

## **TOMO III.**

### **A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

### **A.3. Memoria Justificativa (art. 50 R.P.).**

#### **3.1. Definición del modelo territorial.**

El modelo territorial adecuado para el término municipal de Guardamar del Segura y que se positiva en el Plan General pretende el logro del equilibrio entre el inmenso e inapreciable patrimonio ambiental que posee y su desarrollo urbanístico racional. Piénsese que el 76,46% de su superficie es Suelo No Urbanizable; 918,16 Has. son Suelo No Urbanizable Común y 1.790,45 Ha. son Suelo No Urbanizable de Especial Protección, la realidad urbana preexistente, (con un total de 225'80 Has. que suponen el 6'29 % del término), y las razonables expectativas de expansión de índole turística y de calidad alta (que representa en caso de colmatación el 18'45 % de la superficie total del término con 662'40 Has.) todo ello en orden y desde la perspectiva de garantizar un efectivo desarrollo sostenible.

La identificación de la propuesta del Plan General se concreta a partir, en primer lugar, de las distintas clasificaciones de suelo, la red primaria, en segundo lugar, y la fijación del modelo y objetivos globales, por último.

El suelo que el Plan General clasifica como No Urbanizable, de Especial Protección, no tiene carácter residual, por el contrario es fruto de una voluntad y designio apriorístico en orden a enfatizar los valores ambientales de que está dotado el municipio y respecto de los que pretende una puesta en valor para así posibilitar un efectivo desarrollo sostenido. El S.N.U. de Especial de Protección en cada una de sus categorías modela y configura el territorio municipal, así la franja de costa salvo en el tramo de suelo urbano y urbanizable está calificada con regímenes especiales de protección que delimitan todo el lado Este del término (NZPCT, NZPF, NZPA y NZPPT). La categoría de NZPF discurre en un continuo desde el lado Oeste de

término al lado Este y zona de costa, constituyéndose en elemento vertebrador del territorio municipal al que separa en sus lados Norte y Sur. El lado Sur se encuentra delimitado casi en su totalidad para la Laguna de la Mata (NZPMA). Valga la identificación del término a partir de los suelos no urbanizables de especial protección con forma de T invertida. Asumiendo esta estructura territorial cabe conocer los asentamientos humanos (urbanos), así el núcleo tradicional, área del Castillo, ensanche de Larramendi y ensanche contemporáneo (U-1 a U-10) constituye, en el lado Este del término, en la costa, el punto de encuentro entre el elemento vertical y el horizontal de la T invertida. El ensanche se ha orientado principalmente hacia el lado Sur, que hoy integran Suelos urbanizables (ZO-3, ZS0-4, ZS0-6, ZOE-3 y ZSO-5, ZO-7), sin que ello excluya la posibilidad de ensanche hacia el Norte (ZO-1) limitado por el cauce del Río Segura. El Plan General contempla también actuaciones posibles en suelo urbanizable en el lado Norte del elemento vertical de la T invertida entre las zonas de NZPF y NZC, (ZO-2, ZO-8 y ZOE-1), y alguno también en el lado Sur (ZSO-8). Así, las previsiones de crecimiento turístico se localizan en el centro del término y hasta la CV-895.

Hay por otro lado infraestructuras existentes y previstas que también ayudan a configurar las características del territorio municipal y que constituye, en gran parte, la red primaria. La CN-332 que discurre paralela a la costa, dejando entre ella misma y la costa el núcleo urbano, representa el elemento horizontal de la T invertida, siendo que el elemento vertical lo representa, hacia el Sur, la CV-895. Especial importancia tiene la reciente puesta en funcionamiento de la nueva Carretera de Rojales-Guardamar que discurre en dirección Oeste, desde el núcleo urbano y conecta con la autovía Alicante-Cartagena compartiendo trazado en gran parte con el Cauce del Río Segura.

El nuevo Plan General no supone una ruptura respecto del planeamiento anterior, al contrario, como ya se ha dicho pone énfasis en los elementos y valores

ambientales del término, consolida el núcleo tradicional y señala las áreas de crecimiento turístico-residencial poniendo especial cuidado en la dotación correspondiente de infraestructuras. No puede, por otro lado, hablarse de crecimiento excesivo por cuanto la suma de los suelos urbanizables del planeamiento anterior arroja un total de 414'60 Ha., siendo que el total de suelo urbanizable del Plan General suma una superficie de 606,18 Ha., si bien su red primaria puede soportar aún más actuaciones. Es de destacar, por otro lado, en orden al aumento de la calidad que los suelos urbanizables del planeamiento anterior (414'60 Has.) tienen asignadas unas densidades entre 50 y 60 viviendas por Ha., mientras que los urbanizables del Plan General están en el entorno de 30 viviendas Ha.

Los SECTORES 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del P.G.O.U. anterior, que suman una superficie neta de 64.65 Ha., se encuentran en el U-1 de la presente revisión. La superficie neta del U-1 es de 72,00 Ha. Teniendo en cuenta que las únicas superficies edificables incorporadas al suelo urbano son las correspondientes a los Polígonos 17, 18 y 19 (2,64 Ha.), resulta una diferencia entre la superficie del P.G.O.U. vigente y la del Plan General de 4,71 Ha. solo explicable por errores de medición del vigente, que no es posible comprobar por carecer la medición de justificación.

De lo anterior se deduce que NO EXISTE AUMENTO DE SUPERFICIE CLASIFICADA COMO SUELO URBANO (CASCO), salvo las de los Polígonos referenciados (Nº 17 y 18 ), cuyos usos son NO RESIDENCIALES.

En cuanto al número de viviendas previstas en el Suelo Urbano del Casco (U-

1), al no haber incremento de superficie y mantener prácticamente en su totalidad las alturas previstas en el vigente, se deduce que NO EXISTE AUMENTO SIGNIFICATIVO DEL NUMERO DE VIVIENDAS EN LA PRESENTE REVISIÓN.

El resto de suelo clasificado como URBANO, bien TIENE EXCLUIDO EL USO RESIDENCIAL (caso del U-8 (Terciario Hotel), o bien son núcleos urbanos en el vigente (U-2) o consecuencia del desarrollo del P.G. (U-3, U-9 y U-10).

Por todo lo anterior, se desprende que NO EXISTE AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS EN EL SUELO URBANO CLASIFICADO POR ESTE PLAN GENERAL EN COMPARACIÓN CON EL P.G.O.U. ANTERIOR.

Presentamos un estudio comparativo del número de viviendas previstas en el P.G.O.U. anterior en referencia a este Plan General.

SECTOR VIVIENDAS	SUPERFICIE BRUTA (Ha)	DENSIDAD (Viv/Ha)	nº
S.U.P.-1	10,0	60	600
S.U.P.-2	12,0		750
S.U.P.-3	22,0	60	1.320
S.U.P.-4	07,0		250
S.U.P.-5	24,0 (INDUSTRIAL)		0
S.U.P.-6	22,0		750
S.U.P.-7	62.6		2.450
S.U.P.-8	123.6		4.851
TOTAL			10.971

SECTOR VIVIENDAS	SUPERFICIE BRUTA (Ha)	DENSIDAD (Viv/Ha)	nº
S.U.N.P.-1	65,0	50	3250
S.U.N.P.-2	55,0	50	2750
S.U.N.P.-3	32,0	60	1920
S.U.N.P.-4	32,0	50	1600

S.U.N.P.-5	63,0	60	3780
S.U.N.P.-6	17,0	50	850
S.U.N.P.-7	22,0	S/E	0
S.U.N.P.-8	21,0	S/E	0
TOTAL	580,2		14150

En el presente Plan General el número de viviendas previsto en el suelo urbanizable es de 21.085 unidades, es decir aproximadamente un 20% menos, siendo la densidad media de  $21.085/662,40 = 31,83$  viviendas/Ha.

El número total de viviendas previsto en la presente Revisión es de 39.670 unidades, lo que supone aproximadamente un 10% menos respecto al vigente. (Se adjuntan cuadros justificativos).

El número de habitantes, aplicando 2,85 hab./viv. (de la Serie Temática de previsión de población para Guardamar del Segura), resulta de 110.210 habitantes.

Para el cumplimiento del artículo 17 de la LRAU, se precisarían  $(0,5 \text{ Ha} * 1.000 \text{ habitantes}) = 0,50 \text{ Ha} * (110.210 \text{ hab.} / 1.000 \text{ hab.}) = 0,50 \text{ Ha} * 110,2$  por lo que tomamos  $110,2 * 5000 \text{ m}^2\text{s} = 551.000 \text{ m}^2\text{s}$  de parques urbanos.

En la presente Modificación de la Revisión, se incluyen 62.782 m<sup>2</sup>s del parque Reina Sofía, 195.1042 m<sup>2</sup>s del parque del Castillo y 1.520.124 m<sup>2</sup>s del parque Alfonso XII, es decir un total de 1.680.208 m<sup>2</sup>s, por lo que admitiría una población máxima de 336.000 habitantes, es decir TRES veces la prevista.

## **3.2. Justificación de la Sectorización conforme a los criterios del art. 20 de la LRAU**

### **3.2.1. Suelo Urbanizable.**

Conforme al Apartado 1 de la Consideración Técnico Jurídica Tercera del Acuerdo de 26 de noviembre de 2002, la Comisión Territorial de Urbanismo puso de manifiesto que

*“La sectorización del suelo urbanizable debe realizarse conforme a los criterios de sectorización del artículo 20 de la LRAU y artículo 17 del RPCV, valorando la conveniencia de prever suelos rotacionales de espacios libres en las zonas colindantes con Suelos de Especial Protección”.*

La Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (LRAU) prevé el Sector como una unidad de planeamiento de desarrollo. En este sentido, el artículo 17.1.e) del citado texto legal dice que el Plan General debe delimitar *“sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior”*.

En cumplimiento del artículo 20 de la LRAU, y artículo 17 del RPCV, la delimitación de sectores se ha de encuadrar dentro de ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones. El artículo 20 LRAU permite, excepcionalmente, que dicha sectorización se ajuste a los límites del suelo no urbanizable. No prohíbe que se delimiten por elementos naturales existentes, pero será necesario demostrar en este caso que los elementos constituyen una frontera del desarrollo urbanístico, justificable desde el punto de vista del planeamiento y no por el hecho de ser unos simples hitos más o menos relevantes. Éste es el caso de

los caminos rústicos, acequias, curvas de nivel, yacimientos minerales a cielo abierto y perímetros de protección del dominio público natural, así como sus proyecciones.

*“Art. 20. 1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.*

*2. La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable. A su vez, el trazado de dichas alineaciones y límites respetará las siguientes reglas:*

*A) Los caminos rústicos, las acequias, las curvas de nivel topográficas, los yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural u de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, sólo podrán configurar ese trazado cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.*

*B) Dicho trazado nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de término municipal o a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites, el Plan deberá acreditar que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento regulada en el artículo 2, no a la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población.”*

En atención al contenido de los citados artículos, la delimitación prevista por el Plan General cumple totalmente las exigencias legales que, en cuanto a la delimitación de los sectores se derivan de la aplicación de lo previsto en la LRAU y en el RPVC.

A efectos de dicho cumplimiento, el Texto Refundido que se presenta para su aprobación definitiva incorpora una modificación respecto del aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 29 de junio de 2001, que afecta a los sectores de suelo urbanizable colindantes con el monte público.

La delimitación de estos sectores se ajustaba inicialmente al límite del Monte Público, previéndose una serie de medidas cautelares en el documento de Estudio de Impacto Ambiental a tener en cuenta en su desarrollo. Debían ser situadas, con carácter preferente, las zonas verdes de la red dotacional secundaria en las zonas de cañadas que entraban en el Monte Público, respetando en las mismas los abancalamientos y cultivos existentes.

Esta Sectorización se ha visto modificada en el presente texto refundido, por cuanto dichas cañadas se clasifican como (PJL), Zona Verde de Red Primaria, que se adscribe a los sectores localizados junto al Monte Público, ampliando y regularizando la delimitación del citado monte. A efectos de ajustar la Sectorización a los criterios legales, se prevé por el propio Plan General un vial de carácter estructural que bordea toda la zona de monte público y sirve de apoyo a la sectorización prevista.

En cualquier caso, y a requerimiento de la Comisión, se justifica a continuación que la sectorización prevista en el Plan General se ajusta a los criterios establecidos en los artículos 20 de la LRAU y 17 del RPCV, describiendo los límites propuestos para cada uno de ellos,

- **ZSO-1.-** El Sector linda al sur y al oeste con la Variante de La Marina y al este, con la CN-332. Al norte se ajusta a un vial de carácter estructural que el propio Plan General prevé para articular el tráfico interior del Sector y que le sirve de elemento configurador de su perímetro por ese linde, (artículo 17.2.b) RPCV)

Coincide en su integridad con un Sector de Suelo Urbanizable No Programado (S.U.N.P. -3) del Plan General de 1985, manteniéndose por la presente Revisión su clasificación preexistente como Suelo Urbanizable.

- **ZSO-2.-** Limita al norte con Suelo Urbano (U-3), al este con la CN-332 y por su viento sur y oeste con camino rústico que bordea el Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, completando la trama urbana que se localiza al este de la CN-332, con los suelos urbanos U-2 y U-3.
- **ZSO-3.-** El perímetro del Sector lo delimita, al oeste, camino existente (art. 17.2.b) RPCV); por el este con la carretera CN-332, al norte con Suelo Urbano (U-6) y sur con el azarbe Villa.

Su localización se basa en dos aspectos fundamentales. Por un lado, por las propias características naturales del término y las decisiones de política territorial de la Generalitat , que condicionan seriamente su posible desarrollo y la creación de un nuevo sector de suelo industrial, tan necesario para el pueblo de Guardamar del Segura.

Si se descartan, -obviamente-, las partes inedificables por naturaleza del término (playas y dunas, monte público y pinada), ya se reducen básicamente las áreas en las que existe aptitud para su desarrollo. Si a ello unimos la imposibilidad manifestada en el trámite de Concierto Previo para realizar una previsión de suelo residencial en la zona de El Campico, menos posibilidad aún de desarrollar una actuación industrial en el entorno de la Laguna de la Mata. Por tanto, se limita enormemente los terrenos sobre los que se puede prever la ubicación de una actuación de estas características.

Su localización en la zona oeste resulta imposible a la vista de la documentación gráfica, al estar localizado en dicha zona el Monte de Utilidad Pública, clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal. Al este se encuentra el casco urbano y las limitaciones de uso derivadas de las afecciones previstas en la Ley de Costas, y suelo clasificado como No Urbanizable de Protección Forestal (pinada); al sur, como ya se ha dicho, se localiza una zona de Suelo No Urbanizable Común, sobre el que el Concierto Previo estableció su necesaria desclasificación como Suelo Urbanizable de carácter residencial

En consecuencia, tan sólo es posible su clasificación al Norte del municipio, en la zona de huerta, que también ha visto condicionada su aptitud urbanística con reciente clasificación como zona inundable por el PATRICOVA. Esta localización obtuvo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura en fecha 3 de marzo de 2000, nº 2.620 de Registro de Salida en el que, literalmente se da el visto bueno a la ubicación de sectores en zona declarada, recientemente, como inundable.

*“En relación con el asunto de referencia, y visto el informe emitido por el Jefe del Servicio de Ingeniería Fluvial, se comunica que no cabe hacer objeción alguna al instrumento urbanístico del asunto, salvo la recomendación de que, estando identificado e incorporado al mismo el riesgo de inundabilidad a que está sometida la zona de actuación, se incluyan en el planeamiento las determinaciones pertinentes en relación con la limitación de usos y condiciones a exigir a la edificación, con el fin de que no se ocasionen daños catastróficos y sean mínimos los materiales que no se puedan evitar. “*

En cumplimiento de dicho informe, para la ejecución del Sector se prevé el mantenimiento de la red de azarbes existente, como medio de mantener la estructura tradicional, exigiéndose la presentación del correspondiente Estudio de Inundabilidad en el momento de su programación y planteándose medidas correctoras suficientes para evitar los efectos de una posible inundación, que se

detallan en la Ficha de Planeamiento y Gestión del mismo, siendo medidas más severas que las inicialmente impuestas al Sector colindante, U-6, en el que, hasta la fecha, no hay noticias de que haya sufrido efectos negativos.

Una vez justificada su ubicación, es necesario hacer mención a la orientación del Sector, esto es, porque no se ha clasificado el suelo urbanizable paralelo al Sector industrial preexistente, -Sector U-6-, y se ha clasificado el suelo paralelo a la CN-332.

La clasificación del suelo se debe a la necesidad de garantizar las conexiones al Sector desde la red viaria preexistente, de acuerdo a las determinaciones de la Administraciones Públicas competentes en la materia. La clasificación del suelo en paralelo al suelo industrial preexistente no sólo no hubiera solucionado estos problemas de conexión, sino que los hubiera agravado aún más si cabe, ya que el acceso al Sector U-6 se realiza desde una media rotonda partida sita en la CN-332, con gran riesgo para los usuarios, agravado por la circunstancia de que gran parte del tráfico rodado que accede a este Sector es tráfico pesado.

Por tanto, la ejecución del Sector ZSO-3 en paralelo al Sector U-6 hubiera supuesto graves problemas para realizar la conexión entre ambos sectores y de éstos con la red viaria supramunicipal. Sin embargo, modificándose la orientación del Sector ZSO-3 dicho problema se soluciona, por cuanto se puede realizar la conexión a la red supramunicipal en condiciones de seguridad, tanto por la CN-332 como por la CV 920, de acuerdo al acceso que finalmente se autorice por la Administración Sectorial competente, posibilitándose asimismo el acceso al Sector U-6 a través del ZSO-3, hasta tanto se suprima y/o se mejore el acceso al Sector U-6 desde la CN-332.

Y en segundo lugar, y como se desprende de lo dicho en cuanto al acceso al sector, se fundamenta su ubicación en la cercanía de la zona Industrial Tradicional del municipio, Sector U-6, en el que se ubica la factoría de FEMSA, posibilitando así la creación de una zona industrial dotada de buenas comunicaciones que promueva el desarrollo económico de Guardamar del Segura.

- **ZSO 5.-** Limita, al norte con suelo urbano y Sector con ordenación pormenorizada ZSO-6, al sur con Sector con ordenación pormenorizada ZSO-7 y Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal, (Pinada) al este con la CN-332 y al sur con Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Costas (art. 17.3.a) RPVC).
- **ZSO-4.-** Los límites del Sector son: al norte y al este con Suelo Urbano (U-1), al oeste con carretera CN-332 y al sur con Sector de Suelo Urbanizable ZSO-5. Constituye parte, la más cercana al casco, del S.U.N.P. 5 del Plan General de 1985.
- **ZSO-6.-** Proviene de la parte más al sur del S.U.P.N. 5 del Plan General del P.G.O.U. de 1985. El perímetro del Sector limita, al norte con Sector de Suelo Urbanizable ZSO-5, al sur con el Sector ZOE 3 (antiguo SUP-2 del Plan General de 1985, que se encuentra actualmente en ejecución ), y con Suelo Urbano (U-8); al este con Suelo No Urbanizable de Protección Forestal y al oeste, con la carretera CN-332.
- **ZSO-7.-** Este Sector se corresponde con el Sector SUP-1 del Plan General de 1985. Sus límites son, al norte con Suelo No Urbanizable; al sur, con Suelo Urbano (U-10), al este con Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (art. 17.3.a) RPCV) y al este con la carretera CN-332.

- **ZO-1.** Este sector coincide con el sector SUP-7, que fue clasificado como Suelo Urbanizable Programado en la Revisión Parcial del P.G.O.U. aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante de fecha 4 de mayo de 1990. Por tanto, la Revisión del Plan General se limita a recoger las determinaciones del planeamiento preexistente aprobado. Sus límites son al norte, cauce del río Segura; al sur, suelo urbano (U-1); al este, con Suelo No Urbanizable de Protección Forestal (art. 17.3.a) RPCV) y al oeste con antiguo cauce del río Segura.

Dicho Plan Parcial prevé que todo el ámbito quede con la rasante por encima de la Mota del Nuevo Cauce del Río, de modo que, en caso de desbordamiento del nuevo cauce, las aguas vayan hacia el oeste (clasificado como Suelo No Urbanizable Común).

- **ZO-2.-** Este Sector se ajusta en sus límites, al norte, con la vía rápida futura de unión Guardamar-Autovía de Alicante; al sur, Sector ZO-11; al este, con la antigua carretera de Rojales y al oeste con camino rural existente.
- **ZO-3.-** Este Sector coincide en sus límites con parte el SUNP-6 (Suelo Urbanizable No Programado) del Plan General de 1985. El expediente de Homologación fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 3 de octubre de 2002. Sus límites son al norte con Sector de Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada ZO-9; al sur con Sector de Suelo ordenado ZO-10, al este con carretera CN-332, y al oeste con vial de carácter estructural previsto por el Plan General.

- **ZO-4.** Este Sector coincide con el Sector SUP-8 del antiguo Plan General, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 4 de mayo de 1990. No cumple en modo alguno los criterios de sectorización previstos en el artículo 20 de la LRAU ya que no se ajusta a ninguno de los elementos legalmente previstos, sino a límites de propiedad.

El equipo redactor del Plan General propuso su desclasificación en trámite de Concierto Previo al no haber consolidado los propietarios sus derechos, desclasificación que no fue aceptada por las Consellería. Con posterioridad se han venido consolidando derechos por los nuevos propietarios, (apartado 2.1.5. de la Memoria informativa, Sector SUP-8) aprobándose el Plan Parcial del Sector por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 7 de abril de 1995, aprobándose el PDAI y adjudicándose la condición de Agente Urbanizador por el Pleno del Ayuntamiento el 10 de agosto de 1998 y el Proyecto de Reparcelación por la Comisión de Gobierno de 3 de mayo de 2000. Actualmente, y con el visto bueno de la Consellería de Medio Ambiente, se están concediendo licencias de obra en el ámbito del Sector, en la parte exterior del perímetro de la Laguna de La Mata. Por tanto, la Revisión del Plan General se limita a recoger la delimitación y ordenación preexistentes.

- **ZO-5.-** Este Sector se clasifica como Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada, completando la trama urbana en la parte inferior de la Carretera CN-332. Linda, al norte, con Sector ZOE-2 (antiguo SUP-5 del Plan General de 1985, en ejecución); al este y al sur, con suelo urbano (U-1), y al oeste con la carretera CN-332.

Con carácter previo a la justificación de la delimitación de sectores ZO-9, ZO-10, ZO-11 y ZO-12, se ha de señalar que son éstos los Sectores que, a efectos del cumplimiento de las determinaciones de los artículos 20 de la LRAU y 17 del RPCV han sido modificados en cuanto a su sectorización tras la aprobación provisional del Plan General por el Pleno del Ayuntamiento de 29 de junio de 2001.

Como ya se ha dicho al principio del presente apartado, se regulariza y amplía el Monte Público, clasificándose las cañadas como Zonas Verdes de Red Primaria (PJL) adscritas a cada uno de los Sectores, conforme se detalla en cada una de las Fichas de Planeamiento y Gestión y se establece como límite de los sectores en sus linderos con el Monte Público un vial de carácter estructural que prevé el propio planeamiento general.

- **ZO-6.-** Linda, al norte con vial de carácter estructural previsto por el Plan General ; al sur, con Sector de Suelo Urbanizable Ordenado (ZO-3), al este con carretera CN-332, y al oeste con vial de carácter estructural previsto por el Plan General.
  
- **ZO-7.-** Limita, al norte, Sector de Suelo Urbanizable Ordenado (ZO-3), al sur y al oeste con vial estructural previsto por el Plan General; y al este con carretera CN-332.
  
- **ZO-8.-** Este Sector limita, al norte, con vial estructural previsto por el Plan General, con Sector ZOE-1 (antiguo Sector SUP-4, en ejecución), con antiguo cauce del río Segura y con camino; al sur al este y al oeste, con vial estructural previsto por el Plan General.

Con esta delimitación de sectores se cierra de forma coherente el desarrollo urbanístico futuro del municipio de Guardamar del Segura, acreditándose el cumplimiento de las exigencias de sectorización contenidas en la legislación autonómica de aplicación (artículos 20 LRAU y 17 del RP).

### **3.3. Justificación de la clasificación de los Suelos Urbanos U-6 y U-5.**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 26 de noviembre de 2002, en el apartado 1 de su Consideración Técnico Jurídico Tercera, en relación a la clasificación de los Sectores U-5 y U-6 como Suelos Urbanos, puso de manifiesto lo siguiente,

*“ La clasificación como Suelo Urbano de toda la U-6 junto a la Cv-859 y de la U-5 debe quedar justificada y, en su caso, clasificar la parte oeste de la primera como urbanizable”*

La clasificación como suelo urbano se ha realizado de acuerdo a criterios previstos por la legislación, siendo varios los cauces para considerar el carácter urbano de un terreno por parte de la normativa estatal y autonómica de aplicación.

Tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1.997 se reconoció la conformidad con la Constitución de la distinción por una norma estatal de los tres tipos tradicionales de suelo, clasificación que no se ha alterado en su líneas generales por la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV). Este texto establece, con carácter básico, los requisitos para la clasificación de suelo como urbano, urbanizable y no urbanizable. El papel que le resta al legislador autonómico en relación al suelo urbano, una vez que la legislación estatal ha establecido los requisitos para la clasificación del suelo en

función de la exclusión (No Urbanizable), posibilidad (Urbanizable) o existencia de urbanización (Urbano) es el de determinar el grado de urbanización exigible para que un suelo pueda ser considerado como urbano.

Así, el artículo 8 de la LRSV establece los requisitos que han de concurrir para que un terreno tenga la condición de suelo urbano, condición que tendrán, la reconozca o no el planeamiento, a todos los efectos de su régimen jurídico y por tanto a efectos de su valoración. La diferencia entre el suelo urbano y el urbanizable radica principalmente (STS de 26 de Mayo de 1.997) en que el primero se considera ya dotado de los servicios básicos y por ello es directamente apto para edificar, sin perjuicio de que se puedan necesitar obras complementarias de urbanización para convertirse en solar, mientras que el segundo, al carecer de tales servicios ha de dotarse de ellos a través de la correspondiente urbanización.

Es por tanto la definición de suelo urbano un concepto abierto que puede completar el legislador autonómico, ya que parece evidente que las exigencias de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua (residuales o no) y el suministro de energía eléctrica son, no sólo en la norma estatal sino en la realidad social de nuestro tiempo, un *minimum* de transformación del suelo exigido por el ordenamiento estatal para que este suelo pueda llamarse suelo urbano.

Tradicionalmente, nuestra legislación urbanística ha seguido la misma línea. **El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976, (RD. 1346/76, de 9 de Abril)**, señalaba en su artículo 78 que constituirán suelo urbano, los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su

superficie en la forma en que aquél lo determine, artículo que está en directa conexión con el artículo 82 que definía la concepción de solar. Estos dos criterios según la consolidación de la edificación y/o de urbanización son los que se siguen aplicando en la actualidad para determinar si nos encontramos ante suelo urbano o no.

El Tribunal Supremo afirma en la Sentencia de 22 de febrero de 1994 que

*"... la clasificación de unos terrenos como suelo urbano por concurrir en ellos las circunstancias especificadas en los artículos 78 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1.976 y 21 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978, tal como anteriormente han sido precisadas, es **de obligado acatamiento para la Administración**".*

Doctrina reiterada en las recientes Sentencias 28 de noviembre de 1994, 13 de noviembre de 1997 (Ar. 8107) y 6 de febrero de 1997 (Ar. 891), conforme a las cuales.

*"... siguiendo al efecto y concretando la doctrina de esta Sala, patentizada en sus sentencias de 30 de octubre de 1.990, 29 de enero de 1.992, 14 de abril de 1.993, 22 de febrero de 1.994, y 2 de noviembre de 1.994, si bien **la clasificación de unos terrenos como suelo urbano por concurrir en ellos las circunstancias especificadas en los arts. 78 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1.976, 2 del Real Decreto Ley 16/81 de 16 de octubre y 21 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978 siempre es de obligado acatamiento para la Administración**, ya que... en cuanto a la clasificación del suelo como urbano debe necesariamente partir de su situación real en el momento de planificar, asignando forzosamente esta condición a aquellos terrenos en que concurren las circunstancias que indican los antes citados artículos, tal clasificación exige, no simplemente el que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o haya de construirse, sino también y sobre lo mismo es ilustrativo el propio artículo 21 de la Exposición de Motivos de la Ley 19/1.975, de 2 de mayo, refundida en el texto de 9 de abril de 1.976, que tales dotaciones las proporcionen los correspondientes servicios y que el suelo esté insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que estos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbano ya existente, el suelo del cual constituya sin duda suelo urbano...".(STS de 28 de noviembre de 1998)*

*En palabras de la Sentencia de 3 de diciembre de 1994 (Ar. 10473), Fundamento Jurídico segundo, **el suelo urbano**, según la doctrina legal (Sentencias de esta Sala del Tribunal Supremo -Sección Quinta- de 30 de enero de 1991 [Ar. 615], 8 de julio y 29 de noviembre de 1991 [Ar. 5763 y 9383], 21 de enero de 1992 [Ar. 717] y 11 y 23 de junio de 1992 [Ar. 5079 y 5312], **es una realidad física, sustraída de la esfera voluntarista de la Administración, de modo que si aquél reúne los caracteres fijados por los artículos 78 del Texto Refundido de 1976, 21 del Reglamento de Planeamiento y 21 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre, ha de considerarse urbano, aunque el Plan no lo incluya como tal en sus determinaciones.** ( STS de 6 de febrero de 1997.Ar 891)*

La Jurisprudencia del Tribunal Supremo y de los Tribunales Superiores de Justicia de las Comunidades Autónomas señala de forma expresa que el suelo urbano casi viene impuesto por la realidad física del terreno; así, la propia Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en Sentencia de 9 de Noviembre de 1.994 señala que “la discrecionalidad característica del planeamiento se manifiesta claramente a la hora de configurar el suelo urbanizable y el no urbanizable, pero tal discrecionalidad opera dentro de un conjunto de límites de entre los cuales es de destacar ahora el que deriva del carácter reglado del suelo urbano, ya que la definición con rango legal del suelo urbano constituye un límite a la potestad de planeamiento, pues el artículo 78.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976 determina que la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o de la consolidación de la edificación, de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias.

La Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Valencia de 17 de marzo de 2000, reitera la doctrina jurisprudencial afianzada en la que se declara que de la prueba pericial se deduce que el terreno cuenta con acceso, red de agua potable, electricidad y teléfono en un régimen de construcción de ciudad jardín, con infraestructuras básicas suficientes para la atención de dichas construcciones.

La **Ley 6/94, 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (LRAU)**, partiendo de la premisa de que el legislador autonómico es competente para definir qué se entiende técnica y concretamente como suelo urbano o urbanizable siempre que su definición técnica tenga encaje y coherencia con las hipótesis generales de las que ha partido el legislador estatal para anudar a ellas un régimen de valoraciones diferenciado.

Así, el legislador valenciano, desarrolla un sistema legal de carácter constitutivo y no meramente declarativo de la realidad fáctica ordenada, de forma que la situación fáctica del terreno será sin duda, un factor importante que debe condicionar la decisión clasificatoria que adopte el Plan, pero de ella no se deriva sin más la clasificación del suelo como “urbano”, ya que lo que importa es la valoración que el planificador efectúe al relacionar, esa situación fáctica del terreno, con el futuro modelo territorial previsto y a la vista de esa ponderación, debe decidir qué tipo de instrumento de actuación urbanística es idóneo para ejecutar la ordenación con garantías de eficacia técnica que convengan a la mejor urbanización, ya sea Actuación Integrada ya sea Actuación Aislada.

La LRAU define en su artículo 6 qué se entiende por solar y en el que se exige, al igual que lo hiciera la normativa estatal, que cuente al menos con los servicios de acceso rodado por vía pavimentada debiendo estar abiertas al uso público, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en al menos una de las vías a las que de frente la parcela; hablar de solar supone por tanto de hablar de suelo urbano.

Es en la consideración de todo lo anteriormente expuesto que se clasifican como suelos urbanos el Sector U-6 y el Sector U-5, ponderándose tanto el criterio de consolidación del suelo como el de la capacidad decisoria del planificador que, una vez decidido el modelo territorial del municipio, procede a la clasificación del suelo de acuerdo a los efectivos intereses de aquél.

El **Sector U-4** linda, tanto por el este como por el oeste con dos zonas que cuentan con todos los servicios urbanísticos legalmente exigibles (Puerto Deportivo y Sector de Suelo Urbanizable Ordenado ZO-1 (antiguo SUP-7)), disponiendo también el Sector U-5, en consecuencia, de dichos servicios al estar incluido en la trama urbana que integran el Puerto y el Sector ZO-1, en cuanto a redes de servicio, alcantarillado, agua potable, electricidad.....

A este criterio de consolidación de la urbanización, se ha de añadir el de la voluntad del planificador, interesado en que en este Sector se localice una el suelo necesario para la localización de una amplia oferta servicios e instalaciones dedicadas al ocio a efectos de completar el Puerto Deportivo, uno de los atractivos turísticos de Guardamar, que se regulará mediante el correspondiente Plan Especial.

Además, la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector U-5 son propiedad municipal, no siendo necesaria su clasificación como Suelo Urbanizable a efectos de obtener las correspondientes cesiones y el 10% del aprovechamiento del Sector, al ser de su titularidad el 100% del aprovechamiento.

En cuanto al **Sector U-5** mantiene su clasificación como Suelo Urbano que ya recogía el antiguo Plan General de 1985, estando consolidado en su mayor parte por instalaciones industriales y disponiendo en su totalidad de los servicios

urbanos legalmente exigibles. No procede, en consecuencia, la clasificación como suelo urbanizable de la parte oeste del sector, por contar también con todos los servicios necesarios y en cualquier caso, ser tan sólo exigible la realización de obras de urbanización para completar dichos servicios existentes y adquirir la condición de solar. Extremo este que, como se ha justificado ampliamente en este apartado, no es obstáculo para la clasificación como Suelo Urbano de la totalidad del sector.

La consolidación de la urbanización, unida a la decisión del planificador ampliar y completar la zona industrial existente en el ángulo formado entre el río Segura y la CN-332, han resuelto la clasificación como urbano de este suelo. Se detalla su ordenación en el correspondiente Plano.

### 3.4. Cuadros de características, superficies de cada clase de suelo, sectores y evolución de densidad.

#### 3.4.1. Cuadros resumen de superficies.

<b>RESUMEN SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL</b>				
<b>TIPO</b>	<b>SUP (m2)</b>	<b>SUP (Ha)</b>	<b>Nº VIV.</b>	<b>HABITANTES</b>
<b>SUELO URBANO</b>	<b>2258004</b>	<b>225,80</b>	<b>17902</b>	<b>51021</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2258004</b>	<b>225,80</b>	<b>17902</b>	<b>51021</b>
<b>URBANIZABLE EN EJECUCION (ZOE)</b>	<b>594041</b>	<b>59,40</b>	<b>2505</b>	<b>7139</b>
<b>URBANIZABLE CON ORDENACION (ZO)</b>	<b>4.435.987</b>	<b>443,59</b>	<b>15.411</b>	<b>43.921</b>
<b>URBANIZABLE SIN ORDENACION (ZSO)</b>	<b>1.1.008.617</b>	<b>100,86</b>	<b>3.172</b>	<b>9.067</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.038.645</b>	<b>603,85</b>	<b>21.088</b>	<b>60.127</b>

<b>RESUMEN SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL</b>					
TIPO	SUP (m2)	SUP (Ha)	"%"	Nº VIVIENDAS	HABITANTES
SUELO URBANO	2258004	225,80	6,39	17902	51.021
URBANIZABLE	6.038.645	603,85	17,08	21.088	59.189
NO URBANIZABLE	27.039.271	3533,59	76,53	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>35335920</b>	<b>3533,59</b>	<b>100</b>	<b>38670</b>	<b>110210</b>

**3.4.2. Cuadro resumen del suelo urbano.**

<b>RESUMEN SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL</b>					
<b>SUELO URBANO</b>					
SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)	Nº VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
U-1	1457087	145,71	16135	45985	RESIDENCIAL
U-2	32223	3,22	117	333	RESIDENCIAL
U-3	52487	5,25	250	713	RESIDENCIAL
U-5	31590	3,16	0	0	TERCIARIO
U-6	398169	39,82	0	0	INDUSTRIAL
U-8	18513	1,85	0	0	TERCIARIO
U-9	36658	3,67	100	285	RESIDENCIAL
U-10	231277	23,13	1300	3705	RESIDENCIAL
<b>TOTAL</b>	<b>2258004</b>	<b>225,80</b>	<b>17902</b>	<b>51021</b>	

### 3.4.3. Cuadro resumen de suelo urbanizable.

Suelo urbanizable en ejecución

<b>SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION (ZOE)</b>						
SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	N° VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
ZOE-1	172884	17,29	52	900	2565	RESIDENCIAL
ZOE-2	139258	13,93	0	0	0	INDUSTRIAL TERCARIO
ZOE-3	115963	11,60	65	750	2138	RESIDENCIAL
ZOE-4	165936	16,59	52	855	2437	RESIDENCIAL
<b>TOTAL</b>	<b>594041</b>	<b>59,40</b>		<b>2505</b>	<b>7139</b>	

Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

<b>SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION (ZO)</b>						
SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	N° VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
<b>ZO-1</b>	<b>381.207</b>	<b>38,12</b>	<b>75</b>	<b>2859</b>	<b>8148</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
ZO-2	362.784	36,27	30	1079	3075	RESIDENCIAL
ZO-3	183.143	18,31	48,65	891	2539	RESIDENCIAL
ZO-4	1.236.401	123,64	25	3076	8767	RESIDENCIAL
ZO-5	54.259	5,43	0	0	0	TERCIARIO
ZO-6	580.239	58,02	40	2365	5803	RESIDENCIAL
ZO-7	75.155	7,51	32	245	699	RESIDENCIAL
ZO-8	888.938	88,39	27,97	2566	7312	RESIDENCIAL
ZO-9	655.755	65,57		2330	6639	
ZO-10	17.106	17,10	0	0	0	
<b>TOTAL</b>	<b>4.435.987</b>	<b>458,35</b>		<b>15.411</b>	<b>42.982</b>	

Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada

<b>SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION (ZSO)</b>						
SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	Nº VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
ZSO-1	110066	11,01	30	330	941	RESIDENCIAL
ZSO-2	115042	11,50	30	345	984	RESIDENCIAL
ZSO-3	195788	19,57	0	0	0	INDUSTRIAL
ZSO-4	144378	14,43	60	894	2.548	RESIDENCIAL
ZSO-5	218894	21,89	24	525	1.496	RESIDENCIAL
ZSO-6	131591	13,16	37	485	1.388	RESIDENCIAL
ZSO-7	92858	9,29	65	600	1710	RESIDENCIAL
<b>TOTAL</b>	<b>1008617</b>	<b>1100,85</b>		<b>3172</b>	<b>9067</b>	

**3.4.3. Suelo no urbanizable.**

<b>SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION</b>				
<b>FORESTAL</b>	SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)	
	NZPF-1	1348729	134,87	
	NZPF-2	1366138	136,61	
	NZPF-3	350550	35,06	
	NZPF-4	1933601	193,36	
	NZPF-5	6472	0,65	
	NZPF-6	15827	1,58	
	NZPF-7	164016	16,40	
	NZPF-8	1044499	104,45	
	NZPF-9	11665	1,17	
	NZPF-10	1212413	121,24	
	ADSCRITO	189100	18,91	
<b>TOTAL</b>	<b>7453910</b>	<b>764,3</b>		

<b>DOMINIO PUBLICO COSTAS</b>	SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPCT-1	672702	67,27
	NZPCT-2	967494	96,75
	NZPCT-3	1110983	111,10
	NZPCT-4	48080	4,81
	<b>TOTAL</b>	<b>2799259</b>	<b>279,92</b>
<b>D. PUBLICO RIO</b>			
<b>D. PUBLICO RIO</b>	SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPH	66595	6,66
	<b>TOTAL</b>	<b>66595</b>	<b>6,66</b>
<b>DOMINIO PUBLICO PUERTO</b>			
<b>DOMINIO PUBLICO PUERTO</b>	SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPPT	251490	25,15
	<b>TOTAL</b>	<b>251490</b>	<b>25,15</b>
<b>DOMINIO PUBLICO CARRETERAS</b>			
<b>DOMINIO PUBLICO CARRETERAS</b>	SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)
	N-332 y AUTONOMICAS	841934	84,19
	<b>TOTAL</b>	<b>841934</b>	<b>84,19</b>
<b>MINISTERIO DE DEFENSA</b>			
<b>MINISTERIO DE DEFENSA</b>	SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPM	645998	64,60
	<b>TOTAL</b>	<b>645998</b>	<b>64,60</b>
<b>TRATAMIENTO DE RESIDUOS</b>			
<b>TRATAMIENTO DE RESIDUOS</b>	SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPS	381220	38,12
	<b>TOTAL</b>	<b>381220</b>	<b>38,12</b>
<b>ARQUEOLOGICO</b>			
<b>ARQUEOLOGICO</b>	SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPA	127775	12,78
	<b>TOTAL</b>	<b>127775</b>	<b>12,78</b>

<b>PALEONTOLOGICO</b>	SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)	
	NZPP	137978	13,80	
	<b>TOTAL</b>	<b>137978</b>	<b>13,80</b>	
<b>ESPACIOS PROTEGIDOS</b>	SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)	
	EP-2	30000	3,00	
	<b>TOTAL</b>	<b>30000</b>	<b>3,00</b>	
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION</b>				<b>1.296,56</b>
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE COMUN (NZC)</b>				<b>1.409,05</b>
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>				<b>2701,61</b>

**3.4.5. COMPARATIVA DE SUPERFICIES CLASIFICADAS y Nº DE VIVENDAS PREVISTAS ENTRE EL VIGENTE PLAN GENERAL Y LA REVISION DEL MISMO.**

El Plan General Vigente tienen los siguientes sectores de SUELO URBANO:

SECTOR Nº	SUPERFICIE (NETA) EN Ha	SUPERFICIE BRUTA EN Ha.
1	2.20	
2	5.10	
3	23.00	
4	3.14	
5	1.07	
6	3.26	
7	1.22	
8	3.86	
9	12.00	
10	2.00	
11	3.00	
12	4.00	
13	3.00	
14	39.82	
15	3.67	
16	2.08	
TOTAL	68.93	43.49

De ellos son de uso predominantemente residencial todos excepto el SECTOR 14 (INDUSTRIAL).

Los SECTORES 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13, que suman una superficie neta de 64.65 Ha., se encuentran en el U-1 de la presente revisión. La superficie NETA del U-1 es de 72,00 Ha. Teniendo en cuenta que las únicas superficies edificables incorporadas al suelo urbano son las correspondientes a los Polígonos 17, 18 y 19 (2,64 Ha.), resulta una diferencia entre la superficie del P.G.

vigente y la de la Revisión de 4,71 Ha. solo explicable por errores de medición del vigente, que no es posible comprobar por carecer la medición de justificación.

De lo anterior se deduce que NO EXISTE AUMENTO DE SUPERFICIE CLASIFICADA COMO SUELO URBANO (CASCO), salvo las de los Polígonos referenciados (Nº 17, 18 y 19), cuyos usos son NO RESIDENCIALES.

En cuanto al número de viviendas previstas en el Suelo Urbano del Casco (U-1), al no haber incremento de superficie y mantener prácticamente en su totalidad las alturas previstas en el vigente, se deduce que NO EXISTE AUMENTO SIGNIFICATIVO DEL NUMERO DE VIVIENDAS EN LA PRESENTE REVISIÓN.

El resto de suelo clasificado como URBANO, bien TIENE EXCLUIDO EL USO RESIDENCIAL, como el U-8 (Terciario –Hotel)), o bien son núcleos urbanos en el vigente (U-2) o consecuencia del desarrollo del P.G. (U-3, U-9 y U-10).

Por todo lo anterior, se desprende que NO EXISTE AUMENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS EN EL SUELO URBANO CLASIFICADO POR LA REVISIÓN EN COMPARACIÓN CON EL P.G. VIGENTE.

El número de viviendas en suelo urbano es, en la presente revisión de 17.902 unidades, lo que supone una población de 51.021 habitantes.

Por lo expuesto anteriormente, no existe aumento en el nº de viviendas en suelo urbano entre las previstas en el vigente y en la revisión, por lo que a efectos de los cálculos vamos a considerar en ambos casos la de 17.902 unidades.

A continuación comparamos el número de viviendas previstas en el P.G. vigente con las de la Revisión.

SECTOR	SUPERFICIE BRUTA (Ha)	DENSIDAD (Viv./Ha)	nº VIVIENDAS
S.U.P.-1	10,0	60	600
S.U.P.-2	12,0		750
S.U.P.-3	22,0	60	1320
S.U.P.-4	07,0		250
S.U.P.-5	24,0 (INDUSTRIAL)		0
S.U.P.-6	22,0		750
S.U.P.-7	62.6		2450
S.U.P.-8	123.6		4851
TOTAL			10971

SECTOR VIVIENDAS	SUPERFICIE BRUTA (Ha)	DENSIDAD (Viv./Ha)	nº
S.U.N.P.-1	65,0	50	3250
S.U.N.P.-2	55,0	50	2750
S.U.N.P.-3	32,0	60	1920
S.U.N.P.-4	32,0	50	1600
S.U.N.P.-5	63,0	60	3780
S.U.N.P.-6	17,0	50	850
S.U.N.P.-7	22.0	S/E	0
S.U.N.P.-8	21.0	S/E	0
TOTAL	580.2		14150

En total el número de viviendas previsto en el vigente P.G. para el suelo urbanizable es de 25.121 unidades, con una densidad media de  $25121/580.2 = 43,30$  viviendas/ha.

En la presente Revisión el número de viviendas previsto en el suelo urbanizable es de 19.505 unidades, es decir un 20% MENOR, siendo la densidad media de  $19.505/662,40 = 29,45$  viviendas/Ha. El total de viviendas del vigente PGOU resulta de 34.597 unidades.

El número total de viviendas previsto en la presente Revisión es de 34.597 unidades, lo que supone más de un 10,00% MENOS respecto al vigente. (Se adjuntan cuadros justificativos).

El número de habitantes, aplicando 2,85 hab./viv. (de la Serie Temático de previsión de población para Guardamar del Segura), resulta de 111.114 habitantes.

### **Justificación de la densidad resultante**

De acuerdo a lo requerido por acuerdo de 26 de noviembre de la CTU, se justifica a continuación la densidad propuesta en la presente Revisión del Plan General, especialmente para los Sectores del entorno del casco urbano, justificando que no conllevan una infrautilización de las estructuras supramunicipales y que no suponen un aprovechamiento inadecuado del suelo.

**A).-** En relación a las redes de infraestructuras supramunicipales, éstas no resultan infrautilizadas en ningún caso, ya que:

- En cuanto a la red de saneamiento y la de agua potable existente, como queda ampliamente justificado en la Memoria (apdo. 3.5. Memoria Justificativa), se emplean al máximo de su capacidad. Es más, se precisa la ejecución de nuevas redes, que habrán de ser asumidas proporcionalmente por cada uno de los Sectores, de acuerdo a los cálculos contenidos en el documento de Plan General y que se reflejan mediante los correspondientes porcentajes en cada una de las fichas de planeamiento y gestión.

- En cuanto a la red viaria supramunicipal influye en muy poco porcentaje el

tráfico generado por los Sectores previstos en el Plan General, ya que el tráfico principal que se soporta es itinerante, no residente. En cualquier caso, la reducción de la densidad (respecto a la del Plan Vigente) tan solo redundaría en una mejora del nivel de circulación en dichas vías.

**B).**- Los nuevos Sectores previstos en el entorno del casco Urbano, -(ZSO-6 y ZSO-5, no aconsejan una densidad mayor, ya que los condicionantes externos al mismo (retranqueo a la N-332, Ley de Costas y separación con el Monte Público colindante) y la propia forma de los Sectores obligarían, en el supuesto de prever un aumento de edificabilidad por un aumento de densidad, a edificaciones en gran altura, tipología no compatible con el desarrollo general propuesto en el resto del término, ni continuándose en modo alguno la trama urbana existente en esa zona.

### **3.5. Adecuación al planeamiento de los municipios colindantes: Torrevieja, Rojales, San Fulgencio y Elche.**

#### **3.5.1. Elche.**

Linda con el término municipal de Guardamar por su lado Norte, siendo que la clasificación de suelo que el vigente Plan General de Elche recoge es de similares características. Por un lado, el núcleo urbano U-2, que comparte con el término municipal de Guardamar del Segura. Por otro, en la banda de suelo que el presente Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, categorías NZPCT-1 y NZPF-1, se clasifica por el P.G. de Elche califica como Espacios Libres (G).

El resto del tramo de suelo colindante entre ambos términos municipales se clasifica en el presente Plan General como Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada, (Sector ZSO-1), manteniendo la clasificación como Suelo Urbanizable (No Programado) del anterior documento de planeamiento general y previendo un vial de carácter estructural al que se ajusta la sectorización, de acuerdo al artículo 20 de la LRAU evitándose ajustar el límite del término municipal para ello. El Plan General de Elche clasifica el resto del límite común como Suelo No Urbanizable Común, consonancia con al ordenación propuesta por Guardamar.

#### **3.5.2. San Fulgencio.**

El término de San Fulgencio está ordenado con un Plan General formulado al amparo y en aplicación de la L.R.A.U. Linda por dos lados con Guardamar del Segura, por el norte y por el oeste. Su P.G. clasifica como No Urbanizable Común el

linde con las zonas ZSO-1 y ZSO-2 previstas en el Plan General de Guardamar, de Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada, que fueron clasificados como Suelo Urbanizable No Programado en el anterior PGOU de 1985. En consecuencia, se recoge la clasificación del suelo preexistente.

Al Este de la N-332 entre el ZOS-2 y la Pinada y al sur del NUC, San Fulgencio tiene una zona de suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada UE-7. Clasifica como UNP (No Urbanizable de protección) el linde con la Pinada y el resto del linde con Guardamar como Suelo No Urbanizable Común (NUC) clasificación que coincide NZC con la de Guardamar, hasta el linde con Rojales, salvo un antiguo meandro (reivindicado como suyo por Guardamar) clasificado como NUP, y un sector al oeste y cerca del linde con Rojales que se encuentra clasificado como Suelo Urbanizable con Ordenación pormenorizada (UE6). Entre el ZSO-2 y el NZC, el linde en Guardamar es NZPF-1.

### **3.5.3. Rojales.**

El término municipal de Rojales linda con el de Guardamar al Oeste. Las Normas Subsidiarias vigentes de Rojales clasifican, entre el linde con San Fulgencio y la CV-895, el suelo como Suelo No Urbanizable Rústico General (SNU/R) salvo los tramos afectados por carreteras que clasifica como SNU/Y, de protección yacimientos arqueológicos. En Guardamar el linde al Sur de la CV-895 hasta Torrevieja es NZC y al Norte sucesivamente NZC, ZO-12 y NZPF-4.

En el tramo entre la CV-895 y el término con Torrevieja el suelo se encuentra clasificado como No Urbanizable protección pasajes naturales SNU/P, coincidiendo con la clasificación como Suelo No Urbanizable prevista por este Plan General.

### **3.5.4. Torrevieja.**

El término Municipal de Torrevieja linda por el Sur con el de Guardamar. En el Plan General de Torrevieja, se clasifica entre el término de Rojasles y la última alineación del término, como Suelo No Urbanizable protegible; entre la última alineación y hasta el camino de Torrevieja, como Suelo No Urbanizable Común; entre dicho camino y un vial previsto al este de la N-332, como suelo No Urbanizable Común y desde dicho vial a la costa, de Suelo Urbano. El límite en Guardamar de Oeste a Este, es sucesivamente NZC, NZPMA, NZC, U-10 y NZPF-10.

En el trámite de Concierto Previo, se propuso la ubicación junto a esta línea de división de términos municipales de Sectores de Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada, presentándose las correspondientes alegaciones por Torrevieja, que fueron estimadas, requiriendo al Ayuntamiento la CTU para la desclasificación de ese suelo. Tan sólo se ha visto el Ayuntamiento vinculado por la existencia de suelos urbanos preexistentes que han sido recogidos en el presente documento.

### **3.6. Capacidad de la Red Primaria.**

#### **3.6.1. Cumplimiento de la Reserva para parques Públicos.**

Respecto al cumplimiento de la reserva mínima establecida para Parques Públicos, podemos proceder a su justificación, teniendo en cuenta que el número total de viviendas previsto en la presente Revisión es de 38.987 unidades. (Se adjuntan cuadros justificativos).

El número de habitantes, aplicando 2,85 hab./viv. (de la Serie Temático de previsión de población para Guardamar del Segura), resulta de 111.114 habitantes.

Para el cumplimiento del artículo 17 de la LRAU, se precisarían  $(0,5 \text{ Ha} * 1.000 \text{ habitantes}) = 0,50 \text{ Ha} * (111.114 \text{ hab.} / 1.000 \text{ hab.}) = 0,50 \text{ Ha} * 111,1$  por lo que tomamos  $112 * 5000 \text{ m}^2\text{s} = 560.000 \text{ m}^2\text{s}$  de parques urbanos. En la presente Revisión, se incluyen 62.782 m<sup>2</sup>s del parque Reina Sofía, 50.855 m<sup>2</sup>s del parque del Castillo y 1.520.124 m<sup>2</sup>s del parque Alfonso XII, es decir un total de 1.633.761 m<sup>2</sup>s, por lo que admitiría una población máxima de 326.750 habitantes, es decir mas de tres veces la prevista.

### **3.6.2. Suelo dotacional público en el casco urbano (U-1).**

De acuerdo con la LRAU y su Reglamento distinguimos entre suelo dotacional público NO VIARIO y VIARIO.

El suelo dotacional público NO VIARIO, comprende ZONAS VERDES (ZV) Y EQUIPAMIENTOS (EQ).

Entre las ZONAS VERDES (ZV), se distingue entre PARQUE (QL), JARDIN (JL) y AREAS DE JUEGO (AL).

Los EQUIPAMIENTOS pueden ser:

Educativo-cultural (ED).

Deportivo-recreativo (RD)

Asistencial (TD)

Infraestructuras- servicios urbanos (ID)

Administrativo-institucional (AD)

Equipamientos varios(que pueden ser TD e ID).

A continuación se expresan las superficies de las dotaciones públicas NO VIARIAS.

**ZONAS VERDES (ZV).**

<b>Parques:</b>	<b>SUPERFICIES (m2)</b>
Reina Sofía.....	62.782.
Castillo.....	87.802.
<b>Total PARQUES (QL) .....</b>	<b>150.584</b>

**Jardines:**

Calle Castillo.....	1.780
Plaza del Ayuntamiento.....	1.480
Plaza "paquita".....	1.838
Plaza Porticada.....	5.545
Plaza polígono 12-D.....	4.052
Parque Avda. Cervantes.....	37.699
Del Polígono 13.....	5.366
Prolongación Avda. Cervantes con Avda. Perú	29.726
Parque Sur.....	13.615
Junto colegio Molivent.....	7.831
Junto a Estación autobuses.....	7.651
Detrás de Instituto.....	1.433
<b>Total JARDINES (JL).....</b>	<b>118.016</b>

**Áreas de juego (AL).**

Junto colegio Reyes Católicos.....	1.053
Plaza del Rosario.....	437
Glorieta Jaime II.....	915
Del polígono 12-F.....	1.173
Del polígono 12-J.....	569
Del polígono 12-G.....	1.843
Del polígono 12-C.....	1.084
Calle Argentina.....	1.255
Avda. Libertad.....	635
Junto a Avda. de las Ameritas.....	961

<b>Total AREAS DE JUEGO (AL)</b> .....	<b>9.925</b>
<b>TOTAL ZONAS VERDES (ZV)</b> .....	<b>278.525</b>

**EQUIPAMIENTOS (EQ).**

<b>Educativo-cultural:</b>	<b>SUPERFICIES (m2)</b>
Instituto.....	11.787
Colegio Reyes Católicos .....	5.479
Colegio Molivent (Antiguo).....	3.002
Colegio Molivent (Nuevo).....	6.422
Ampliación 1 del colegio Reyes Católicos.....	4.549
Ampliación 2 del colegio Reyes Católicos.....	8.815
Ampliación 3 del colegio Reyes Católicos.....	8.083
Casa de Cultura.....	255
Calle Mar.....	2.356
SED EN ZO-9.....	15.317
<b>TOTAL EDUCATIVO-CULTURAL (ED)</b> .....	<b>74.146 m2</b>

Como vemos se prevén una nueva zona con uso ED en las cercanías del Suelo Urbano y al sur del mismo, que completan las instalaciones docentes existentes en el norte y centro del Casco Urbano. La nueva zona tiene conexión peatonal con el casco, ya que la situada en el ZO-9 dispone de una pasarela ya construida que permite el cruce de la N-332.

<b>Deportivo-recreativo:</b>	<b>SUPERFICIES (m2)</b>
Polideportivo .....	21.953
Calle Argentina .....	5.991
<b>TOTAL DEPORTIVO-RECREATIVO (RD)</b> .....	<b>27.944</b>

<b>Asistencial:</b>	<b>SUPERFICIES (m2)</b>
Ambulatorio.....	684
Junto a parque Reina Sofía.....	4.022
<b>TOTAL ASISTENCIAL (TD)</b> .....	<b>4.706</b>

<b>Infraestructuras-servicios urbanos:</b>	<b>SUPERFICIES (m2)</b>
Depósito del Castillo.....	2.124
Estación autobuses.....	3.183
Ecoparque.....	958
Del polígono 12-E.....	5.015
<b>TOTAL INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS URBANOS (ID)</b>	<b>11.280</b>
<b>Administrativo-institucional:</b>	<b>SUPERFICIES (m2)</b>
Ayuntamiento.....	983
Guardia Civil.....	2.633
Iglesia.....	2.756
Ermita.....	873
<b>TOTAL ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (ID) .....</b>	<b>7.245</b>
<b>EQUIPAMIENTOS VARIOS:</b>	<b>SUPERFICIES (m2)</b>
Frente a parque Reina Sofia.....	4.373
Calle del Mercat.....	2.488
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS VARIOS .....</b>	<b>6.861</b>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS .....</b>	<b>135.468</b>
<b>TOTAL SUELO DOTACIONAL PUBLICO NO VIARIO.....</b>	<b>387.309 m2s.</b>
<b>TOTAL SUELO DOTACIONAL PUBLICO VIARIO .....</b>	<b>439.751 m2s.</b>
<b>TOTAL SUELO DOTACIONAL PUBLICO .....</b>	<b>827.060 m2s</b>

### 3.6.3. Justificación de red de agua potable.

El abastecimiento de agua potable a Guardamar se realiza a través de la Mancomunidad de Canales del Taibilla (M.C.T., en adelante), ya que los escasos

acuíferos de agua potable que existen el término tienen un aforo muy escaso y se encuentran muy cercanos al mar, por lo que su sobre-explotación se traduciría en su salinización en muy breve plazo.

Existen dos conducciones de la M.C.T. que entran al término por el Oeste, una de 250 mm y otra de 400 mm de diámetro con la traza en paralelo. La conducción de 400 mm acaba en la de 250 mm siendo ésta la que continua hasta el depósito del Castillo ( de 3.000 m<sup>3</sup> de capacidad). Desde una toma a la conducción de 250 mm se abastece un depósito (recientemente construido) de 5.000 m<sup>3</sup> de capacidad situado en el monte Las Rabosas, y que en adelante denominaremos “Rabosas I”. En el tramo donde las conducciones de la M.C.T. están en paralelo, salen tres tomas, una de 80 mm. de diámetro que abastece a la zona “Del Campico”, otra de 250 mm que abastece el otro depósito existente (del Monte del Moncayo) de 2.000 m<sup>3</sup> de capacidad que denominaremos en adelante Moncayo I, y una conducción de 250 mm de diámetro a San Fulgencio, que es totalmente independiente y no abastece a zona alguna de Guardamar.

Las condiciones topográficas del término de Guardamar, obliga a ubicar los depósitos en las zonas de mayor cota siguientes:

El Moncayo, para abastecer la zona sur del término.

El Monte las Rabosas, para abastecer el Norte, Este y Centro del Término.

Las zonas altas de la Cañada “del Sordo”, para abastecer las zonas Oeste y del “Campico”.

El cerro donde existe el Castillo de Guardamar. En esta zona se instaló el

primer depósito de 3.000 m<sup>3</sup> de capacidad arrasando una zona arqueológica. En la ubicación primó la oportunidad de disponer una zona de suficiente cota para abastecer al casco urbano, sin tener en cuenta el destrozo que se podía ocasionar en una zona de interés arqueológico. Por ello se pretende declarar en desuso el depósito del Castillo en cuanto se disponga de capacidad de almacenamiento suficiente en el los depósitos futuros a construir en la zona del Monte de las Rabosas.

El Ayuntamiento aprobó el denominado PLAN DIRECTOR DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE EN GUARDAMAR DEL SEGURA, que desarrollaba las necesidades de instalaciones de agua potable y depósitos para garantizar el abastecimiento de las zonas planificadas del vigente Plan General.

En dicho Plan Director, se marcan las zonas donde instalar los nuevos depósitos y las conducciones principales. Las zonas donde ubicar los depósitos son las anteriormente citadas, con la salvedad del Castillo, que como se ha dicho se pretende eliminar.

A continuación se describe las zonas a abastecer desde las distintas agrupaciones de depósitos, según el Plan Director:

**AGRUPACIÓN DE DEPOSITOS DEL MONCAYO.**

SECTOR	DENSIDAD (VIV/Ha)	SUPERF. (Ha)	Nº VIVIENDAS	POBLACION PREVIST (Hab.)
U-10 = S.U.-15 DEL PG VIGENTE			100	285
U-9 = S.U.-11 DEL PG VIGENTE			1300	3705
Z.O.E.-4 = SUP-6 DEL PG VIGENTE			750	2138

Z.O.-6 = S.U.P.-1 DEL VIGENTE PGOU			600	1710
U-8 (Hotel Campomar) Viv. Equiv.			100	285
ZOE-3 = S.U.P.-2 DEL PG VIGENTE			750	2138
TOTAL			3600	10.261

Considerando una dotación de 250 litros/habitante y día, para disponer un consumo de al menos un día se precisa una capacidad de  $250 \text{ l/H} \cdot \text{d} \cdot 10.261 \text{ Hab} = 2.565 \text{ m}^3/\text{dia}$ . Como existe un depósito de  $2.000 \text{ m}^3$ , se precisa otro de  $565 \text{ m}^3$ , aunque por su escasa entidad es preferible ejecutar uno de  $4.000 \text{ m}^3$  que sustituya al del Castillo, cuando éste deje de ser operativo, y a la vez recuperar dicha zona. La conducción que abastece al depósito desde las del Taibilla en la actualidad, es de  $250 \text{ mm}$  de diámetro. El Caudal Medio Máximo Diario será de  $29,69 \text{ l/seg.}$ , lo que es aceptable (velocidad de circulación de  $0,60 \text{ m/seg}$ ) con la conducción existente, por lo que no precisa ampliación.

La red de distribución existente para la zona SUR del término, son dos conducciones, una de  $200 \text{ mm}$  y otra de  $300 \text{ mm}$  de diámetro. El caudal punta para la zona, supuesto concentrado el consumo diario en 10 horas, es de  $71 \text{ l/seg}$ . La conducción de  $D = 200 \text{ mm}$ . admite un caudal de  $22 \text{ l/seg}$  a  $0,70 \text{ m/seg}$  y con una pérdida de  $2,25 \text{ m/Km}$ , La conducción de  $D = 300 \text{ mm}$  admite un caudal de  $50 \text{ l/seg}$  a  $0,71 \text{ m/seg}$  y con una pérdida de  $1,61 \text{ m/Km}$ , por lo que se justifica que con las dos conducciones actuales es posible el abastecimiento en adecuadas condiciones de velocidad y pérdidas de carga.

No existe incremento de población (respecto a la resultante de las zonas actualmente urbanas y urbanizables).

Por lo anterior se desprende que solo será preciso realizar un nuevo

depósito de 565 m<sup>3</sup>, si bien, por la escasa capacidad necesaria del nuevo depósito, y teniendo en cuenta que es posible conectar la red SUR con la CENTRAL, y que con el depósito actual se puede abastecer sobradamente la población hasta la consolidación al 78%, y no existiendo nuevas zonas edificables, se considera que tal depósito se ejecutará cuando el existente deje de ser operativo.

### **AGRUPACIÓN DE DEPOSITOS DE LA CAÑADA DEL SORDO.**

Se prevén dos zonas urbanizables, la del ZO-7 y la ZO-12.

La zona ZO-7, se corresponde con el S.U.P.-8 del vigente P.G.O.U., (Plan Parcial "El Raso"). En dicho Plan parcial ya se contemplaba la obligación de realizar a su cargo, un depósito de regulación de 5.000 m<sup>3</sup> de capacidad (que llamaremos Cañada I), la conexión con una conducción de 300 mm, desde las conducciones de la M.C.T. al citado depósito y la red de distribución desde éste al Plan Parcial (conducción de 400 mm de diámetro)

La zona ZO-12, situada a mayor cota que el ZO-7, precisa de una estación de elevación hasta un nuevo depósito (que denominamos Cañada II). La población prevista del ZO-12 es de 6.641 Hab, es decir que precisa un volumen de 1.660 M<sup>3</sup>, lo que implica la realización a su cargo de un depósito de 2.000 m<sup>3</sup> de capacidad. El caudal medio diario será de 19,21 l/seg. lo que implica la necesidad de una conducción de 200 mm de diámetro. La red de distribución desde el depósito Cañada II será de 300 mm de diámetro ya que ha de admitir un caudal punta de 42,83 l/seg.

## AGRUPACIÓN DE DEPOSITOS DEL MONTE LAS RABOSAS.

En la actualidad, existe un depósito de 5.000 m<sup>3</sup> (que llamaremos Rabosas I), que abastece al Casco urbano, ZOE-1, ZOE-2 , ZO-1, U-4, U-5 y U-7. Desde dicho debe abastecerse a parte del Sector ZO-11 situada al Norte de la antigua carretera Rojas-Guardamar, que por su escasa superficie y nº de viviendas permite conectarse a la red que abastece en la actualidad el ZOE-1 (de 200 mm de diámetro).

Las zonas que dependen de depósitos en el Monte Las Rabosas, pueden descomponerse en las siguientes:

Cuenca ESTE del Monte

Cuenca OESTE del Monte.

Zona Norte del Término.

Dentro de la cuenca ESTE del MONTE DE LAS RABOSAS, se encuentran las siguientes:

SECTOR	DENSIDAD (VIV/Ha)	SUPERF. (Ha)	Nº VIVIENDAS	POBLACION PREVISTA (Hab.)
Z.O.-9	35	61.27	2.144	6.110
Z.O.-3	50	18.31	891	2.539
Z.O.-4	62	15.05	933	2.659
Z.O.-5	40	10.51	420	1.197
Z.S.O.5	35	21.86	765	2.180
Z.O.-10	30	7.63	242	690
TOTAL			5.395	15.375

El consumo medio diario para dichas zonas es de 3.844 M<sup>3</sup>, por lo que se precisa un depósito nuevo de 4.000 m<sup>3</sup> de capacidad, que llamaremos Rabosas II. El

caudal medio diario es de 44,49 l/seg por lo que precisa una conducción hasta el nuevo depósito, desde las conducciones de la M.C.T. de 300 mm. de diámetro. La red de distribución debe admitir un caudal punta de 106,78l/seg, por lo que se precisa una conducción de 400 mm de diámetro.

Dentro de la cuenca OESTE del MONTE DE LAS RABOSAS, se encuentran las siguientes:

SECTO R	DENSIDAD (VIV/Ha)	SUPERF. (Ha)	Nº VIVIENDAS	POBLACION PREVISTA (Hab.)
Z.O.-2	30	35.97	1.079	3.075
Z.O.-11	27.69	92.66	2.566	7.313
<b>TOTAL</b>			<b>3.645</b>	<b>10.388</b>

El consumo medio diario para dichas zonas es de 2.597 M3, por lo que se precisa un depósito nuevo de 3.000 m3 de capacidad, que llamaremos Rabosas III. El caudal medio diario es de 30,06 l/seg por lo que precisa una conducción hasta el nuevo depósito, desde las conducciones de la M.C.T. de 250 mm de diámetro. La red de distribución debe admitir un caudal punta de 72,14 l/seg, por lo que se precisa una conducción de 300 mm de diámetro, hasta el Sector ZO-11, donde continua una de 250 mm y una derivación de 150 mm para abastecer aquel. La conducción de 250 m pasará a 200 mm al llegar al ZO-2.

Para abastecer la zona Norte del término, en la actualidad existe una conducción de 150 mm de diámetro que suministra a los sectores U-6, U-2 y U-3, es decir 117 abonados y una población de 333 habitantes en el U-2 y 300 viviendas y 855 habitantes en el U-3 y un consumo medio diario en la U-6 de 2 l/seg y Ha ocupada, es decir, suponiendo una ocupación bruta del 25% de 15,12 Ha\* 0,25 \*2 l/Ha = 7.56 l/seg El consumo máximo diario es de 950 m3 y el caudal punta de 26,39 L/seg, como se observa la conducción existente es suficiente para abastecer

las zonas pero no admite mucho mas consumo.

Para las nuevas zonas del Norte del término, ZSO-1, ZSO-2 y ZSO-3, se precisa realizar un nuevo depósito en las Rabosas que denominaremos Rabosas IV.

El consumo máximo diario de ésta zona es de:

SECTOR	DENSIDAD (VIV/Ha)	SUPERF. (Ha)	Nº VIVIENDAS	POBLACION PREVISTA (Hab.)	Caudal Punta (l/seg.)
Z.S.O.-1	30	11.01	330	941	6,54
Z.S.O.-2	30	11.50	345	983	6,83
Z.S.O.-3	INDUSTRIAL	46.25	0	0	23.13
U-6 (NO CONSTRUIDA)	INDUSTRIAL	24,70	0	0	12.35
<b>TOTAL</b>					<b>48,85</b>

Desde el U-6 el consumo diario máximo es de 481 m<sup>3</sup>, y el caudal punta de 13,37 l/seg, lo que obliga a una conducción de 150 mm de diámetro.

Para abastecer la zona sin edificar del U-6, se precisa una conducción de 250 mm de diámetro, ya que el consumo diario máximo es el de dicha zona mas el de los dos sectores siguientes, es decir de 962 m<sup>3</sup> y el caudal punta es de 26,72 l/seg.

Para abastecer el Z.S.O.-3, se precisa una conducción de 300 mm de diámetro, ya que al caudal del sector, hay que sumar el de los sectores siguientes, por lo que el consumo máximo diario será de 1.759 m<sup>3</sup>, lo que obliga aun depósito de 2.000 m<sup>3</sup> de capacidad, y siendo el caudal punta de 48,85 l/seg. La conexión

desde las conducciones de la M.C.T. hasta el depósito Rabosas IV debe admitir un caudal medio diario de 20,35 l/seg, por lo que se precisa una conducción de toma de 200 mm.

Con el depósito Rabosas I, se puede abastecer a 7.018 viviendas del Casco Urbano y zonas actualmente abastecidas desde aquel, por lo que, con el ánimo de dejar de usar el depósito del Castillo, se deberá ejecutar un nuevo depósito que denominaremos Rabosas V, de 5.000 m<sup>3</sup> de capacidad, con lo que será posible abastecer a más de 14.000 viviendas en la zona, suficiente para las actuales y crecimiento previsible en la zona en el periodo de 10 años..

Para las 14.000 viviendas y alimentar los dos depósitos de 5.000 m<sup>3</sup> (Rabosas I y V) se precisa un caudal medio diario de 115 l/seg, por lo que la conducción actual de 250 mm de diámetro debe duplicarse con otra de 500 mm de diámetro. Las conducciones de salida existentes (una de D = 250 mm y de D = 500 mm la otra) son suficientes para la red de distribución ya que admiten el caudal punta.

En resumen, la agrupación de depósitos en Las Rabosas, será de 19.000 m<sup>3</sup>.

La capacidad de regulación será de 19.000 m<sup>3</sup> en el Monte Las Rabosas, de 2.000 m<sup>3</sup> en el Moncayo y de 7.000 m<sup>3</sup> en la Cañada del Sordo y de 3.000 m<sup>3</sup> en el Castillo, es decir de 31.000 m<sup>3</sup>. Ello supone la posibilidad de abastecer un total de 124.000 Habitantes equivalentes, es decir 43.509 viviendas, es decir mas de lo previsto (111.114 habitantes) y 38.897 viviendas.

Un consumo diario máximo de 31.000 m<sup>3</sup>, equivale a una caudal medio de

359 l/seg. Con las conducciones actuales (de 250 y 400 mm) se abastece en la actualidad una población punta del orden de la tercera parte (consumo diario máximo en día punta del mes de agosto de 10.000 m<sup>3</sup>), por lo que se precisa una nueva conducción desde la potabilizadora de Vistabella de 600 mm de diámetro, que admite un caudal de 250 l/seg a una velocidad de 0,89 m/seg con una pérdida de carga del orden de 1 m/Km. La nueva conducción de traída, pasará a ser de 500 mm de diámetro, a partir de la toma para los depósitos de la Cañada del Sordo, y hasta la agrupación de depósitos de Las Rabosas.

A continuación se recoge los porcentajes de participación de los Sectores urbanizables en la financiación de la nueva conducción desde la potabilizadora.

SECTOR	DENSIDAD (Viv/Ha.)	SUPERFICIE (Ha)	Nº VIVIENDAS	CONSUMO DIARIO (M3)	%
ZO-1	S/E	54,44	2859	2037	10,11
ZO-2	30	35,97	1079	769	3,82
ZO-3	50	18,31	891	635	3,15
ZSO-6	62	15,05	933	665	3,30
ZSO-7	40	10,51	420	300	1,49
ZSO-8	S/E	9,29	600	428	2,12
ZO-7	40	123,64	3076	2192	10,88
ZO-8	TERCIARIO	4,98	0	106	0,53
ZO-9	35	61,27	2144	1528	7,59
ZO-10	30	7,63	242	172	0,86
ZO-11	27,69	92,66	2566	1828	9,08
ZO-12	35	66,6	2330	1660	8,24
ZSO-1	30	11,01	330	235	1,17
ZSO-2	30	11,50	345	246	1,22
ZSO-3	INDUSTRIAL	46,25	0	1998	9,92
ZSO-4	TERCIARIO	12,03	0	257	1,28

ZSO-5	35	21,86	765	545	2,71
AYUNTAMIENTO *				4540	22,54
<b>TOTAL</b>			18580	<b>20140</b>	100,00

El consumo previsto total es la suma del correspondiente a las zonas residenciales mas el de las zonas industriales y de uso terciario.

Consumo diarioResidencial = N° Viviendas \* dotación (250 l/hab y día) \* 2,85 hab/viv.

Consumo de uso residencial =	38987 * 250 * 2,85 =	27778	m3
Consumo de uso industrial =	ZSO-3 =	1998	m3
Consumo de uso Terciario =	ZO-2 + ZSO-4 =	363	m3
Consumo de uso industrial =	ZOE-2 =	309	m3
<b>CONSUMO TOTAL =</b>		<b>30448</b>	<b>m3</b>

SE PUEDE COMPROBAR EL CONSUMO PREVISTO TOTAL (30.448 m3) ES MENOR QUE EL VOLUMEN PREVISTO DE LOS DEPÓSITOS (31.000 m3)

Con los depósitos existentes (10.000 m3) se abastecen 14.035 viviendas. Del total (38.987 Ud), 18.380 Ud pertenecen a los suelos Urbanizables, por lo que la diferencia (38.987-18.380-14.035 = 6.372 Ud), se corresponden con las resultantes de completar el suelo urbano y urbanizable en ejecución.

6.372 viviendas equivalen a un consumo de 6.372 \*250 \*2,85 = 4.540 M3/día.

Consumo diario = N° Viviendas \* dotación (250 l/hab y día) \* 2,85 hab/viv.

Consumo diario estimado en Uso Industrial = 1,998 m3., a razón de un caudal medio de 0,50 l/s/Ha.

Consumo diario estimado en Uso Industrial (ZSO-3) = 1998 m3.

Consumo diario estimado en UsoTerciario/industrial en ZOE-2 = 309 m3., con consumo equivalente sectores residenciales con densidad de 30 viv/ha.

Consumo diario estimado en UsoTerciario en ZSO-4 = 257 m3., con consumo equivalente sectores residenciales con densidad de 30 viv/ha.

Consumo diario estimado en UsoTerciario en ZO-8 = 106 m3., con consumo equivalente sectores residenciales con densidad de 30 viv/ha.

### **3.6.4. Justificación de Red de Agua Residual.**

La red de evacuación de aguas residuales la descomponemos en las siguientes cuencas:

CUENCA SUR.

CUENCA ESTE.

CUENCA NORTE

CUENCA OESTE.

CUENCA CENTRO.

Los sectores que abarcan cada cuenca son los siguientes:

#### **CUENCA SUR:**

Suelo Urbano : U-9 (urbanización “El Moncayo”), SU-15 del PG vigente  
U-10 (“Lomas del Polo” y “Pinomar”), SU-11 del PG vigente.

Suelo Urbanizable en Ejecución : El Sector ZOE-4, SUP-6 del PG vigente.

Suelo Urbanizable Ordenado : El Sector ZSO-8, SUP-1 del PG vigente.

Es de destacar que en esta cuenca se reduce la superficie clasificada y por lo tanto las instalaciones existentes, como a continuación se demostrará son suficientes.

Los sectores indicados vierten el agua residual a la estación de impulsión existente del denominado “Colector Sur”.

## **CUENCA ESTE.**

La cuenca evacua las aguas residuales mediante el Colector SUR y el Colector del CASCO. Ambos colectores acaban en la estación de impulsión principal “El Realet”, desde donde se eleva a la estación depuradora.

Al Colector SUR, vierten los siguiente Sectores:

Suelo Urbano: Parte suroeste del Casco urbano  
(poligonos 4 y 12-D del PG vigente) y U-8 (Hotel  
Campomar)

Suelo urbanizable en Ejecución: El Sector ZOE-3 (SUP-2 del vigente PGOU) y Sector  
ZOE-2 (SUP-5 del PG vigente).

Suelo Urbanizable Ordenado: El Sector ZO-3, ZO-10 y ZO-8.

Suelo Urbanizable Sin Ordenación: El Sector ZSO-5, ZSO-6, ZSO-7.

Al COLECTOR del CASCO, vierten los siguientes zonas:

Suelo Urbano : Casco Urbano (U-1), salvo la pequeña zona anterior.  
Suelo urbano U-5 y U-4

Suelo urbanizable Ordenado: El ZO-1 ( SUP-7 del vigente PGOU)

## **CUENCA NORTE:**

Las aguas residuales de las zonas residenciales actualmente desarrolladas (U-2 y U-3), conectan en el tramo final del COLECTOR del CASCO, mediante dos bombeos en el denominado COLECTOR NORTE. Las aguas residuales del U-6 (Industrial) son tratadas en una estación depuradora privada. Las conducción

existente del Colector Norte, no admite mas caudal que el actual, por lo que las zonas de nuevo desarrollo (ZSO-1, ZSO-2 y ZSO-3) deben efectuar un nuevo Colector, con trazado paralelo a la CN-332 (por el lado Oeste), totalmente independiente que los conecte con la estación de impulsión “El Realet”. Al nuevo colector se deberá conectar las aguas depuradas procedentes del U-6. Las aguas procedentes del nuevo Sector de uso Industrial (ZSO-3), deberán tener un tratamiento previo individual o colectivo, en el caso que los vertidos puedan ser perjudiciales para las instalaciones y planta depuradora.

### **CUENCA OESTE:**

Está formada por las zonas siguientes:

Suelo Urbanizable Con Ordenación : ZO-7 (Sector SUP-8 del vigente PG.) y el ZO-12.

La entidad del ZO-7, justifica la implantación de un colector independiente que lo conecte directamente con la estación depuradora, tal y como se prevé en el Plan Parcial aprobado. Dicho colector admite la conexión de las edificaciones diseminadas del “Campico”.

La situación del ZO-12 aconseja la ejecución de un colector propio e independiente de evacuación directa a la estación depuradora.

## CUENCA CENTRAL.

Comprende las siguientes zonas:

El Sector de Suelo Urbanizable en Ejecución ZOE-1 (SUP-3 del vigente PGOU), dispone de un colector independiente hasta la estación de bombeo “El Realet”, al que debe conectarse parte del Sector ZO-11. La parte del Sector ZO-11 mas cercana a la estación de de bombeo “El Realet” debe realizar un colector independiente hasta la anterior estación de impulsión.

La parte del Sector ZO-9 vertiente al Este, debe realizar un colector independiente y directo hasta la Estación de impulsión “El Realet”, con trazado paralelo (por el Oeste) de la Variante de la CN-332 y lado Sur de la antigua carretera Rojales- Guardamar.

La parte del Sector ZSO-9 vertiente al Oeste (15% del total de Sector), el resto del Sector ZO-11 y el ZO-2, deben finalizar en una nueva estación de impulsión (que denominamos E.B.-CENTRO), desde donde se elevará el agua directamente a la estación depuradora, siguiendo su traza la del lado Sur de la antigua carretera de Rojales a Guardamar y el actual camino a la estación depuradora.

La distribución entre dichos sectores es la siguiente:

SECTOR	Densidad (viv/Ha)	Superficie (Ha)	Nº viviendas	%
ZO-2	30	35,97	1.079	31,18
ZO-11	27,69	75,82	2.159	62,38
ZO-9 (15%)	30	9,61	223	6,44
Total			3.461	100,00

El Sector ZSO-4, deberá realizar un colector independiente hasta la estación de bombeo “El Realet”.

Por lo anterior tendremos que las redes generales quedan de la siguiente forma:

A la Depuradora llegan:

A.- Elevación del “Realet”, con la instalación existente mas la ampliación actualmente en redacción.

B.- Elevación desde nueva estación E.B.-CENTRO.

C.- Elevación desde el ZO-7.

D.- Elevación desde el ZO-12.

A la Elevación del “Realet”, llegara:

A-1.- Colector del CASCO.

A.2.- Nueva impulsión NORTE.

A-3.- Colector de cuenca Este del ZO-9

A-4.- Colector del ZO-11.

Al Colector del CASCO, le llegará los colectores actuales, es decir el Colector SUR, el Colector Norte (actual) y la red del casco urbano.

A la estación de bombeo E.B.- CENTRO, llegará las aguas residuales de los sectores ZO-11, ZO-2 y parte de la ZO-9.

Al colector SUR, llegará el agua residual procedente de los sectores ya

previstos en el vigente PGOU, es decir los del U-10, U-9, U-8, ZSO-8, ZOE-4, ZOE-3, los Sectores ZSO-7, ZSO-5 y ZSO-6 (que equivalen al SUNP-5 del vigente P.G.O.U.), los Sectores ZO-10 y ZO-3 (equivalentes al SUNP-6 del PG vigente), el ZOE-2 (SUP-5 del vigente PGOU) y la parte Sur Oeste del Casco urbano actual, además del ZO-9.

Pasamos a continuación a comprobar que los colectores actuales admiten las viviendas previstas en los cálculos de aquellos.

El colector SUR prevé un total de 16093 viviendas, ya que contemplaba la evacuación de los Sectores del PGOU vigente siguientes:

1.- VERTIENTE A LA ESTACIÓN DE BOMBEO SUR (E.B.-SUR)

SECTOR DEL PGOU VIGENTE	Nº VIVIENDAS	POBLACION PREVISTA (Hab)
S.U.-11	1300	3900
S.U.-15	100	300
S.U.P.-1	600	1800
S.U.P.-6	750	2550
S.U.N.P.-1	3250	9750
CAMPING (VIV EQUIV.)	50	150
TOTAL VERTIENTE A E.B.SUR	6050	18150

2.- TRAMO EN GRAVEDAD

SECTOR DEL PGOU VIGENTE	Nº VIVIENDAS	POBLACION PREVISTA (Hab.)
De E.B.- SUR	6050	18150
S.U.P.-2	750	2550
S.U.N.P.-5	3180	9540
S.U.N.P.-6	1920	5760
S.U.N.P.-4	1600	4800
S.U. (POLIGONOS 4 y 12-D)	1960	5880
S.U.P.-5 (VIV. EQUIV.)	633	1900
TOTAL VERTIENTE AL COLECTOR SUR	16093	48280

De acuerdo con el presente P.G.O.U., tenemos las siguientes viviendas y población.

1.- A LA ESTACION DE BOMBEO SUR (E.B.-SUR)

SECTOR	Nº VIVIENDAS	POBLACION PREVIST (Hab.)
U-10 = S.U.-15 DEL PG VIGENTE	100	285
U-9 = S.U.-11 DEL PG VIGENTE	1300	3705
Z.O.E.-3 = SUP-6 DEL PG VIGENTE	750	2138
Z.O.-6 = S.U.P.-1 DEL VIGENTE PGOU	600	1710
TOTAL VERTIENTE A E.B.-SUR	2.750	7.838

2.- AL COLECTOR SUR (POR GRAVEDAD)

SECTOR	DENSIDAD (VIV/Ha)	SUPERF. (Ha)	Nº VIVIENDAS	POBLACION PREVISTA (Hab.)
De E.B.-SUR			2.750	7838
Z.O.E.-3 = SUP-2 DEL PG VIGENTE			750	2138
U-8 (VIV EQUIV.)			100	285
Z.O.-5	40	10.51	420	1197
Z.S.O.-5	35	21.86	765	2180
Z.O.-10	30	7.63	242	690
Z.O.-3	50	18.31	891	2539
Z.O.-4	62	15.05	933	2659
PARTE SUR CASCO (ANTIGUO 4 y 12-D)			1960	5586
Z.O.-8 (Viviendas equivalentes)	30	4.98	149	427
Z.O.E.-2 = SUP-3 del PG vigente			633	1804
TOTAL			9.593	27343

En la estación de bombeo del Colector Sur existen tres líneas de dos bombas cada una (una sumergida y en seco la otra), conectadas a dos conducciones de 350 mm de diámetro cada una. El caudal que admite una

conducción conectada a una línea de impulsión es, según el proyecto de Colector Sur) de 80 l/seg. Será posible elevar, funcionando las dos conducciones, un caudal de 160 l/seg. En caso de necesidad, el caudal a elevar es mayor, ya que pueden funcionar dos líneas de impulsión conectadas a una conducción ( $Q = 132$  l/seg.), más la otra línea ( $Q = 80$  l/seg), es decir un total de 212 l/seg.

Vamos a comprobar que la instalación existente es capaz de elevar las aguas de las zonas previstas. Para ello, y admitiendo que la dotación es de 250 l/hab y día y que el consumo diario se realiza en 8 horas, se obtiene un caudal punta de  $7838 \text{ hab.} * 250 \text{ l/hab y día} / 8 \text{ h} * 3.600 \text{ seg/h} = 68$  l/seg, que como vemos es menor que el máximo admisible (212 l/seg) por las instalaciones existentes.

El colector Sur en su tramo en gravedad, se dimensionó para un caudal máximo de 555 l/seg, caudal mayor que el máximo previsto (con los mismos condicionantes de dotación y consumo anteriores), es  $Q = 27.343 \text{ Hab} * 250 \text{ l/Hab y día} / (8 \text{ h} * 3.600 \text{ seg/h.}) = 237$  l/seg. Vemos que el Colector Sur admite el caudal de las zonas previstas a las que evacua.

La depuradora de aguas residuales se encuentra al límite de su capacidad en la actualidad, por lo que es necesario e imprescindible su ampliación, que se está realizando. Deben ser participes en la financiación de la ampliación los Sectores previstos que aun no se encuentran en ejecución efectiva, es decir los considerados para la repercusión del coste de la nueva traída de agua potable, y en idéntica proporción (ya que el agua consumida debe evacuarse a la depuradora). Se adjunta cuadro con los porcentajes de participación por Sectores.

REPERCUSION POR SECTORES DE LA AMPLIACION DE LA DEPURADORA					
SECTOR	DENSIDAD (Viv/Ha.)	SUPERFICIE (Ha)	Nº VIVIENDAS	CONSUMO DIARIO (M3)	%
ZO-1	S/E	54,44	2859	2037	10,11
ZO-2	30	35,97	1079	769	3,82
ZO-3	50	18,31	891	635	3,15
ZSO-6	62	15,05	933	665	3,30
ZSO-7	40	10,51	420	300	1,49
ZSO-8	S/E	9,29	600	428	2,12
ZO-7	40	123,64	3076	2192	10,88
ZO-8	TERCIARIO	4,98	0	106	0,53
ZO-9	35	61,27	2144	1528	7,59
ZO-10	30	7,63	242	172	0,86
ZO-11	27,69	92,66	2566	1828	9,08
ZO-12	35	66,6	2330	1660	8,24
ZSO-1	30	11,01	330	235	1,17
ZSO-2	30	11,50	345	246	1,22
ZSO-3	INDUSTRIAL	46,25	0	1998	9,92
ZSO-4	TERCIARIO	12,03	0	257	1,28
ZSO-5	35	21,86	765	545	2,71
AYUNTAMIENTO *				4540	22,54
<b>TOTAL</b>			<b>18580</b>	<b>20140</b>	<b>100,00</b>

El consumo previsto total es la suma del correspondiente a las zonas residenciales mas el de las zonas industriales y de uso terciario.

Consumo diario Residencial = Nº Viviendas \* dotación (250 l/hab y día) \* 2,85 hab/viv.

Consumo de uso residencial =	38987 * 250 * 2,85 =	27778	m3
Consumo de uso industrial =	ZSO-3 =	1998	m3
Consumo de uso Terciario =	ZO-2 + ZSO-4 =	363	m3
Consumo de uso industrial =	ZOE-2 =	309	m3
<b>CONSUMO TOTAL =</b>		<b>30448</b>	<b>m3</b>

SE PUEDE COMPROBAR EL CONSUMO PREVISTO TOTAL (30.448 m3) ES MENOR QUE EL VOLUMEN PREVISTO DE LOS DEPÓSITOS (31.000 m3)
Con los depósitos existentes (10.000 m3) se abastecen 14.035 viviendas. Del total (38.987 Ud), 18.380 Ud pertenecen a los suelos Urbanizables, por lo que la diferencia (38.987-18.380-14.035 = 6.372 Ud), se corresponden con las resultantes de completar el suelo urbano y urbanizable en ejecución.
6.372 viviendas equivalen a un consumo de $6.372 * 250 * 2,85 = 4.540$ M3/día.
Consumo diario = N <sup>o</sup> Viviendas * dotación (250 l/hab y día) * 2,85 hab/viv.
Consumo diario estimado en Uso Industrial = 1,998 m3., a razón de un caudal medio de 0,50 l/s/Ha.
Consumo diario estimado en Uso Industrial (ZSO-3) = 1998 m3.
Consumo diario estimado en UsoTerciario/industrial en ZOE-2 = 309 m3., con consumo equivalente sectores residenciales con densidad de 30 viv/ha.
Consumo diario estimado en UsoTerciario en ZSO-4 = 257 m3., con consumo equivalente sectores residenciales con densidad de 30 viv/ha.
Consumo diario estimado en UsoTerciario en ZO-8 = 106 m3., con consumo equivalente sectores residenciales con densidad de 30 viv/ha.

### 3.7. Cálculo del Aprovechamiento Tipo y justificación de la delimitación de las áreas de reparto.

HEMOS DE DISTINGUIR ENTRE LAS AREAS DE REPARTO DE LAS ZONAS URBANIZABLES DEL P.G. VIGENTE CON PLAN PARCIAL APROBADO CON ANTERIORIDAD Y EN EJECUCIÓN, DE AQUELLAS OTRAS AREAS PREVISTAS EN LA PRESENTE REVISIÓN.

EN LAS AREAS DE REPARTO DE LAS ZONAS URBANIZABLES DEL P.G. VIGENTE CON PLAN PARCIAL APROBADO CON ANTERIORIDAD Y EN EJECUCIÓN, se mantienen en su integridad los ámbitos propios y son las siguientes:

<b>APROVECHAMIENTO TIPO DE AREAS DE REPARTO APROBADAS DEFINITIVAMENTE</b>					
AREA DE REPARTO	SECTORES QUE INCLUYE	SUP. DEL AREA DE REPARTO (m2s)	RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	APROVECH. OBJETIVO REAL (m2t)	AT
AR-1	ZOE-1	172.884	0	103.730	0,60
AR-2	ZOE-2	139.258	0	75.199	0,54
AR-3	ZOE-3	115.963	0	69.578	0,60
AR-4	ZOE-4	165.936	0	82.968	0,50
AR-5	ZO-1	626.830	245.623	252.307	0,45
AR-7	ZO-3	189.157	6.014	82.323	0,45
AR-11	ZO-4	1.236.401	0	494.560	0,40
SUMA		2.563.981		1.160.665	0,45

**APROVECHAMIENTO TIPO EN ÁREAS DE REPARTO EN DESARROLLO DEL PGOU**

AREA DE REPARTO	SECTORES QUE INCLUYE	SUP. DEL AREA DE REPARTO (m2s)	RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	APROVECH. OBJETIVO (m2t)	AT
AR-6	ZO-2	362.784	0	108.883	0,30
AR-8	ZSO-4	151.875	4.590	95.735	0,63
AR-9	ZSO-5 y ZSO-6	384.688	33.688	52.750	0,365
AR-10	ZSO-7	92.858	0	37.143	0,40
AR-12	ZO-5 y ZO-6	702.637	54.259	259.226	0,408
AR-13	ZO-7	79.193	4.038	26.644	0,336
AR-14	ZO-8	1.019.637	130.699	324.245	0,318
AR-15	ZO-9	713.279	57.523	249.947	0,35
AR-16	ZSO-1 y ZSO-2	225.108	0	67.532	0,35
AR-17	ZSO-3	195.788	0	88.105	0,45
AR-19	ZO-10	17.106	0	8.553	0,50
SUMA		3.964.278	275.689	1.316.086	0,43

**Coefficientes correctores**

A efectos de garantizar la homogeneidad en cuanto al valor del suelo en cada una de las áreas de reparto que delimita el Plan General, se aplican unos "coeficientes correctores por valor urbanístico", que se detallan en la siguiente tabla,

**APROVECHAMIENTO TIPO EN ÁREAS DE REPARTO EN DESARROLLO DEL PGOU**

AREA DE REPARTO	SECTORES QUE INCLUYE	SUP. DEL AREA DE REPARTO (m2s)	RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	APROVECH. OBJETIVO (m2t) REAL	AT	FACTOR POR VALOR URBANIS.	VALOR URBANISTICO
AR-6	ZO-2	362.784	0	108.883	0,30	1	0,30
AR-8	ZSO-4	151.875	4.590	95.735	0,485	0,70	0,34
AR-9	ZSO-5 y ZSO-6	384.688	33.688	52.750	0.4105	0,80	0,3284
AR-10	ZSO-7	92.858	0	37.143	0,40	0,75	0,30
AR-12	ZO-5 y ZO-6	702.637	54.259	259.226	0,408	0,80	0,326
AR-13	ZO-7	79.193	4.038	26.644	0,336	1	0,336
AR-14	ZO-8	1.019.637	130.699	324.245	0,318	1	0,318
AR-15	ZO-9	713.279	57.523	249.947	0,35	0,90	0,315
AR-16	ZSO-1 y ZSO-2	225.108	0	67.532	0,35	1	0,35
AR-17	ZSO-3	195.788	0	88.105	0,45	0,90	0,405
AR-19	ZO-10	18.016	0	9.008	0,50	1	0,5
SUMA		3.964.278	275.689	1.316.086	0,4315		0,3062

Inicialmente se establece como coeficiente  $K=1$ , de modo que el aprovechamiento tipo sea equivalente al valor urbanístico de los terrenos en cada una de las áreas de reparto, aplicándose un coeficiente distinto a  $K$  en las áreas de reparto nº 8, 9, 10, 12, 15, 17.

El empleo de estos coeficientes se justifica en la ponderación de los siguientes criterios:

- Tipología
- Densidad

- Uso del Suelo
- Cesiones de carácter estructural
- Coste de conexiones

**TIPOLOGÍA**

Las tipologías residenciales previstas por la Revisión del Plan General son las siguientes,

B. ADOSADO UNITARIO	B. EXENTO UNITARIO	B. EXENTO MÚLTIPLE	VOLUMEN ESPECÍFICO MÚLTIPLE
1	1	-----	0,70

Se establece la aplicación de un coeficiente de corrección de 0,50 en la tipología de volumen específico múltiple, dada su excepcionalidad frente a las demás tipologías habituales, cuyo coeficiente se mantiene en K=1, por tener mayor demanda, siendo más sencilla su promoción y venta en el mercado inmobiliario.

Se aplica este coeficiente en el **área de reparto nº 8**, que se localiza en el margen este de la CN-332 y al sur del casco urbano. Este área de reparto está integrada por el Sector ZSO-4, siendo continuación natural del casco urbano tradicional (U-1). El Sector se encuentra muy condicionado por las afecciones derivadas de la CN-332, que le obligan a retranquear la edificación desde la carretera hacia el este, donde se encuentra con el casco urbano, teniendo como consecuencia la reducción de las parcelas netas resultantes y el consiguiente aumento del IEB.

Pero en la consideración de la tipología se introduce un elemento moderador como es el de la localización, ya que si la tipología edificatoria y el alto IEB motivado por las limitaciones en la construcción derivadas de las afecciones del sector suponen un descenso en un valor aproximado de la mitad (0,50), se ha de ponderar que el sector cierra la trama urbana del casco tradicional, que modula levemente la reducción del valor (0,10).

En consecuencia, se establece un coeficiente ponderador de  $K= 0,60$  para el área de reparto nº 8 en la ponderación de la excepcionalidad de la tipología edificatoria, su alto IEB y su cercanía al casco urbano.

### **DENSIDAD**

Las densidades previstas para los Sectores de Suelo Urbanizable en la Revisión del Plan General oscilan entre 25 viv/ha. Y 75 viv/ha, estableciéndose los siguientes coeficientes de ponderación para cada uno de los segmentos,

<b>25=35</b>	<b>35=45</b>	<b>45=55</b>	<b>55=65</b>	<b>65=75</b>
1	1	1	0,75	(*)

Se establece un coeficiente  $K=1$  en aquellos Sectores en los que la densidad oscila entre 25 y 55 viviendas por hectárea, al considerar que hasta las 55 viv/has. se mantiene una ordenación de calidad, sin excesiva concentración de la edificación ni masificación de los sectores.

Pero a partir de 55 viv/ha. el equipo redactor ha considerado que esos parámetros se modifican, al aumentar la concentración de la edificación para

admitir ese aumento de población, disminuyendo la calidad de la ordenación y entrando en un proceso de masificación de los sectores. Se establece un porcentaje corrector  $K=0,75$  a efectos de la ponderación de su valor frente a otros sectores con una edificación más “esponjada” y de mayor calidad.

Este coeficiente  $K= 0,75$  se aplica en el área de reparto nº 10, que se localiza al margen este de la CN-332 y al sur del casco urbano. Se integra por el Sector ZSO-7, Sector que se corresponde con el Sector SUP-1 del anterior planeamiento vigente. La edificación se encuentra muy condicionada tanto por lo reducido de su superficie (92.858 m<sup>2</sup>), como por su ubicación, al estar afectado por las limitaciones previstas en las legislaciones sectoriales en materia de montes, carreteras y vías pecuarias. Como consecuencia de ello, se reduce la superficie lucrativa del Sector, debiendo aumentar considerablemente la edificabilidad para hacer rentable su desarrollo.

(\*)Este coeficiente continuaría su disminución progresiva en el siguiente segmento, que abarca aquellos sectores con una densidad desde 65 a 75 viv/ha. Pero el único área de reparto en la que se ha previsto esa densidad tan alta es el área nº 5, formada por el Sector ZO-1 (antiguo Sector SUP-7), redactado y aprobado de acuerdo a la legislación estatal, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, no siendo posible, en consecuencia, equiparar ordenaciones ni densidades.

## **USOS**

En cuanto a los usos previstos para cada uno de los Sectores, se ha considerado en la aplicación de coeficientes correctores los estudios de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat

Valenciana (COPUT), en los que recoge que el coeficiente de retribución del Urbanizador en los sectores urbanizables de uso residencial oscila entre un 50-55%, mientras que en los sectores urbanizables de uso industrial, ese porcentaje está entre un 75-85%. Además, es un dato indiscutible que el valor de repercusión del metro cuadrado de techo industrial es aproximadamente la mitad del valor de repercusión del metro cuadrado de techo residencial.

En aplicación de estos datos, y a efectos de su valor urbanístico, se ha considerado la aplicación de un coeficiente corrector **K=0,80** en las áreas de reparto que integran sectores de uso exclusivo terciario e industrial.

Se realizan las siguientes consideraciones,

#### Suelo terciario

- El coeficiente corrector **K=0,80** se aplica en el **área de reparto nº 12**, que se localiza al margen este de la CN-332 y al oeste del casco urbano (U-1). Se integra por el Sector ZO-5 y ZO-6, siendo el Sector ZO-5 un Sector residual de cierre de la trama urbana preexistente hasta el límite con la CN-332, de uso exclusivo terciario y con una gran zona dotacional que da servicio, por su proximidad, al casco urbano tradicional.

- Se ha considerado, sin embargo, la no aplicación del coeficiente K en el área de reparto nº 18, también de uso exclusivo terciario, por cuanto sus conexiones con la red viaria supramunicipal, tanto a la CN-332 como a la Vía Rápida de Guardamar suponen un aumento importante a efectos de su valor urbanístico, no aplicable en el supuesto del área de reparto nº 12, (que no tiene acceso directo a la CN-332 y conecta a través de las calles existentes del casco urbano), y que compensa la posible disminución de valor urbanístico por el uso que se pretende

compensar mediante la aplicación del coeficiente K.

### **Suelo industrial**

El único suelo urbanizable industrial previsto por la Revisión del Plan General es el Sector ZSO-3, incluido en el **área de reparto nº 17**. De acuerdo a lo expuesto, se le habría de aplicar el coeficiente  $K=0,80$  previsto para los suelos de uso exclusivo terciario e industrial.

Pero en este área de reparto, la aplicación de  $K=0,80$  por la disminución del valor urbanístico por el uso exclusivo industrial ha de ser ponderada a su vez al considerar que el Sector ZSO-3 es el único suelo urbanizable industrial previsto por la revisión del Plan General, dada la limitación de ubicación que para este tipo de suelo tiene el municipio. Por ello, y a efectos de su valor urbanístico, se aplica un coeficiente ligeramente superior  **$K=0,90$** .

### **CESIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

A efectos de ponderar un valor urbanístico homogéneo entre las distintas áreas de reparto delimitadas por el Plan General se ha considerado el nivel de cesiones de carácter estructural que soportan cada una de ellas. Se realiza la ponderación de las cesiones de carácter estructural al no ser posible referir el parámetro de comparación a las cesiones de red secundaria, por cuanto no consta el nivel de cesiones locales de los sectores urbanizables no ordenados pormenorizadamente. El mayor porcentaje de cesión de red estructural supone, con independencia de si dicha cesión es computable o no a efectos de estándares de

red secundaria-, una evidente disminución de la parcela neta resultante, con el aumento de la edificabilidad y la consiguiente disminución de la calidad en la ordenación.

A la vista de las fichas de planeamiento y gestión de cada uno de los sectores, el porcentaje de cesión de carácter estructural de cada uno de los Sectores (se excluyen los sectores en ejecución (ZOE) y los Sectores ZO-1 y ZO-4, redactados y aprobados con la anterior legislación y a los que no se les ha adscrito la obtención de nuevos suelos de red primaria), se mantiene en torno a la media del 17 %, excepto el Sector ZSO-4, incluido en el **Área de Reparto nº 18**, cuyo porcentaje de cesión es de 48%, al tener incluido dentro del Sector 20.000 m<sup>2</sup> de Red Primaria de Zona Verde (de acuerdo a las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General), y 38.810 m<sup>2</sup> de protección de carreteras. Este mayor nivel de cesiones determina la aplicación de un coeficiente corrector por valor urbanístico **K=0,75**.

El coeficiente corrector **K=0,80** se aplica en el **área de reparto nº 9**, que se localiza al sur del casco urbano (U-1). Se integra por el Sector ZSO-5 y ZSO-6, que tienen un elevado porcentaje de cesiones de terrenos en la zona próxima a la costa.

### **COSTE CONEXIONES PRIMARIAS**

Otro factor que se ha ponderado en la aplicación del coeficiente corrector por valor urbanístico se refiere al coste de conexión de redes primarias. En atención a la lejanía respecto del casco urbano tradicional y de las redes públicas de los servicios urbanísticos exigibles, el Sector que mayor coste de conexiones primarias tiene es el ZSO-8, incluido en el área de reparto nº 15. A este coste de ejecución de

las redes primarias hay que añadir la necesaria ejecución de la rotonda de acceso al camino del Campico y su ampliación y mejora en todo el frente del Sector, lo que supone la mejora de la red viaria supramunicipal, al ser el citado vial una de las entradas tradicionales a Guardamar. Se aplica en consecuencia, un coeficiente  $K=0,90$  a efectos de compensar el valor urbanístico del área de reparto nº 15 en relación a las demás áreas de reparto.

### **3.8. Estudio sobre la necesidad y demanda de vivienda protegida .**

#### **3.8.1.-Preámbulo.**

La Disposición Adicional Doce de la Ley 9/1994, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana establece:

1-*“Los planes generales deberán incluir en la memoria justificativa un estudio sobre la previsión de las necesidades de vivienda protegida en el término municipal, incluyendo en sus fichas de planeamiento y gestión del suelo urbanizable residencial la proporción de viviendas de esta índole que se deba materializar en el desarrollo de cada sector de suelo urbanizable. La aprobación de los planes precisará informe previo, preceptivo y vinculante emitido por la Conselleria competente en vivienda sobre las previsiones del planeamiento en materia de vivienda protegida. “*

2-*“La aprobación definitiva de los planes generales que cuenten con suelo urbanizable residencial con ordenación pormenorizada, planes parciales, planes de reforma interior y programas para el desarrollo de actuaciones integradas en el urbanizable residencial requerirá, necesariamente, la previa localización de los terrenos para la construcción de viviendas protegidas, conforme con el estudio de las necesidades y las fichas de planeamiento y de gestión referidas en el número 1 del presente artículo.”*

En consecuencia, habida cuenta de que el Ayuntamiento de Guardamar del Segura, se encuentra en la actualidad en plena fase de elaboración de la “Modificación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana” , procede en

atención del precepto transcrito, analizar las necesidades, presentes y futuras para la implantación de viviendas sometidas al régimen de protección pública, en función de la estructura poblacional , social y económica del municipio.

A su vez, el presente estudio, deberá constituir de forma expresa el fundamento sobre el que debe asentarse la previsión que con respecto a la indicada tipología residencial , será de obligatoria observancia en la aprobación de los instrumentos de planeamiento parcial de los sectores.

### **3.8.2.- Antecedentes.**

Guardamar del Segura se encuentra situada al sur de la provincia de Alicante, a 36 Kms. de dicha capital, a 60 Kms. de la ciudad de Murcia, a 15 Kms. de Elche, 14 Kms. de Torrevieja, a 14 Kms. de Santa Pola y 30 kms. de Orihuela.

El término municipal de Guardamar del Segura ocupa una superficie de 3.595'90 Has..

El Plan General de 1.973 vino a incrementar la urbanización en primera línea, con una oferta sobredimensionada e inabarcable, prolongando la ocupación con fuertes densidades, pero casi sin incorporar zonas verdes ni equipamientos públicos o privados, por lo que, en esencia, difería poco de un ensanche de centro urbano.

Ante esta situación el P.G. de 1.985 opta por el aumento de la calidad de ocupación, con especial interés por la protección del litoral y, en concreto, de las dunas. El esfuerzo se centra en la integración del uso residencial del núcleo urbano consolidado con las creadas y por crear urbanizaciones costeras, a través de la clasificación del suelo urbano. Así, se toma la Carretera Nacional y la costa como elementos de ordenación y estructuración, distribuyéndose el suelo urbanizable

hacia el sur, en parte debido a la ubicación al norte del río Segura.

Así, la ordenación de esta trama urbano-turística pasa por la compactación del espacio intermedio entre los dos modelos de ordenación señalados, que estaba ocupado parcialmente por superficie dunar y vides. El resultado es, junto a una previsión de edificación media de seis plantas, una cesión de equipamientos en gran cantidad que generan suelo suficiente para proteger la pinada que queda encerrada con él, que se clasifica como Parque Urbano. Así, se consigue una conexión entre el núcleo urbano tradicional y la zona de dunas urbanizada por el PP Dunas de Guardamar, integrando el Parque en la trama urbana.

Actualmente, los aprovechamientos a que el suelo del término se someten son, básicamente, dos: de aprovechamiento residencial (entendiendo por residencial todo el vinculado a éste, ya sea terciario o propiamente residencial) y agrícola. Incluso, se podría incluir una tercera categoría, que participaría de las dos anteriores: el suelo de interés natural que, no siendo ni suelo aprovechado agrariamente ni tampoco ocupado para un destino directamente privado, lo cierto es que sí sirve a un fin de ocio y recreativo, en algunos de sus elementos, y es estrictamente medio natural en otro.

### **3.8.3.-Análisis población actual y estructura económica.**

De un censo en 1.970 de 4.600 habitantes, se ha pasado a un censo en 2004 de 13.000 hab., es decir en 34 años la población censada ha crecido un aproximadamente un 60 %.

POBLACIÓN TOTAL						
AÑO	1.991	1.993	1.994	1.996	2001	2004
TOTAL	6.899	7.265	7.452	8.227	9.480	13.000

POBLACIÓN HOMBRES						
Año	1.991	1.993	1.994	1.996	2001	2004
Total	3.388	3.594	3.689	4.077	4.465	5.300

  

POBLACION MUJERES						
AÑO	1.991	1.993	1.994	1.996	2001	2004
TOTAL	3.511	3.671	3.763	4.150	5.015	7.700

La distribución de la población según sexos está muy equilibrada, con un ligero incremento del número de mujeres.

El porcentaje de nacimientos, al igual que en el resto de España, es muy bajo. En Guardamar cifras por debajo del 10 %.

Por otra parte, el porcentaje de defunciones es aún más bajo, con lo que se produce un ligero crecimiento vegetativo y un considerable envejecimiento de la población.

En el incremento poblacional tiene más importancia los flujos de gente (altas menos bajas debido a traslados de municipio o a extranjeros) que la evolución interna de los habitantes tradicionales de Guardamar.

Los medios de vida de la población de Guardamar han sido la agricultura, pesca y últimamente el turismo .

Existe una tendencia de la sociedad hacia el sector servicios; directa o indirectamente un alto porcentaje de la población vive del turismo; o bien trabajando en servicios ofrecidos directamente al turista o en otros trabajos derivados de la actividad turística, como por ejemplo la construcción.

MERCADO DE TRABAJO.

Paro rgtdo		Relación con Actividad Económica					
93	94	Activos	Ocup.	Parados buscand o 1 trabajo	Parado s con trab anterior	Inactiv	S. militar
50 8	553	2.659	2.2326	96	331	2.664	34

TOTAL OCUPADOS	OCUPADOS POR SECTORES			
	AGRICUL	INDUS T	CONS T	SERVIC
2.232	344	367	257	1.264

OCUPADOS SEGUN SITUACION PROFESIONAL					
Empresarios	Miembros cooptivos	Empleo familiar	Empleo fijo	Empleo eventual	Otros
565	33	21	834	768	11

OCUPADOS SEGUN PROFESION									
	Tec	Dir	Adtvo	Cmcte	Servc	Agric. Pesca Gana d	Const r Trans	Peone s	Fuerza s Armdas
T	178	46	213	281	392	341	619	139	23
H	95	42	112	134	186	306	581	115	23
M	83	4	101	147	206	35	38	24	0

### VIVIENDA

VIVIENDAS FAMILIARES					
Principal	Secundar	Desocup	Otros	No consta	Total
2.170	962	169	4	6.258	9.563

### REGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES

Total	Propiedad	Alquiler	De empresas	Otras
2.170	1.881	144	114	31
%	86,68	6,64	5,25	1,43

#### RENTA FAMILIAR DISPONIBLE:

La renta familiar disponible refleja los ingresos que son susceptibles de ser aplicados al consumo y al ahorro, permitiendo establecer diferencias relativas al nivel de vida entre las distintas regiones que conforman el territorio.

En el año 1997 la comarca de la Vega Baja concentraba aproximadamente el 14,4 % de la Renta Familiar Disponible de la provincia de Alicante, situándose en tercer lugar.

#### **3.8.4.-Necesidades actuales de vivienda protegida.**

Del análisis estadístico de la población del municipio de Guardamar del Segura, así como de su estructura socio-económica, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- En primer lugar, nos encontramos ante un municipio que se caracteriza fundamentalmente por la ocupación residencial no permanente, circunstancia que atribuye al desarrollo edificatorio un marcado carácter de segunda residencia. Este hecho desvela la consideración de Guardamar como un destino turístico residencial.
- En segundo lugar resulta especialmente significativo el gran asentamiento de

población extranjera, circunstancia que refuerza el carácter turístico residencial indicado en el punto anterior.

- Como corolario de las dos anteriores características, se puede concluir a su vez, que el mercado laboral del municipio se centra, casi de forma exclusiva, en dos grandes sectores económicos: servicios y construcción.
- Finalmente el creciente aumento del turismo residencial ha originado el surgimiento de una estructura empresarial de pequeño y medio tamaño que constituye, comúnmente, la práctica integridad de la actividad económica de la población del municipio, cuya residencia se centra en el casco histórico y sus zonas de ensanche.

La concurrencia conjunta de los caracteres relatados provoca la escasez de la demanda de vivienda sometida al régimen de protección pública.

En atención a los datos analizados, cabe estimar que la necesidad actual de vivienda protegida gira en torno a las 200 unidades.

### **3.8.5.- Crecimiento estimado.**

De conformidad con el modelo de ordenación planteado en el P.G.O.U.

Estimando como cifra mas elevada la de 3 habitantes por vivienda, el municipio de Guardamar del Segura, una vez ultimada la gestión y la ejecución urbanística de los indicados sectores residenciales, contará con 63.264 nuevos habitantes, cuadruplicando la población actual.

No obstante, se estima que el citado incremento poblacional resultará equiparable en cuanto en su carácter y estructura social al existente en la actualidad:

- Asentamiento de población extranjera.
- Segunda residencia

- Desarrollo turístico, etc...

### **3.8.6.-Previsión de las necesidades de vivienda protegida en el término municipal.**

Las circunstancias descritas anteriormente motivan que el aumento del porcentaje de población residente no resulte directamente proporcional al incremento de la población activa del municipio, habida cuenta del carácter eminentemente turístico del desarrollo residencial conllevará, únicamente, el aumento del mercado laboral correspondiente a los dos sectores económicos típicos del municipio.

Por lo tanto las necesidades de vivienda protegida en el municipio resultarán equivalentes en proporción a las actuales, analizadas en el apartado anterior.

En consecuencia , habida cuenta de que se prevé que la futura población multiplique por 4 a la actual , una vez ultimada la completa gestión urbanística de las determinaciones del planeamiento urbanístico, serán necesarias un total de 800 unidades residenciales de protección pública ubicadas en los futuros desarrollos urbanos.

Resulta lógico pensar que la localización más idónea de las viviendas sometidas a régimen de protección pública sea en aquellos ámbitos sectoriales donde la tipología característica venga definida por la vivienda colectiva, en las zonas de ensanche perimetrales al casco urbano tradicional del municipio.

En consecuencia, en función de la configuración y ubicación de cada uno de los sectores, así como el diferente aprovechamiento atribuido a cada uno de ellos por el planeamiento y la diversidad de la tipología edificatoria característica, se establece la siguiente distribución del número de viviendas protegidas.

SECTORES DE USO RESIDENCIAL

SECTORES	EDIF.m2t	10%Edif.	EDIF. / m2 viv.VPO	Nº VPO.
ZOE-1	103.730	10373	10373/115	90
ZOE-3	69.577	6957	6957/115	60
ZOE-4	82.968	8296	8296/115	72
TOTAL				222

SECTORES	EDIF.m2t	10% Edif..	EDIF. / m2 viv.VPO	Nº VPO.
ZO-1	228724	22872	22872/115	198
ZO-2	108835	10883	10883/115	94
ZO-3	82323	8232	8232 /115	71
ZO-4	494560	49456	49456/115	430
ZO-6	261107	26110	26110/115	227
ZO-7	26644	2664	2664/115	23
ZO-8	321113	32111	32111/115	279
ZO-9	249647	24964	24964/115	217
TOTAL				1539

SECTORES	EDIF.m2t	10%Edif.	EDIF. / m2 viv.VPO	Nº VPO.
ZSO-1	38523	3852	3852/115	33
ZSO-2	40265	4026	4026/115	35
ZSO-4	93846	9384	9384/115	81
ZSO-5	87558	8755	8755/115	76
ZSO-6	52636	5263	5263/115	45
ZSO-7	37143	3714	3714/115	32
TOTAL				302

Se obtienen un total de 2040 viviendas protegidas , que como se observa, resulta superior al previsto como exigencia mínima en el presente informe.