (elaboración propia)

4. Los valores establecidos para las zonas verdes y equipamientos, tienen el carácter de valores mínimos, en tanto que las superficies destinadas a viario y aparcamiento el valor es estimado, debiendo cumplirse las exigencias establecidas por los criterios contenidos en el apartado anterior para la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas.



#### 4.9.4 NÚMERO MÁXIMO Y MÍNIMO DE HABITANTES EN ÁMBITOS DE USO RESIDENCIAL, Y DE HABITANTES EQUIVALENTES

1. En nº de habitantes máximo se obtiene a partir de los valores obtenidos en los sectores residenciales de nuevo desarrollo, por aplicación de los índices de edificabilidad residencial establecidos sobre las superficies computables; de la superficie total construable se obtiene el nº de viviendas máximo, a razón de una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> construidos, siendo la ocupación media de 2,50 habitantes por vivienda.
2. El valor mínimo, se obtiene por aplicación de los coeficientes de ponderación establecidos para la cuantificación de la relación entre la población teórica y la real.

COEFICIENTE DE COMPACIDAD	0,56
VIVIENDAS PRINCIPALES	0,90
COEFICIENTE CORRECTOR S-VIV	0,58
COEFICIENTE CORRECTOR HAB/VIV	1,00

3. Los valores obtenidos se indican en la tabla siguiente:

DENOMINACIÓN	CLAVE	Nº VIV	HABITANTES (máx.)	HABITANTES (min.)
NUEVO RESIDENCIAL 1	ZND-RE1	1.047	2.618	773
NUEVO RESIDENCIAL 2	ZND-RE2	431	1.077	318
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>		<b>1.478</b>	<b>3.696</b>	<b>1.091</b>

Cuadro 4.9.4 a: Nº de Viviendas y habitantes máximos y mínimos en Sectores de nuevo desarrollo (elaboración propia)

4. El nº de habitantes equivalentes en ámbitos de usos productivos, se obtiene a partir del valor de repercusión de la superficie construida destinada a estos usos por población empleada.

DENOMINACIÓN	CLAVE	Nº HABITANTES EQUIVALENTES
NUEVO INDUSTRIAL 1	ZND-IN1	604
NUEVO INDUSTRIAL 2	ZND-IN2	251
NUEVO INDUSTRIAL 3	ZND-IN3	406
NUEVO INDUSTRIAL 4	ZND-IN4	58
<b>SECTORES INDUSTRIALES</b>		<b>1.320</b>

Cuadro 4.9.4 b: Nº de habitantes equivalente en Sectores productivos de nuevo desarrollo (elaboración propia)



#### 4.9.5 NECESIDADES FUNCIONALES BÁSICAS

1. Se calculan los valores estimados de las necesidades funcionales básicas en materia de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, accesibilidad y gestión de residuos, justificando las reservas de suelo establecidas a estos fines.
2. Los valores de abastecimiento de agua, se obtienen por aplicación del valor mínimo de consumo urbano dentro del rango admisible, contenido en las previsiones de consumo del PLAN HIDROLÓGICO DE LA DEMARCACIÓN DEL SEGURA 2015/21, estimando un valor tendencial para los consumos en viviendas de 180 l por habitante y día (municipios de hasta 25.000 habitantes); para los usos industriales y terciarios, se aplica un valor de consumo medio estimado de 2,50 l/ m<sup>2</sup> día
3. El consumo eléctrico, se calcula a partir de la aplicación de los consumos individualizados por vivienda, que para las viviendas aisladas será de 9,2 Kw y para los bloques de 5,75 Kw. Para los usos terciario o industrial se aplica un valor estimado de 0,10 Kw por metro cuadrado construido.
4. La generación de residuos se calcula aplicando un valor de 1,28 kg por habitante y día, en usos residenciales y de habitante equivalente en usos industriales o terciarios.
5. A los valores obtenidos se aplican los coeficientes correctores correspondientes al 90% , siendo este donde se alcanza la saturación de mercado y de 58.56% correspondiente a la proporcionalidad de superficie real de las viviendas en relación con el valor inicialmente asignado de 100 m<sup>2</sup> por vivienda. Para los usos industriales y terciarios, se aplica tan solo el coeficiente de saturación del mercado del 90%.
6. En base a los criterios y coeficientes establecidos se obtienen los valores que se expresan en el cuadro siguiente:

DENOMINACIÓN	CLAVE	Nº VIV (100 m2)	HAB. MAX. USOS RESIDENCIALES (2,5/VIV)	HAB. MAX. equivalentes USOS IND/TER	CONSUMO AGUA (m <sup>3</sup> / día)	CONSUMO ELECTRICO (Kw/día)	GENERACION RESIDUOS (Kg/día)
RESIDENCIAL 1	ZND-RE1	1.047	2.618		248	5.078	1.766
RESIDENCIAL 2	ZND-RE2	431	1.077		102	1.306	727



DENOMINACIÓN	CLAVE	Nº VIV (100 m2)	HAB. MAX. USOS RESIDENCIALES (2,5/VIV)	HAB. MAX. equivalentes USOS IND/TER	CONSUMO AGUA (m <sup>3</sup> / día)	CONSUMO ELECTRICO (Kw/día)	GENERACION RESIDUOS (Kg/día)
SECTORES RESIDENCIALES		1.478	3.696		351	6.384	2.493
INDUSTRIAL 1	ZND-IN1			604	934	41.494	773
INDUSTRIAL 2	ZND-IN2			251	388	17.265	322
INDUSTRIAL 3	ZND-IN3			406	627	27.862	519
INDUSTRIAL 4	ZND-IN4			58	90	4.014	75
SECTORES INDUSTRIALES				1.320	2.039	90.635	1.689
SECTORES NUEVO DESARROLLO			3.696	1.320	2.390	97.019	4.182

Cuadro 4.9.5 a: Consumos previstos para los Sectores de nuevo desarrollo (elaboración propia)

## 4.10 CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

### 4.10.1 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

1. Con carácter previo a la determinación de los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial, se reseñan a continuación las definiciones concretas correspondientes a los conceptos que inciden en el cálculo del aprovechamiento tipo de los sectores referentes.

a) **Área de reparto:** el conjunto de terrenos, contiguos o discontinuos, que quedan sujetos a un mismo aprovechamiento tipo.

b) **Área urbana homogénea:** el conjunto de terrenos continuos, delimitados por un instrumento de planeamiento urbanístico, que dispongan de usos y tipologías homogéneas, con el objeto de determinar el aprovechamiento promedio que corresponde a los suelos dotacionales integrados en ella a los que la ordenación urbanística no les hubiera asignado aprovechamiento lucrativo. En este caso se establecen dos áreas homogéneas diferenciadas correspondientes a los sectores destinados a usos residenciales y a usos industriales.

c) **Aprovechamiento tipo:** es la edificabilidad unitaria, ponderada, en su caso, con los



correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento de ordenación pormenorizada establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto.

d) **Aprovechamiento subjetivo:** el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios, que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración.

e) **Aprovechamiento objetivo:** es el aprovechamiento urbanístico de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

f) **Excedente de aprovechamiento:** la diferencia positiva que resulta de restar del aprovechamiento objetivo de los terrenos, el aprovechamiento subjetivo que corresponde a sus propietarios. El excedente de aprovechamiento se origina bien porque el aprovechamiento tipo de un terreno es inferior a su aprovechamiento objetivo, bien porque el aprovechamiento subjetivo de su propietario es inferior al aprovechamiento tipo debido al porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración.

2. En todo el suelo urbanizable, cada área de reparto está formada por cada uno de los sectores completos de planeamiento del mismo uso global o dominante y, en el caso de uso residencial, del mismo rango de densidad, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento.
3. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se ha establecido de forma ponderada, a fin de compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de la forma más equitativa.
4. Cada uno de los sectores tiene asignado el suelo correspondiente a las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial, así como de la red primaria que debe asumir, debiendo cederse y ejecutarse todas ellas con cargo al sector, siendo en este caso coincidentes los valores correspondientes de la superficie del sector, la superficie computable, la superficie de la unidad de ejecución y el área de reparto.
5. A fin de lograr un equilibrio en la equidistribución de las cargas entre todos los sectores,



se ha procurado que en su conjunto las cesiones para cada área urbana homogénea sean análogas, de manera que el suelo de cesión sea equivalente.

6. Las superficies de cesión obligatoria para cada uno de los sectores, estarán formadas por la suma del suelo de afección correspondiente a las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial, la red primaria y la red secundaria exigida para cada sector en función de los usos e intensidades otorgadas por el plan, obteniéndose los resultados que se resumen en el cuadro siguiente:

DENOMINACIÓN	CLAVE	SUP. SECTOR	SUP. ZONAS DE AFECCION	TOTAL RED PRIMARIA	TOTAL RED SECUNDARIA	TOTAL CESIONES	% CESIONES TOTALES
NUEVO RESIDENCIAL 1	ZND-RE1	209.451	9.391	11.000	84.335	104.726	50,00%
NUEVO RESIDENCIAL 2	ZND-RE2	86.198	9.870	0	33.230	43.099	50,00%
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>		<b>295.650</b>	<b>19.260</b>	<b>11.000</b>	<b>117.565</b>	<b>147.825</b>	<b>50,00%</b>
NUEVO INDUSTRIAL 1	ZND-IN1	592.769	91.027	43.476	198.930	333.433	56,25%
NUEVO INDUSTRIAL 2	ZND-IN2	246.636	36.988	16.196	85.549	138.733	56,25%
NUEVO INDUSTRIAL 3	ZND-IN3	398.034	132.888	10.205	80.801	223.894	56,25%
NUEVO INDUSTRIAL 4	ZND-IN4	57.345	8.672	0	23.585	32.257	56,25%
<b>SECTORES INDUSTRIALES</b>		<b>1.294.784</b>	<b>269.575</b>	<b>69.877</b>	<b>388.865</b>	<b>728.316</b>	<b>56,25%</b>
<b>SECTORES NUEVO DESARROLLO</b>		<b>1.590.433</b>	<b>288.835</b>	<b>80.877</b>	<b>506.429</b>	<b>876.141</b>	<b>55,09%</b>

Cuadro 4.10.1 a: Superficies suelos de cesión y reserva en Sectores de nuevo desarrollo (elaboración propia)

7. Se comprueba la homogeneidad en los % de cesiones entre todos los sectores
8. Para el supuesto de que por motivos de interés público, con carácter previo a la programación de un sector, la administración adquiriese suelo de forma onerosa para ejecutar algún elemento de la red primaria, tendrá el derecho a crédito que le confiere el aprovechamiento teórico atribuido por el plan a cada sector, así como a la reposición en la fase de reparcelación del coste de las obras ejecutadas anticipadamente que estuvieran previstas en el sector, cuyo valor adecuadamente acreditado se actualizará conforme a la variación del IPC. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público.



### 4.10.2 CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1. A efectos de gestión urbanística para el desarrollo de cada sector, el aprovechamiento promedio se calculará, tomando como referencia de los cálculos el área urbana homogénea.
2. Los planes parciales de desarrollo de la ordenación pormenorizada determinarán el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, coincidentes en todos los casos con la superficie del sector, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado realizado en el momento de la programación.
3. El aprovechamiento objetivo total, así homogeneizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que (en su caso) ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de la LOTUP. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.
3. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos para delimitar las áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial, y en consideración a las cesiones de suelo establecidas de red primaria que debe asumir cada sector, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.
4. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en



metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

5. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, o la magnitud del sector resulte excesiva conforme a las previsiones de crecimiento establecidas en el planeamiento, de forma justificada, la delimitación del área de reparto que configura cada sector, podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector. La adscripción de cesiones de Red Primaria a cada unidad de ejecución se establecerá justificadamente en función del aprovechamiento obtenido en cada una de ellas.
6. Si por las condiciones concretas del sector, no resultase posible obtener un aprovechamiento análogo entre las diferentes unidades de ejecución en que se subdivida el sector, en el planeamiento de desarrollo se establecerán los criterios de aplicación para las transferencias del "derecho a crédito" entre las diferentes unidades de ejecución, de forma que las de menor aprovechamiento o menor rentabilidad como consecuencia de la mayor atribución de cargas, serán compensadas con las de mayor aprovechamiento, reservando el aprovechamiento subjetivo de los terrenos para su posterior transferencia en el momento de su programación; de forma análoga se procederá con las diferencias entre las cargas que como consecuencia de la división en unidades de ejecución se produzcan entre ellas, procurando mantener un equilibrio equidistributivo.

### **4.10.3 REGLAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN PARA LOS ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS.**

1. Las parcelas en suelo urbano sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.
2. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el



aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

3. Para los suelos urbanos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, como consecuencia de su transformación directa de suelo no urbanizable a suelo urbano, completando las zonas de borde del planeamiento anterior, el aprovechamiento tipo será el 95% del aprovechamiento subjetivo, siendo los viarios que confieren la condición de solar a cada parcela de cesión obligatoria y gratuita, y su ejecución con cargo a la actuación.
4. En estos últimos, en suelo residencial y a fin de mantener la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea, se deberán ceder al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso, de los que un mínimo de 15 se destinarán a zonas verdes públicas. Las cesiones dotacionales se podrán realizar mediante transferencias de aprovechamiento. En el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación aislada, se podrá materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella si no fuera posible, o mediante compensación económica equivalente sustitutoria. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

#### 4.10.4 COMPENSACIÓN, TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

1. El excedente de aprovechamiento resultante del porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración se materializará en terrenos cedidos a esta, libres de cargas de urbanización:
  - a) En el suelo urbanizable previsto en el plan general estructural, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del diez por cien del aprovechamiento tipo.
  - b) En los sectores de planeamiento parcial que se desarrollen sin estar previstos en el plan general estructural, el porcentaje de aprovechamiento que correspondería a la administración será del quince por cien del aprovechamiento tipo. En este



- caso, un diez por cien será para la administración actuante y un cinco por cien para la Generalitat con la finalidad destinar los ingresos derivados de dicho patrimonio a la mejora de la infraestructura verde.
- c) En el suelo urbano incluido en actuaciones aisladas, el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo. Se exceptúan de esta regla los ámbitos que tengan un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, en los que el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración actuante será del cinco por cien respecto del incremento del aprovechamiento tipo. En este caso, la cesión podrá realizarse preferentemente mediante cesión de suelo, libre de cargas de urbanización, en el que pueda materializarse el aprovechamiento público, o, en su defecto, mediante la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificios en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica.
2. Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, este se compensará:
- Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.
  - Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.
  - Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.
  - En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento.
3. Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.
4. Las transferencias de aprovechamiento se regularán conforme lo dispuesto en el artículo 78 de la LOTUP o norma que lo sustituya o desarrolle, debiendo en cualquier caso hacerse constar en el registro de la propiedad.



5. Las reservas de aprovechamiento se regularán conforme a las reglas contenidas en el artículo 79 de la LOTUP o norma que lo sustituya o desarrolle, debiéndose inscribir igualmente en el registro de la propiedad.
6. En las actuaciones urbanísticas que por interés público deban llevarse a cabo mediante expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones públicas de red primaria o secundaria, el expropiado podrá hacer reserva del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, tengan atribuidos, como pago del justiprecio, siendo dicha reserva de aplicación preferente al ámbito al que esté adscrita o funcionalmente vinculada la dotación pública en los términos previstos en la ley. De no ejercitar el expropiado esa opción, será la administración expropiante quien tenga derecho a materializar los aprovechamientos que, en su caso, se deriven de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario inicial.
7. Corresponderá también la reserva de aprovechamiento cuando la obtención de los terrenos se lleve a cabo mediante ocupación directa, regulada en el artículo 107 de la LOTUP ley.

## **4.11 POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA.**

---

1. La política pública de suelo y vivienda, se establece considerando las características socioeconómicas del municipio. Asimismo, se toman en consideración los informes emitidos a partir del documento de inicio (documento consultivo elaborado) por los órganos representantes de la Administración de carácter Sectorial y con los municipios colindantes; todo ello, adecuando el desarrollo municipal a las determinaciones de carácter territorial o intermunicipal.
2. En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación estatal de suelo, el plan general estructural establece la siguiente previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de



superficie o la concesión administrativa:

- a) Mínimo del treinta por cien (30%) de la edificabilidad residencial prevista, en los suelos urbanizables de uso residencial.
  - b) Mínimo del diez por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente, en suelo urbano de usos residencial.
3. Esta reserva será determinada de forma detallada por los instrumentos de ordenación pormenorizada, garantizando una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.
  4. La ordenación que hagan de los usos del suelo en los planes ordenación pormenorizada, atenderán fundamentalmente a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

## 4.12 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PREVISTOS PARA SU DESARROLLO

---

1. Tal y como se ha expresado en el conjunto de la documentación justificativa, se requiere la creación de nuevo suelo tanto para usos residenciales como de actividades económicas, estando desarrollados los previstos en el planeamiento anterior, que habiendo adquirido la condición de suelo urbanizado, para integrarse en el suelo Urbano, asumiendo el presente plan las condiciones establecidas para el desarrollo de estos.
2. Los sectores configurados para su desarrollo requerirán de su correspondiente programación como áreas de actuación integrada, en la que se determinará la



ordenación pormenorizada a través de los correspondientes Planes Parciales, debiendo cumplir en cualquier caso los criterios establecidos para su desarrollo en el Plan General Estructural, estando todas ellas contenidas en las FICHAS DE SECTOR y de GESTIÓN.

## 4.13 ESTANDAR GLOBAL Y MODIFICACIONES DE PLANES

1. En consideración a que la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad, se calcula para cada uno de los sectores que deben establecer la ordenación pormenorizada, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.
2. El valor así calculado se expresa en el cuadro adjunto para cada sector, siendo este el valor mínimo al que deberán ajustarse la ordenación pormenorizada:

DENOMINACIÓN	CLAVE	DOTACIONES PÚBLICAS	EDIFICABILIDAD TOTAL	ESTANDAR GLOBAL (EDG)
NUEVO RESIDENCIAL 1	ZND-RE1	95.335	115.198	0,828
NUEVO RESIDENCIAL 2	ZND-RE2	33.230	47.409	0,701
<b>SECTORES RESIDENCIALES</b>		<b>128.565</b>	<b>162.607</b>	<b>0,791</b>
NUEVO INDUSTRIAL 1	ZND-IN1	242.406	414.938	0,584
NUEVO INDUSTRIAL 2	ZND-IN2	101.745	172.645	0,589
NUEVO INDUSTRIAL 3	ZND-IN3	91.006	278.624	0,327
NUEVO INDUSTRIAL 4	ZND-IN4	23.585	40.142	0,588
<b>SECTORES INDUSTRIALES</b>		<b>458.741</b>	<b>906.349</b>	<b>0,506</b>
<b>SECTORES NUEVO DESARROLLO</b>		<b>587.306</b>	<b>1.068.956</b>	<b>0,549</b>

3. En caso de que de manera justificada se pretenda una modificación de la ordenación pormenorizada, como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.



4. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento aprobado, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento aprobado no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas por la legislación urbanística vigente, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.



## 5 DIMENSIONES DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

### 5.1 DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y LAS SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN.

1. Conforme el proceso metodológico empleado en el análisis del desarrollo urbanístico del territorio municipal, y por aplicación de las Directrices Estratégicas establecidas, se ordena la totalidad del término municipal, obteniendo los valores que de forma detallada se contienen en los cuadros siguientes:

#### 5.1.1 PREVISIONES SOBRE CRECIMIENTO POBLACIONAL

1. La previsión sobre el crecimiento poblacional se establece considerando los valores correspondientes a los crecimientos tendencial, optimista, pesimista y medio, obteniendo los valores siguientes:

- a) Crecimiento tendencial medio.- media de los últimos 15 años.
- b) Crecimiento optimista.- media de los últimos 5 años de mayor crecimiento.
- c) Crecimiento pesimista.- media de los últimos 5 años de menor crecimiento.
- d) Crecimiento medio.- Media histórica (que en este caso coincide con el tendencial al disponer datos de los 15 últimos años, debido a que anteriormente el municipio ahora segregado pertenecía a Albaterra).

2. Por aplicación de los valores obtenidos por aplicación de los criterios expuestos, se obtiene para cada año, los valores que constan en la tabla siguiente:

PREVISIÓN	OPTIMISTA	TENDENCIAL	PESIMISTA	MEDIA	
año 2015	1.874	1.874	1.874	1.874	Corto
año 2016	1.981	1.910	1.861	1.910	
año 2017	2.093	1.946	1.848	1.946	
año 2018	2.212	1.983	1.835	1.983	



año 2019	2.338	2.021	1.822	2.021	
año 2020	2.471	2.059	1.809	2.059	
año 2021	2.612	2.098	1.796	2.098	
año 2022	2.760	2.138	1.784	2.138	
año 2023	2.917	2.178	1.771	2.178	Medio
año 2024	3.083	2.220	1.758	2.220	
año 2025	3.259	2.262	1.746	2.262	
año 2026	3.444	2.305	1.734	2.305	
año 2027	3.640	2.349	1.722	2.349	
año 2028	3.847	2.393	1.709	2.393	
año 2029	4.066	2.439	1.697	2.439	Largo
año 2030	4.297	2.485	1.685	2.485	
año 2031	4.542	2.532	1.674	2.532	
año 2032	4.800	2.581	1.662	2.581	
año 2033	5.073	2.630	1.650	2.630	
año 2034	5.361	2.679	1.638	2.679	
año 2035	5.666	2.730	1.627	2.730	

Cuadro 5.1.1 a: Evolución del crecimiento a corto, medio y largo plazo (elaboración propia)

- No obstante, y en consideración a las dificultades que actualmente supone la elaboración de una metodología predictiva para establecer el crecimiento de un municipio, debido a que las condiciones que impone la globalización en la que nos vemos inmersos generan fluctuaciones en las condiciones políticas y sociales de difícil pronóstico. Esto incide sobre todo en los factores migratorios que ejercen una influencia en el sentido de los flujos, de manera que en épocas de bonanza económica se produce un incremento de inmigrantes, en tanto que en épocas de crisis el flujo se invierte; de manera similar se producen interacciones entre las condiciones económicas y la natalidad, por cuanto en situaciones de inestabilidad económica la media de edad en las mujeres aumenta y el número de hijos disminuye.
- Los apuntes señalados como muestra de la incertidumbre en la elaboración de un pronóstico cierto en los cálculos de la evolución del crecimiento invalidan probablemente cualquier análisis que permita obtener un pronóstico real y de cierta probabilidad sobre las tendencias de crecimiento.



5. Se considera que las previsiones establecidas por la Estratégica Territorial de la Comunidad Valenciana, resultan de mayor fiabilidad, y la metodología aplicada mantiene una coherencia de carácter de mayor amplitud, ya que el análisis no se realiza para un municipio exclusivamente, habiéndose elaborado con una visión global que abarca la totalidad de la Comunidad Valenciana; por ello se consideran los valores establecidos por esta como valores de referencia para la formulación de las previsiones de crecimiento en relación con el año horizonte 2035, para el que se estima una población total para el municipio de 2.556 habitantes.

### 5.1.2 PREVISIONES DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.

1. Las previsiones sobre las necesidades de vivienda, están íntimamente relacionadas con el crecimiento poblacional, por cuanto a mayor población se supone se requiere mayor nº de viviendas.
2. No obstante, los valores establecidos de forma "estándar" para la cuantificación del nº de viviendas establecidos por la LOTUP, calculadas a razón de una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> construidos con una ocupación media de 2,50 habitantes por vivienda, resulta valida a los efectos del cálculo de las dotaciones exigibles, pero se aparta bastante de la realidad.
3. La superficie media de las viviendas, dependen en cualquier caso de diversos factores; de entre los que probablemente el más determinante resulte el de la tipología, ya que resulta difícil concebir una vivienda aislada de carácter familiar de 100 m<sup>2</sup>, por cuanto este tipo de viviendas lleva asociadas construcciones auxiliares y complementarias (porches, garajes, paelleros, barbacoas, trasteros, etc), cuya edificabilidad no resulta posible excluir de la cuantificación de la asignada por el plan, por lo que con el valor establecido de 100 m<sup>2</sup>, resulta inviable para albergar la media poblacional establecida de 2,50 habitantes, en las que se requieren al menos 2 dormitorios, cocina, estar-comedor, un baño y espacios para acceso y distribuidor, que a su vez requieren unas superficies mínimas establecidas por la normativa de habitabilidad.
4. En tipologías de viviendas en bloque, las diferencias no son tan notables, aun cuando si



se toma como referencia una vivienda de protección oficial de superficie útil de 90 m<sup>2</sup>, la construida equivalente resulta de 120 m<sup>2</sup>, a la que deberá incrementarse la correspondiente a zonas comunes.

5. Dicho valor establecido como referencia por la LOTUP, pudiera ser válido para viviendas de segunda residencia, donde no requieren demasiados espacios complementarios, o en algún caso para viviendas de uso individualizado, condiciones estas que no se dan en el municipio.
6. Tal es así, que la superficie media calculada en base a las condiciones reales existentes resulta de 224,29 m<sup>2</sup> por vivienda.
7. No obstante en las directrices del nuevo planeamiento, se apuesta por un modelo "compacto", por considerarlo más sostenible tanto en los aspectos ambientales analizados como desde el punto de vista económico, de manera que considerando la realidad existente (que no se puede alterar) y las nuevas formas de crecimiento, el valor medio de la superficie de las viviendas estaría del orden de 171 m<sup>2</sup>.
8. De otra parte, en apartado anterior se han analizado y justificado la relación entre la capacidad máxima de población y vivienda obtenida por aplicación de los valores determinados en la LOTUP y la que se estima se obtiene por aplicación de los coeficientes correctores por compacidad, por % de viviendas principales, por relación de superficies y por ocupación, habiendo establecido un valor matemático de interrelación entre ambas.
9. En cualquier caso, considerando que el valor de ocupación medio actual de las viviendas resulta de 2,51 habitante, con una tendencia descendente, se toma como valor de referencia de ocupación media de las viviendas 2,50 habitantes, por lo que el nº de viviendas totales necesarias para albergar la población estimada a 2035 resultara de 1.023 viviendas, lo que supone un incremento respecto de las cuantificadas en 2014 de 277 viviendas.



## 5.2 SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO, SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN.

1. Se resumen a continuación los valores resultantes correspondientes a cada clase de suelo y usos, con indicación de la superficie construible que el plan establece para cada uso, indicando asimismo el nº máximo de viviendas y de habitantes, valores estos deducidos de la aplicación de una superficie de vivienda media construida de 100 m<sup>2</sup> y una ocupación de 2,5 habitantes por vivienda.
2. Se indican asimismo los valores detallados de las dotaciones secundarias (estimadas) y primarias, diferenciando las privadas de las públicas, e indicando los valores de repercusión de cada tipo en relación con los habitantes y la superficie construible de uso residencial.

### 5.2.1 SUELO URBANO

#### SUELO LUCRATIVO

ZONA	CLAVE	SUPERFICIES m <sup>2</sup> (suelo)	EDIFICABILIDAD			VIVIENDAS 1/100 m <sup>2</sup>	POBLACION 2,5 hab/ viv
			RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL		
			m <sup>2</sup> (techo)	m <sup>2</sup> (techo)	m <sup>2</sup> (techo)		
NÚCLEO HISTÓRICO	ZUR-NH	80.759	161.519			232	580
RESIDENCIAL 1	ZUR-RE 1	65.479	130.958			222	555
RESIDENCIAL 2	ZUR-RE 2	86.613	155.904			1.559	3.898
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>232.851</b>	<b>448.380</b>			<b>2.013</b>	<b>5.033</b>
				86.613			
<b>TOTAL TERCIARIO</b>		<b>0</b>		<b>86.613</b>			
INDUSTRIAL 1	ZUR-IN 1	686.674			824.009		
INDUSTRIAL 2	ZUR-IN 2	112.009			134.411		
INDUSTRIAL 3	ZUR-IN 3	14.082			15.490		
<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>		<b>812.764</b>			<b>973.909</b>		
<b>TOTALES</b>		<b>1.045.616</b>	<b>448.380</b>	<b>86.613</b>	<b>973.909</b>	<b>2.013</b>	<b>5.033</b>

Cuadro 5.2.1 a: Superficies suelos lucrativos, capacidad máxima de viviendas y habitantes en Suelo Urbano

(elaboración propia)



## DOTACIONES

USOS	ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	REPERCUSIÓN		REPERCUSIÓN	
			m <sup>2</sup> (suelo)	m <sup>2</sup> (techo)	m <sup>2</sup> Sup./habitante	m <sup>2</sup> de Sup./m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> de Sup./m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> de Sup./m <sup>2</sup> techo
DOTACIONES SECUNDARIAS	ZONAS VERDES	VA	16.616		3,30	m2/habitante	0,04	m2/techo
		VJ	78.033		15,51	m2/habitante	0,17	m2/techo
		VP	0		0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
	<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>		<b>94.649</b>		<b>18,81</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,211</b>	<b>m2/techo</b>
	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	QD*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QE*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QS*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QA*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QI*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QR*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,00</b>	<b>m2/techo</b>
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	QD	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QE	9.583	9.583	1,90	m2/habitante	0,02	m2/techo
		QS	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QA	7.732	7.732	1,54	m2/habitante	0,02	m2/techo
		QI	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QR	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QM	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>		<b>17.315</b>	<b>17.315</b>	<b>3,44</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,04</b>	<b>m2/techo</b>
	RED VIARIA	CV	346.854		68,92	m2/habitante	0,77	m2/techo
		CA	0		0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
<b>TOTAL RED VIARIA</b>		<b>346.854</b>		<b>68,92</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,77</b>	<b>m2/techo</b>	
DOTACIONES PRIMARIAS	ZONAS VERDES	VA	0		0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		VJ	0		0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		VP	80.817		16,06	m2/habitante	0,18	m2/techo
	<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>		<b>80.817</b>		<b>16,06</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,18</b>	<b>m2/techo</b>
	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	QD*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QE*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QS*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QA*	2.690	2.690	0,53	m2/habitante	0,01	m2/techo
		QI*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QR*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>		<b>2.690</b>	<b>2.690</b>	<b>0,53</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,01</b>	<b>m2/techo</b>
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	QD	57.602	57.602	11,45	m2/habitante	0,13	m2/techo
		QE	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QS	948	948	0,19	m2/habitante	0,00	m2/techo
		QA	387	387	0,08	m2/habitante	0,00	m2/techo



		QI	27.569	27.569	5,48	m2/habitante	0,06	m2/techo	
		QR	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		QM	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>			<b>86.505</b>	<b>86.505</b>	<b>17,19</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,19</b>	<b>m2/techo</b>
	RED VIARIA	CV	0		0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		CA	0		0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
	<b>TOTAL RED VIARIA</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,00</b>	<b>m2/techo</b>	
	<b>TOTAL DOTACIONES SUELO URBANO</b>			<b>628.830,29</b>	<b>106.510,00</b>	<b>124,95</b>		<b>1,40</b>	

Cuadro 5.2.1 b: Superficies dotaciones públicas y privadas en Suelo Urbano (elaboración propia)

## 5.2.2 SUELO URBANIZABLE

### SUELO LUCRATIVO

USOS	ZONA	CLAVE	SUPERFICIES m <sup>2</sup> (suelo)	EDIFICABILIDAD			VIVIENDAS 1/100 m <sup>2</sup>	POBLACION 2,5 h/ viv	
				RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL			
				m <sup>2</sup> (techo)	m <sup>2</sup> (techo)	m <sup>2</sup> (techo)			
LUCRATIVOS	ALTA DENSIDAD	ZND-RE 1	87.271	104.726			1047	2618	
		ZND-RE 2	35.916	43.099			431	1077	
	MEDIA DENSIDAD		0	0			0	0	
	BAJA DENSIDAD		0	0			0	0	
	<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>123.187</b>	<b>147.825</b>			<b>1.478</b>	<b>3696</b>
	TERCIARIO INTEGRADO								
	TERCIARIO EXENTO		17.454		10.473				
			7.183		4.310				
	<b>TOTAL TERCIARIO</b>			<b>24.637</b>	<b>14.782</b>				
	INDUSTRIAL	ZUR-IN 1	259.336			414.938			
		ZUR-IN 2	107.903			172.645			
		ZUR-IN 3	174.140			278.624			
		ZUR-IN 4	25.088			40.142			
	<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>			<b>566.468</b>		<b>906.349</b>			
<b>TOTALES SUELO LUCRATIVO</b>			<b>714.293</b>	<b>147.825</b>	<b>14.782</b>	<b>906.349</b>	<b>1.478</b>	<b>3.696</b>	

Cuadro 5.2.2 a: Superficies suelos lucrativos, capacidad máxima de viviendas y habitantes en Suelo Urbanizable (elaboración propia)



## DOTACIONES

USOS	ZONA	CLAVE	SUPERFICIES m <sup>2</sup> (suelo)	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> (techo)	REPERCUSIÓN		REPERCUSIÓN		
					m <sup>2</sup> Sup./habitante	m <sup>2</sup> /habitante	m <sup>2</sup> de Sup./m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> /techo	
DOTACIONES SECUNDARIAS	ZONAS VERDES	VA	0		0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		VJ	152.243		41,20	m <sup>2</sup> /habitante	1,03	m <sup>2</sup> /techo	
		VP	0		0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
	<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>			<b>113.400</b>		<b>30,68</b>	<b>m<sup>2</sup>/habitante</b>	<b>0,77</b>	<b>m<sup>2</sup>/techo</b>
	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	QD*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QE*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QS*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QA*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QI*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QR*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>m<sup>2</sup>/habitante</b>	<b>0,00</b>	<b>m<sup>2</sup>/techo</b>
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	QD	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QE	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QS	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QA	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QI	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QR	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QM	29.565	29.565	8,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,20	m <sup>2</sup> /techo	
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>			<b>29.565</b>	<b>29.565</b>	<b>8,00</b>	<b>m<sup>2</sup>/habitante</b>	<b>0,20</b>	<b>m<sup>2</sup>/techo</b>
	RED VIARIA	CV	384.669		104,09	m <sup>2</sup> /habitante	2,60	m <sup>2</sup> /techo	
		CA	0		0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		<b>TOTAL RED VIARIA</b>			<b>384.669</b>	<b>104,09</b>	<b>m<sup>2</sup>/habitante</b>	<b>2,60</b>	<b>m<sup>2</sup>/techo</b>
	DOTACIONES PRIMARIAS	ZONAS VERDES	VA	0		0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo
VJ			0		0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
VP			0		0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>			<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>m<sup>2</sup>/habitante</b>	<b>0,00</b>	<b>m<sup>2</sup>/techo</b>		
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS		QD*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QE*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QS*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QA*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QI*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
		QR*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo	
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>m<sup>2</sup>/habitante</b>	<b>0,00</b>	<b>m<sup>2</sup>/techo</b>	
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	QD	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo		



	QE	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
	OS	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
	QA	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
	QI	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
	QR	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
	QM	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,00</b>	<b>m2/techo</b>
RED VIARIA	CV	59.671		16,15	m2/habitante	0,40	m2/techo
	CA	0		0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
	<b>TOTAL RED VIARIA</b>	<b>59.671</b>		<b>16,15</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,40</b>	<b>m2/techo</b>
<b>TOTAL DOTACIONES SUELO URBANIZABLE</b>		<b>587.306</b>	<b>29.565</b>	<b>159</b>		<b>3,97</b>	

Cuadro 5.2.2 b: Superficies dotaciones públicas y privadas en Suelo Urbanizable (elaboración propia)

### 5.2.3 SUELO NO URBANIZABLE

#### DOTACIONES

USOS	ZONA	CLAVE	SUPERFICIES m2 (suelo)	EDIFICABILIDAD m2 (techo)	REPERCUSIÓN m2 Superficie/habitante	REPERCUSIÓN m2 de Sup./m2 techo
DOTACIONES SECUNDARIAS	ZONAS VERDES	VA	0		m2/habitante	m2/techo
		VJ	0		m2/habitante	m2/techo
		VP	0		m2/habitante	m2/techo
		<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>	<b>0</b>		<b>m2/habitante</b>	<b>m2/techo</b>
	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	QD*	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QE*	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QS*	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QA*	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QI*	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QR*	0	0	m2/habitante	m2/techo
		<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>m2/techo</b>
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	QD	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QE	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QS	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QA	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QI	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QR	0	0	m2/habitante	m2/techo



		QM	0	0	m2/habitante	m2/techo
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>m2/techo</b>
	RED VIARIA	CV	0		m2/habitante	m2/techo
		CA	0		m2/habitante	m2/techo
	<b>TOTAL RED VIARIA</b>		<b>0</b>		<b>m2/habitante</b>	<b>m2/techo</b>
DOTACIONES PRIMARIAS	ZONAS VERDES	VA	0		m2/habitante	m2/techo
		VJ	0		m2/habitante	m2/techo
		VP	0		m2/habitante	m2/techo
	<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>		<b>0</b>		<b>m2/habitante</b>	<b>m2/techo</b>
	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	QD*	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QE*	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QS*	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QA*	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QI*	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QR*	0	0	m2/habitante	m2/techo
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>		<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>m2/techo</b>
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	QD	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QE	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QS	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QA	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QI	47.064	47.064	m2/habitante	m2/techo
		QR	0	0	m2/habitante	m2/techo
		QM	0	0	m2/habitante	m2/techo
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>		<b>47.064</b>	<b>47.064</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>m2/techo</b>
	RED VIARIA	CV	293.421,11		m2/habitante	m2/techo
	RED FERROVIARIA	CF	119.231,33		m2/habitante	m2/techo
	<b>TOTAL RED VIARIA</b>		<b>412.652,44</b>	<b>0</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>m2/techo</b>
	<b>TOTAL DOTACIONES SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>459.716</b>	<b>47.064</b>		

Cuadro 5.2.3 a: Superficies dotaciones públicas y privadas en Suelo No Urbanizable (elaboración propia)

### ZONAS RURALES

ZONA		SUPERFICIES m2 (suelo)
ZRC-G	ZONA RURAL COMÚN GENERAL	779.607
ZRC-R	ZONA RURAL COMÚN RESERVA	296.613
ZRC-AG	ZONA RURAL COMÚN AGRÍCOLA	5.050.266
ZRC-V	ZONA RURAL COMÚN LA VEINTIUNA	759.351



		ZRC TOTAL	6.885.838
ZRP-AF-CA	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES CAUCE		39.528
ZRP-AF-CR	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES CARRETERAS		738.763
ZRP-AF-TR	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES TRANSPORTE		405.941
ZRP-MU	ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL		158.106
		ZRP TOTAL	1.342.338
		<b>TOTAL ZONAS RURALES</b>	<b>8.228.175</b>

Cuadro 5.2.3 b: Superficies Zonas rurales comunes y protegidas en Suelo No Urbanizable (elaboración propia)

## 5.2.4 RESUMEN TOTALES

### SUELO LUCRATIVO

USOS	ZONA	SUPERFICIES m <sup>2</sup> (suelo)	EDIFICABILIDAD			VIVIENDAS	POBLACION
			RESIDENCIAL m <sup>2</sup> (techo)	TERCIARIO m <sup>2</sup> (techo)	INDUSTRIAL m <sup>2</sup> (techo)		
LUCRATIVOS	ALTA DENSIDAD	86.613	155.904	0	0	1.559	3.898
	MEDIA DENSIDAD	123.187	147.825	0	0	1.478	3.696
	BAJA DENSIDAD	146.238	292.476	0	0	454	1.135
	<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>356.039</b>	<b>596.205</b>			<b>3.491</b>	<b>8.728</b>
	TERCIARIO INTEGRADO			0			
	TERCIARIO EXENTO	24.637		101.396			
	<b>TOTAL TERCIARIO</b>	<b>24.637</b>		<b>101.396</b>			
	INDUSTRIAL	1.379.232			1.880.258		
	<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>	<b>1.379.232</b>			<b>1.880.258</b>		
	<b>TOTALES LUCRATIVOS PLAN PROPUESTO</b>	<b>1.759.908</b>	<b>596.205</b>	<b>101.396</b>	<b>1.880.258</b>	<b>3.491</b>	<b>8.728</b>

Cuadro 5.2.4 a: Superficies Totales de suelos lucrativos, capacidad máxima de viviendas y habitantes (elaboración propia)

### DOTACIONES

USOS	ZONA	CLAVE	SUPERFICIES m <sup>2</sup> (suelo)	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> (techo)	REPERCUSIÓN		REPERCUSIÓN	
					m <sup>2</sup> Superficie/habitante	m <sup>2</sup> de Sup./m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> Superficie/habitante	m <sup>2</sup> de Sup./m <sup>2</sup> techo
DOTACIONES SECUNDARIAS	ZONAS VERDES	VA	16.616	0	1,90	m <sup>2</sup> /habitante	0,03	m <sup>2</sup> /techo
		VJ	230.276	0	26,38	m <sup>2</sup> /habitante	0,39	m <sup>2</sup> /techo
		VP	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo
	<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>		<b>208.049</b>	<b>0</b>	<b>23,84</b>	<b>m<sup>2</sup>/habitante</b>	<b>0,35</b>	<b>m<sup>2</sup>/techo</b>
	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	QD*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo
		QE*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo
		QS*	0	0	0,00	m <sup>2</sup> /habitante	0,00	m <sup>2</sup> /techo



USOS	ZONA	CLAVE	SUPERFICIES m <sup>2</sup> (suelo)	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> (techo)	REPERCUSIÓN		REPERCUSIÓN		
					m <sup>2</sup> Superficie/habitante	m <sup>2</sup> de Sup./m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> Superficie/habitante	m <sup>2</sup> de Sup./m <sup>2</sup> techo	
		QA*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		QI*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		QR*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,00</b>	<b>m2/techo</b>
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	QD	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		QE	9.583	9.583	1,10	m2/habitante	0,02	m2/techo	
		QS	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		QA	7.732	7.732	0,89	m2/habitante	0,01	m2/techo	
		QI	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		QR	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
	<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>			<b>46.880</b>	<b>46.880</b>	<b>5,37</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,08</b>	<b>m2/techo</b>
	RED VIARIA	CV	731.524	0	83,81	m2/habitante	1,23	m2/techo	
	RED FERROVIARIA	CA	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
	<b>TOTAL RED DE COMUNICACIONES</b>			<b>731.524</b>	<b>0</b>	<b>83,81</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>1,23</b>	<b>m2/techo</b>
	DOTACIONES PRIMARIAS	ZONAS VERDES	VA	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo
VJ			0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
VP			80.817	0	9,26	m2/habitante	0,14	m2/techo	
<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>			<b>80.817</b>	<b>0</b>	<b>9,26</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,14</b>	<b>m2/techo</b>	
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS		QD*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		QE*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		QS*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		QA*	2.690	2.690	0,31	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		QI*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		QR*	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PRIVADOS</b>			<b>2.690</b>	<b>2.690</b>	<b>0,31</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,00</b>	<b>m2/techo</b>	
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		QD	57.601,63	57.602	6,60	m2/habitante	0,10	m2/techo	
		QE	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		QS	948	948	0,11	m2/habitante	0,00	m2/techo	
		QA	387	387	0,04	m2/habitante	0,00	m2/techo	
	QI	74.632	74.632	8,55	m2/habitante	0,13	m2/techo		
	QR	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo		
	QM	0	0	0,00	m2/habitante	0,00	m2/techo		
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>			<b>133.569</b>	<b>133.569</b>	<b>15,30</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,22</b>	<b>m2/techo</b>	
RED VIARIA	CV	353.092,60	0	40,45	m2/habitante	0,59	m2/techo		
RED FERROVIARIA	CA	119.231,33	0	13,66	m2/habitante	0,20	m2/techo		
<b>TOTAL RED VIARIA</b>			<b>472.324</b>	<b>0</b>	<b>54,11</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>0,79</b>	<b>m2/techo</b>	
<b>TOTAL DOTACIONES PLAN PROPUESTO</b>			<b>1.675.852</b>	<b>183.139</b>	<b>192,00</b>	<b>m2/habitante</b>	<b>2,81</b>	<b>m2/techo</b>	

Cuadro 5.2.4 b: Superficies Totales dotaciones secundarias y primarias (elaboración propia)



### ZONAS RURALES

ZONA			SUPERFICIES m <sup>2</sup> (suelo)
SUELO RURAL	ZONA RURAL COMÚN GENERAL	ZRC-G	779.607
	ZONA RURAL COMÚN RESERVA	ZRC-R	296.613
	ZONA RURAL COMÚN AGRÍCOLA	ZRC-AG	5.050.266
	ZONA RURAL COMÚN LA VEINTIUNA	ZRC-V	759.351
	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES CAUCE	ZRP-AF-CA	39.528
	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES CARRETERAS	ZRP-AF-CR	738.763
	ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES TRANSPORTE	ZRP-AF-TR	405.941
	ZONA RURAL PROTEGIDA MUNICIPAL	ZRP-MU	158.106
<b>TOTAL SUELO RURAL</b>			<b>8.228.175,35</b>

Cuadro 5.2.4 c: Superficies Totales Zonas Rurales (elaboración propia)

### CUADRO RESUMEN GENERAL DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

CLASIFICACIÓN	ZONA	Superficie SUELO (m <sup>2</sup> )	%	Superficie CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	%
	Residencial	232.851	2,00%	448.380	16,52%
	Terciario	0	0,00%	86.613	3,19%
	Industrial	812.764	6,97%	973.909	35,89%
	Dotaciones Secundarias	458.818	3,93%	17.315	0,64%
	Dotaciones Primarias	170.012	1,46%	89.195	3,29%
<b>SUELO URBANO</b>		<b>1.674.446</b>	<b>14,36%</b>	<b>1.615.412</b>	<b>59,52%</b>
	Residencial	123.187	1,06%	147.825	5,45%
	Terciario	24.637	0,21%	14.782	0,54%
	Industrial	566.468	4,86%	906.349	33,40%
	Dotaciones Secundarias	527.634	4,52%	29.565	1,09%
	Dotaciones Primarias	59.671	0,51%	0	0,00%
<b>SUELO URBANIZABLE</b>		<b>1.301.598</b>	<b>11,16%</b>	<b>1.098.521</b>	<b>40,48%</b>
	Dotaciones Primarias	459.716	3,94%	0	0,00%
	Rural Común General	779.607	6,68%	0	0,00%
	Rural Común de Reserva	296.613	2,54%	0	0,00%
	Rural Común Agrícola	5.050.266	43,30%	0	0,00%
	Rural Común "La Veintiuno"	759.351	6,51%	0	0,00%
	Rural Protegida Cauces	39.528	0,34%	0	0,00%
	Rural Protegida Afecciones Carreteras	738.763	6,33%	0	0,00%
	Rural Protegida Afecciones Transportes	405.941	3,48%	0	0,00%
	Rural Protegida Natural	158.106	1,36%	0	0,00%
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>8.687.892</b>	<b>74,49%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL PLAN GENERAL</b>		<b>11.663.936</b>	<b>100%</b>	<b>2.713.933</b>	<b>100%</b>

Cuadro 5.2.4 d: Cuadro resumen de superficies (elaboración propia)



Excmo. Ayuntamiento de SAN ISIDRO

# PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

version preliminar

Alicante, septiembre de 2016

Por el equipo redactor del PGE

Alejandro Amiano Valera

Arquitecto col. 8.546-COACV



[204]