



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA
DIRECCIÓN DE EQUIPO:
M^a José Mojica Marhuenda Arquitecta

ÍNDICE

TITULO I	ANTECEDENTES JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN.	6
CAPÍTULO I	La Revisión y Adaptación del Plan General de 1.985	6
TITULO II	ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.....	10
CAPÍTULO I	Análisis de la Información Urbanística.....	10
CAPÍTULO II	El futuro Previsible	12
CAPÍTULO III	Criterios y Objetivos.....	18
CAPÍTULO IV	Encuadre Territorial. Significado y Futuro en el Entorno Supramunicipal.....	21
CAPÍTULO V	Diagnóstico.....	22
CAPÍTULO VI	Elementos Fundamentales para la Ordenacion.	25
TITULO III	MODELO TERRITORIAL. RED ESTRUCTURAL.....	28
CAPÍTULO I	Discusión de Alternativas.	28
CAPÍTULO II	El Modelo Propuesto.	31
CAPÍTULO III	La Red Estructural.	32
CAPÍTULO IV	Gestión del Suelo del Plan de 1985.....	36
TITULO IV	LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	40

CAPÍTULO I	El Suelo Urbano La Ciudad.....	40
CAPÍTULO II	El Suelo Urbanizable	43
CAPÍTULO III	El Suelo No Urbanizable.....	47
TITULO V	LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	51
CAPÍTULO I	Tipología y Ordenacion	51
CAPÍTULO II	Zonas de Calificación en el Núcleo Urbano.....	52
CAPÍTULO III	Bienes de Dominio no Municipal.....	55
TITULO VI	ACTUACIONES PRIORITARIAS.....	57
CAPÍTULO I	Actuaciones y ProyectoS Prioritarios para el Desarrollo Urbano.....	57
TITULO VII	LA GESTIÓN DEL SUELO.....	65
CAPÍTULO I	Actuaciones en Suelo Urbano	65
CAPÍTULO II	EL Suelo Urbanizable	71
CAPÍTULO III	Actuaciones en Suelo No Urbanizable.....	78
TITULO VIII	CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	79
CAPÍTULO I	Cuantificación de las Diferentes clases de Suelo en Término Municipal	79
CAPÍTULO II	Capacidad Máxima de Habitantes, Población Residente y Cálculo de Estándar de Parque Urbano.....	82

CAPÍTULO III	Áreas de Reparto, sectores, Aprovechamiento Tipo y Excedentes.....	87
CAPÍTULO IV	Dotaciones Escolares.....	93
CAPÍTULO V	necesidades y demanda de vivienda	96

TITULO I

ANTECEDENTES JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN.

CAPÍTULO I

LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1.985

El Plan General de 28 de Marzo de 1985 surge como revisión del Plan de 1973.

En el Plan de 1973 se hacía distinción entre el casco urbano, con sus planos de alineaciones y el resto se trataba como suelo rústico. La ciudad crecía para los ensanches, a partir de la trama inicial. En éste, al amparo de la Ley del Suelo de 1956, se hacía la distinción entre suelo urbano, suelo de reserva urbana y suelo rústico, pero se puede decir que la ambigüedad era norma. Entre el suelo urbano y el de reserva, el Plan no aclaraba las diferencias ni marcaba los lindes, y respecto al suelo rústico, se denominó un suelo rústico turístico, en el que se permitía, con un Plan Parcial, hacer edificios de hasta seis plantas de altura.

Al amparo de dicha disposición, surge tanto el Pueblo Levantino, como el Gran Alacant, con una extensión que supera las 478 hectáreas, que duplica el casco urbano.

El Plan de 1985 inicia su estudio en el año 1977, pero queda su concepción plenamente alterada, al convocarse las primeras elecciones democráticas.

En 1982 se presenta un primer Avance de la Revisión. Los criterios en éste son:

1. Adaptarse a la realidad existente.- Pueblo Levantino, Gran Alacant.
2. El Monte, preservación.
3. La Costa, preservación.

No obstante, mientras del monte difiere a un Plan Especial sus posibles usos, las Salinas no están consideradas como un suelo de Especial Protección en su totalidad, sino como área inundable con unos usos blandos compatibles en las zonas perimetrales, y el área lindera al Clot se incluye dentro de un sector edificable, aunque con calificación de inundable, al objeto probablemente de materializar su aprovechamiento, en el restante suelo colindante.

El Plan se aprueba definitivamente el 28 de marzo de 1985.

El Plan de 1985 plantea un modelo territorial, que ha agotado sus previsiones por el transcurso del tiempo y la incidencia de la normativa sectorial posterior, y a la par ha resultado muy útil en cuanto a protección pero poco coherente en cuanto a orden de crecimiento y coherencia territorial en la ocupación del suelo.

Esto ha supuesto nueva clasificación y calificación de suelos en adaptación a las prescripciones de la misma, y ha conllevado cuarenta y seis modificaciones puntuales, algunas de las cuales son de gran calado, tales como la reordenación de los sectores de la actual Carretera de Elche, creando nuevos sectores edificables y resituando los suelos industriales en la misma, la desclasificación de un sector de suelo urbanizable, los intentos no aprobados de adaptación de sectores a la posterior Ley de Costas y Leyes de Carreteras, y la modificación de las manzanas edificables y zonas verdes y dotacionales, para adaptar el cambio de trazado de un sistema general viario.

Por ello ha sido la propia Consellería de Urbanismo la que ha instado al Ayuntamiento en repetidas ocasiones, y de modo oficial, de la necesidad de Revisión del Plan General.

A lo ya expuesto, hay que añadir que la mayor parte de la legislación con incidencia en el planeamiento es posterior al Plan vigente de 1985:

- La propia **Legislación Urbanística**, que recoge:

Ley 8/1990, Sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Real Decreto Legislativo 1/1992, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Ley 4/1992 de 5 de junio Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Ley 6/1994 de 15 de noviembre Ley Reguladora de la Actividad Urbanística

Ley 67/1998 de 13 abril Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones

En la actualidad ya derogadas, y las que han sustituido a las anteriores:

Ley 4/2004, de 30 de julio Ley de Ordenación Territorio y Ordenación del Paisaje.

Ley 16/2005, de 30 de diciembre Ley Urbanística Valenciana, modificada por Decreto Ley 1/2008.

Ley 10/2004 de 9 de diciembre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Decreto 67/2006 de 19 de mayo Reglamento de Ordenación Territorial y Urbanística, modificado en Decreto 36/2007 y en Decreto 46/2008.

Ley 8/2007 de 28 de mayo Ley del Suelo Estatal, derogada por Real Decreto legislativo 2/2008 de 20 de junio Texto Refundido de la Ley del Suelo.

▪ Y las Leyes Sectoriales:

Ley de Carreteras Estatal y Autonómica.

Ley de Impacto Ambiental.

Ley y Reglamento de Costas.

Ley / Nomenclátor de Actividades Calificadas.

Reglamento de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas.

Ley de Ordenación del Comercio.

Ley de Aguas.

Ley de Puertos.

Y por último las incidencias específicas dentro del término municipal y, especialmente en el Suelo No Urbanizable, al declarar en 1990 Parque Natural Las Salinas y redactar posteriormente su propio Plan Rector de Uso y Gestión, y al excluir el área inundable próxima al Clot dentro del término de Santa Pola, del Sector CJ-5, pasando ambas zonas, a ser consideradas de Especial Protección. Igualmente nombrar el Plan de Ordenación de las zonas Periféricas 2003 en que sectores de Suelo Urbanizable y un elemento de la Red Primaria Deportivo pasan a ser por el mismo Zonas Verdes.

Si a todo lo referido añadimos que Santa Pola inicia su despegue en los años 60, siendo hasta entonces un pueblo de unos cuatro mil habitantes, y conociendo su realidad de hoy, parece indiscutible la necesidad de tomar nuevamente el pulso a una ciudad de nueva planta, en la que la última vez que se hizo recuento de su estado, fue en 1978 hasta 1996; por ello el abortado Plan de 1998 hace unos estudios exhaustivos de materias específicas que se aprovechan a fecha de hoy.

Por último, la necesidad de la revisión procede de la vocación de la población, cuyo carácter preferentemente es turístico, ante la falta de servicios y dotaciones que se adapten a las demandas crecientes, y en la que el Ayuntamiento quiere interpretar un papel de director del proceso.

Por todo lo dicho, se inicia una Revisión del Plan General en 1995, sometiéndose a concierto Previo el 16 de Julio de 1997, que fue resuelta con fecha 12 de Diciembre de 1997, y realizando una Exposición Pública del mismo el 29 de Diciembre de 1997, recogiendo las sugerencias que se hicieron a éste por los particulares, estimándolas o desechándolas.

El resultado de todo ello es el documento que se llevó a Exposición Pública, y quedó en fase de Aprobación Provisional, estando estos años paralizado el documento.

A fecha de hoy, lo que se pretende exponer al público es fundamentalmente el mismo modelo territorial propuesto en 1997 al que se ha sumado distintas iniciativas de planeamiento que han sido del interés del municipio, por lo que se trata de recomponer el modelo adecuándolo a las nuevas iniciativas surgidas con posterioridad, y manteniendo criterios iniciales, y renombrando actuaciones para adaptarlas a la legislación vigente.

TITULO II

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.

CAPÍTULO I

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Para elaborar las propuestas del Plan General, es preciso:

1. Recopilar toda la información posible del municipio, ordenándola por temas, dentro de un documento denominado INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
2. Realizar un profundo análisis de la toma de datos efectuada, identificando los principales problemas y elaborando un DIAGNÓSTICO.
3. Plantear unas estrategias de actuación capaces de solucionar los problemas planteados: OBJETIVOS.
4. Evaluación de las distintas opciones que pueden plantearse para la ordenación y gestión del Territorio: DISCUSIÓN DE ALTERNATIVAS.
5. Elección del modelo de ciudad que más se adecue a las necesidades del municipio: ORDENACIÓN PROPUESTA.

Para ello se elaboró un documento de Información Urbanística, que recoge:.

- Estudio del medio físico.
- Estudio de la evolución histórica.
- Análisis sociodemográfico.
- Encuestas a la población no empadronada.
- Estudio de las actividades socioeconómicas.
- Análisis del tejido urbano.

- Estudio del tráfico y aparcamiento.
- Secciones viarias.
- Estudios de infraestructuras:
 - Abastecimiento de agua.
 - Saneamiento.
 - Energía Eléctrica.
 - Pluviales y balsas de riego.

Con todos ellos, que fueron también entregados separadamente a la Generalitat en el Concierto Previo, se elaboró un documento de SÍNTESIS, en el cual se ponía de manifiesto los problemas y oportunidades que tenía Santa Pola.

De los resultados de la INFORMACIÓN URBANÍSTICA se pudo concluir:

1.- Del conocimiento de la evolución histórica de Santa Pola se ha podido identificar las huellas de su pasado, para estimarlas y ponerlas en uso adecuadamente, recogiendo el Plan propuestas al efecto, de modo que dicho saber forme parte de la propia actividad lúdica y de esparcimiento.

2.- Igualmente, resultado del estudio del medio físico, se ha podido diferenciar las unidades ambientales existentes, valorando cada una de ellas y considerando los impactos localizados actuales. De la misma manera se ha considerado los principales puntos de interés geológico, el paisaje y usos del suelo, y la definición de los principales ecosistemas correspondientes a los medios continentales, a la franja litoral y a las salinas.

3.- Se ha tomado el pulso al desarrollo urbano de Santa Pola, diferenciando en cada uno de los barrios existentes sus peculiaridades tales como el tipo de edificación, la trama parcelaria, la sección del viario, la época de la construcción, poniendo de manifiesto las tendencias de evolución de la población dentro del casco urbano.

4.- Del mismo modo se ha identificado la población de Santa Pola, la pirámide de edades tanto en conjunto como relativa de cada barrio, la evolución demográfica, los habitantes censados pertenecientes a cada una de estas áreas, con lo cual se ha podido detectar problemas tales como la estacionalidad, al obtener datos tales como que Santa Pola del Este tenga una media aproximada de 3 familias por 10.000 m². de

suelo; se ha cuantificado por barrios las dotaciones existentes; se ha tomado datos de las actividades económicas, reconociendo los ejes terciarios fundamentales, divididos en comercio, hostelería y oficinas, para conocer tanto su número como la distribución espacial de las mismas y, por último, como dato sociológico de interés, se ha encuestado a la población residente no censada para conocer las necesidades, sus hábitos de consumo y la valoración de los diferentes aspectos de Santa Pola en cuanto a comercio, ocio y equipamientos.

5.- Siendo un tema fundamental se ha estudiado los problemas de tráfico, vialidad y transporte urbano, realizando una serie de aforos manuales y automáticos, en verano e invierno para detectar tanto las intensidades medias diarias, horarias y el tipo de vehículos en las principales arterias de la población; también se ha realizado en dos zonas céntricas el estudio del aparcamiento y del mismo modo, bajando al nivel de la calle, se ha estudiado las principales secciones viarias dentro de Santa Pola, siendo todos estos datos de interés para las futuras propuestas; estas tanto recogen proyectos existentes, como significan la necesidad de la mejora de la imagen de la ciudad, comenzando por el viario interior considerado estructurador u organizador de la trama urbana.

6.- Se ha recogido, de igual modo, toda la información acerca de la red de agua potable, red de saneamiento y depuración, para posibles mejoras propuestas, cuencas pluviales que podrían ser canalizadas en un futuro y energía eléctrica con los centros de transformación correspondientes.

7.- Por último se ha hecho un análisis comparativo del estado de gestión del suelo previsto por el Plan de 1985 PLAN VIGENTE se ha grafiado cada sector con un color, que denota la posibilidad de actuación sobre él, según su estado actual, desde aquel suelo que está consolidado, es decir urbanizado y edificado en su mayor parte hasta el que se encuentra en su estado inicial.

CAPÍTULO II EL FUTURO PREVISIBLE

El futuro previsible de Santa Pola puede analizarse considerando un doble punto de vista:

1. Uno exógeno, provocado por las circunstancias que genera la ubicación del término municipal en la costa, equidistante de las cabeceras comarcales más importantes de la provincia, las ciudades de Alicante y Elche.

2. Uno endógeno, basado en las propias necesidades y carencias de su población.

El Plan General ha de crear el marco adecuado que haga converger las operaciones urbanísticas con las inversiones de política sectorial y de la iniciativa privada, tendentes todas ellas a ordenar el espacio físico que sirve de soporte a los servicios y prestaciones de consumo colectivo.

El arquitecto municipal va a ser un receptor inmediato de las demandas no cubiertas de la población en temas urbanísticos y de los fallos y olvidos de un Plan.

Por ello no puede negar, desde el primer punto de vista, el exógeno, una serie de consecuencias de la ubicación de Santa Pola, como puede ser el beneficio en las mejoras de infraestructura entre Alicante y Elche, la cercanía del aeropuerto o el acogimiento de la población de ambos como segunda residencia. ¿O la población de la Universidad vuelca su mirada hacia el entorno? aunque tampoco podemos engañarnos pensando que la situación fuera equiparable a la de las ciudades que nos rodean, no se pueden acometer las grandes intervenciones planteadas dentro de un área metropolitana, si a la idea no se incorporan recursos supramunicipales.

Sin embargo, sin olvidar este aspecto condicionante, sin el cual Santa Pola sería otra, pareciendo una óptica muy interesante, no obstante, resulta insuficiente para justificar la revisión del Plan y el Técnico redactor se inclina hacia el segundo punto de vista: El de la Ciudad desde su interior.

Conviene para ello acometer el análisis cuidadoso de su problemática, establecer el decálogo de sus principales carencias; ver lo que pretendió el Plan de 1.985 y superponerlo con la realidad existente.

¿Cuál es la situación de Santa Pola?

Nos encontramos con una población que crece a partir de ensanches desde una trama inicial, quedando diferenciado un núcleo central, lo que el Plan actual denomina propiamente Casco Urbano, y los ensanches de Levante y Poniente a partir de los cuales se va a ir engarzando a un lado Playa Lissa, Los Sauces, La Playa del Tamarit y el Peri Salinas, y al otro el Peri Varadero y Santa Pola del Este.

Pero no podemos olvidar que ya el Plan de 1.973, al amparo de la Ley de 1.956, permitía Planes Parciales en lo que denominó "Suelo rústico turístico" y así surgieron el Pueblo Levantino y el Gran Alacant, este último sector con una superficie de 478 has., sin ningún tipo de cesión ni de dotación, y que supone una extensión que supera el doble de la del Casco Urbano con sus ensanches de Levante y Poniente.

1.- Este es el primer problema de nuestro decálogo, que se ha intentado paliar en el tiempo con una eficacia relativa; a la fecha de hoy nos encontramos con un

planeamiento difícil, una gestión compleja y unas dotaciones inexistentes, así como unas situaciones de propiedad amparadas en el Registro, que acaban de dificultar su solución, la edificación, dotaciones y comunicación del Gran Alacant.

2.- La segunda cuestión a considerar en el modelo territorial, es nuestro Suelo No Urbanizable, y muy especialmente nuestro suelo protegido.

Ya el Plan 1.985 refiere en los criterios de la revisión como premisas de partida (aunque luego lo consiga con mayor o menor acierto).

1.- Adaptarse a la realidad existente (Gran Alacant, Pueblo Levantino).

2.- Monte. Preservación.

3.- Costa. Preservación.

4.- Las Salinas o Saladar. Preservación.

Como planteamiento general es adecuado, aunque toda la legislación sectorial posterior ha matizado tremendamente los objetivos en el modo de llevar a cabo la preservación.

Por otro lado, se protege indiferenciadamente todo el Monte de Santa Pola, sin distinguir el valor diferencial entre ambos lados de la CN-332, y nunca se llega a redactar el Plan Especial previsto. A su vez se salpica de sectores de suelo potencialmente edificable a ambos lados de la misma (piénsese en el Sector RP-3 que se desclasificó en la modificación puntual nº 33, o en Sector ST-2, que se apoya en ambos lados de la Carretera).

Aquí hay que tener en cuenta la aparición posterior de la Ley de Suelo No Urbanizable en 1.992, Ley derogada salvo su Disposición Transitoria 3ª y sustituida por la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, y sus modificaciones, la Ley de Costas en 1.988, y la declaración de Parque (Paraje) Natural de las Salinas en 1.990, la Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana en 1994, el Plan Rector de uso y Gestión de (en mayo del 2003) los Humedales del Sur de Alicante, la posterior Ley del Suelo No Urbanizable 2004 y la LOT 2004.

Para entender el especial valor del suelo protegido del Término de Santa Pola, hay que referir que, de un total de 5.860 has. el S.N.U. supone 4.000 has., y de éstas casi su totalidad son Suelo sometido a Protección Especial, es decir, alrededor del 70% del término del suelo es protegido.

A este significado especial hay que añadir que una parte importante del Suelo Protegido no es de Titularidad Pública.

3.- Mención aparte, y un punto tercero del decálogo, merecen dentro del Suelo No Urbanizable, lo que Plan General denominó "Enclaves de Tolerancia", que ha supuesto la existencia de una zona consolidada de viviendas unifamiliares, apoyada en su mayor parte en la Carretera de Elche, con una parcelación de 2.000 m²/vivienda, y un superficie total aproximada de 70 has.

4.- Adentrándonos cada vez más en la problemática de la población, llegamos al punto cuarto a considerar. Se refiere a la situación actual del Suelo Urbanizable del término municipal. Ha quedado resuelto como manchas que salpican el territorio, y se entreunen con suelo protegidos y dotaciones de la Red Primaria de diversa índole, Cementerio, depuradora...

Éste punto cuarto del decálogo justificaría ya en sí mismo la revisión del modelo territorial al haber quedado bloqueado el suelo urbanizable pendiente de ejecución, produciendo así el agotamiento del Plan.

Por describir, sin resultar excesiva, parte de su problemática, podemos decir a grandes rasgos:

Los sectores de Servicios Turísticos, tan necesarios para Santa Pola, al incluir los posibles usos hoteleros, de restaurantes, pubs y lugares de ocio y entretenimiento, han quedado afectados, uno por la Ley de Costas y otro por la Ley de Carreteras, no existiendo ningún lugar alternativo previsible para ello, sin entrar en colindancia/colisión con las viviendas.

La modificación puntual nº 20 del Plan General de 1985 creó sectores inadecuados a su posición, tal como un sector industrial al propio borde de las Salinas, y un residencial de alta densidad. El Consell de la Generalitat ha alterado el destino del suelo mediante el Plan Rector de mayo de 2003. Los restantes sectores industriales no están suficientemente conectados para resultar atractivos y adecuados, y permitir que se implante empresas en ellas.

Sectores industriales, creados en la Carretera de Elche, por la Modificación puntual nº 20, han quedado sobredimensionados y en lugares preferentes, y excesivamente frágiles, como es el perímetro de las Salinas, y varios sectores han quedado bloqueados por afecciones sectoriales:

El sector residencial turístico RT-3 afectado por Costas sin desarrollar, el sector Ciudad Jardín CJ-1 afectado por la proximidad de la depuradora, prevista de oxidación

pero ejecutada por lagunaje, y el sector residencial permanente RP-3 inmersa y rodeada de monte público.

Reordenar el suelo urbanizable supone poner en tela de juicio el modelo territorial y ver la afección de las circunstancias sobrevenidas, para una vez analizadas, a partir de estos datos, planificar el futuro crecimiento.

A la par nuevas propuestas, de interés para el municipio, tal como un Campo de Golf, precisan de un planeamiento conforme, que permita su desarrollo. Se trata de una iniciativa que recoge el Plan, porque resuelve perfectamente la integración del Gran Alacant, la conexión con el Casco urbano y los nuevos sectores, y muy fundamentalmente es respetuosa con la zona húmeda del Clot de Galvany, permitiendo una transición blanda entre el área protegida y el suelo edificable, con una gran zona de suelo deportivo, libre de edificación entre ambos.

5.- La quinta cuestión a plantear seriamente para adentrarnos a nuestra ciudad, es el acceso a la misma.

Parece que una carencia fundamental ha sido la situación poco realista del Plan de 1985 en cuanto a la previsión económica y la gestión para ejecutar los Sistemas Generales.

En época reciente ha sido resuelta la ronda, que permite una conexión rápida entre distintas zonas de suelo urbano sin acceder al interior del casco, no obstante queda insuficientemente resuelta la fachada marítima y la conexión con el área de Poniente, con el inacabado enlace de la Avd. de Salamanca.

A esta cuestión añadiremos las insuficientemente tratadas fachadas de acceso a la población.

6.- A esta necesidad puede añadirse un sexto punto, pero siempre partiendo de la ejecución previa del viario; la reordenación de la circulación interna y la peatonalización de un sector del casco en su entorno de mayor protección y la necesitada remodelación de la fachada marítima de la Zona de Poniente, Playa Lissa y la Playa del Tamarit, creando así zonas de paseo y estancia que permitan su disfrute, alejadas del tráfico rodado, potenciando en las mismas, ordenadamente, usos de carácter comercial e itinerarios culturales.

7.- El séptimo apartado sobre el que el Plan puede incidir, es en sus previsiones respecto a la infraestructura y servicios, es decir, la primera cuestión a abordar es que difícilmente puede dimensionarse adecuadamente una red de agua cuando el Plan General nos habla de densidades por número de habitantes, en lugar de hablar de

número de viviendas; ello hace que el caudal punta en un mes estival no pueda quedar cubierto, pues donde el Plan prevé población de 2 personas/vivienda, nos encontramos con 6 personas/vivienda.

A esta teórica ocupación, que por otro lado no es correlativa con la superficie de la vivienda, habría que hacer un estudio del agotamiento y reposición de las redes, y muy especialmente el alcantarillado, con la problemática de todos conocida, tanto por el tipo de agua como por la planeidad del terreno.

El Plan aprovecha la sustitución de la depuradora por otra de oxidación que resuelva el grave problema actual, y que es una obra sustancial también para el desarrollo de los nuevos sectores, entre los cuales es especialmente importante para el riego del Campo de Golf con el agua depurada, que difícilmente se podría entender sin esta infraestructura en una zona tan necesitada de agua.

Una vez nos sumergimos en el suelo urbano, poco a poco vamos llegando al gran olvidado de nuestro Plan General vigente.

Dentro del suelo urbano de Santa Pola, cabe distinguir dos zonas de carácter residencial bien diferenciadas:

- El Casco Urbano: incluyendo el casco histórico, el casco actual, el centro cívico-comercial, el Ensanche del Calvario y la dotación escolar periférica, según nomenclatura del Plan General de 1985.

- Los Ensanches de Levante y Poniente, que recoge los Sectores Salinas y Varadero, los Sauces, Playa Lissa, Playa del Tamarit, Santa Pola del Este y la dotación periférica.

Siendo la primera de ellas, la propia de la población de Santa Pola, y los Ensanches donde hay una población normalmente eventual y casi en su totalidad no originarias de la ciudad, aunque puedan pertenecer a su población de derecho, o invertir gran parte del año en sus viviendas.

Con algunos nexos de unión, sin embargo la problemática de ambos es diferente y aquí surgirán los últimos tres puntos de mayor relevancia a discutir en una revisión del Plan.

8.- En relación a los Ensanches cabe plantearse el tipo de edificación y de población deseada, la incoherencia entre la densidad y la edificabilidad, el mínimo de dotaciones

y zonas comunes, el mantener la dualidad entre tipologías individuales y comunitarias o apostar por alguna de las que libere una mayor cantidad de suelo, etc.

9.- En cuanto al Casco cabe aportar las fórmulas imaginativas que permita la legislación urbanística para conseguir suelo municipal y un mayor nivel de equipamientos, al ser la zona de mayor densidad y menor cantidad de ellos; hacer una política mixta entre creación de nuevos equipamientos y recualificación de los existentes.

Establecer hitos o puntos neurálgicos de la ciudad que articulen la misma y pongan en valor distintas zonas del casco. El equipamiento debe ser utilizado como instrumento de desarrollo y mejora, por su capacidad de configurar la trama urbana.

10.- Por último es importante considerar las operaciones necesarias de remodelación dentro de la trama en zonas degradadas, y las importantes igualmente operaciones de la soldadura en las zonas de borde urbano; los espacios intermedios como, la zona industrial urbana donde la tipología debe pasar sin brusquedad de la manzana densa al bloque abierto o inclusive a la vivienda unifamiliar, ir descendiendo su densidad paulatinamente...

Todo ello con la precaución añadida que supone el que este proceso conlleve la posible suspensión de actividad constructiva, ligada además a otros sectores productivos indirectamente, tales como el turismo o la hostelería.

Esto obliga a iniciar la revisión con un análisis cuidadoso de las circunstancias actuales y de los nuevos criterios, deslindando las zonas que conviene desarrollar a corto plazo para establecer las condiciones que eviten en éstos dicha suspensión de licencias.

Por tanto, quedan estos diez puntos a debate como reto para un futuro Plan General, desde el convencimiento de que la propia oferta de calidad es la que supone el polo de atracción que puede aportar Santa Pola para nuevas actividades y empresas.

CAPÍTULO III CRITERIOS Y OBJETIVOS.

Una vez identificadas las necesidades de las actual-futura Santa Pola, es preciso elaborar unas estrategias de actuación que sean capaces de solucionarlas; pero la resolución no puede realizarse individualmente, sino que es preciso elaborar una estrategia común que vertebre las distintas soluciones a los problemas individuales.

Esta estrategia general de cómo resolver los grandes problemas planteados es, sin duda, una concepción política, por lo que el documento Criterios y Objetivos para la Revisión del Plan General de Santa Pola debe constituir el principal documento político del Plan, en donde se expresan las ideas básicas de la política municipal respecto al desarrollo urbanístico del municipio, las actuaciones que se pretenden abordar con el planeamiento y las formas de gestión para poder llevarlas a cabo, de manera que el documento Plan General sea el instrumento legal urbanístico que hace posible la consecución de los objetivos perseguidos.

Las CONCLUSIONES de la Comisión de Seguimiento del Plan General fueron en 1997:

- 1.- Necesidad de coherencia con los Planes de otros municipios, y espacio natural como elemento potenciador del aspecto turístico.
- 2.- Evitar la dispersión de los núcleos urbanos.
- 3.- Carácter preferente turístico, pero sin olvidar la industria, para no depender exclusivamente de su fluctuación.
- 4.- Potenciación de un suelo industrial que debe ser redefinido, para hacerlo atractivo a industrias y empresas.
- 5.- Conexión prioritaria de todos los núcleos que componen Santa Pola.
- 6.- Definir un modelo de ciudad que tenga oferta de ocio de ciudad turística-residencial como centro de atracción para evitar las tensiones estacionales.
- 7.- Conexiones con el término de Elche. Apuesta por el nuevo eje.
- 8.- Cuidado y aprovechamiento de los espacios protegidos.
- 9.- Liderazgo del Ayuntamiento, tanto con la iniciativa privada como frente a otras administraciones.
- 10.- Tipo de edificación conforme al turismo requerido. Oferta hotelera para paliar la estacionalidad, espacios atractivos para hoteles de gran capacidad, en lugares privilegiados. Igualmente, servicios turísticos y aparcamientos.

11.- Modelo de ciudad: Benidorm frente a Torrevieja. Bloque frente a bungalow. Áreas específicas para cada una sin admitir la mezcla de ambas.

En este aspecto, la evolución desde la propuesta de la Comisión de Seguimiento a hoy, para evitar el radicalismo inicial en los dos modelos de ciudad, con el tiempo se prefiere una graduación de densidad desde áreas más centrales a otras más periféricas, utilizando ambas tipologías, pero de una forma ordenada desde el planeamiento, según jerarquías viarias, evitando así el desorden, pero también la zonificación que no ayuda a hacer ciudad.

Grandes ejes con terciarios y comercio en las plantas bajas y viviendas en altura, y calles intermedias, más suburbanas para viviendas unifamiliares, dentro de un orden establecido, pero nutriendose las dos de la calidad del espacio urbano que aporta la coexistencia de ambas.

12.- Necesidad de suelo terciario, y especialmente el destinado a grandes equipamientos privados, sanitarios, deportivos, y áreas de ocio y esparcimiento.

13.- Congestión del casco. Desvío del tráfico, que permite priorizar al peatón frente al automóvil en el centro urbano. Necesidad de aparcamiento, ya en gran medida resuelta tras la ejecución del aparcamiento subterráneo de la Glorieta en el casco urbano y del centro comercial situado en el área de levante.

14.- Conexión prioritaria de Gran Alacant-Casco Urbano.

A fecha de hoy, frente a la propuesta del Plan en 1997, se propone una conexión más blanda por la parte de menor calidad ambiental, pero en cualquier caso que origine suelo urbano en continuidad.

15.- Cambiar la imagen de la zona centro, Glorieta y Castillo.

Actualmente frente a 1997 ya se han iniciado operaciones dentro del casco en las áreas preferentes.

16.- Compatibilidad entre el ocio y la protección. Niveles.

17.- Tramar los desarrollos turísticos con la población residente. Mestizaje e integración entre la población residente y la turística, dotando de Servicios permanentes y Ensanches.

18.- Remodelación desde el Plan, de sectores inadecuados.

Sin perjuicio de la posibilidad en aquellas Unidades de Ejecución consolidadas inadecuadamente en más de un 50% de su superficie pueda revisarse lo parámetros máximos mediante un estudio pormenorizado de ordenación, al objeto de hacer viable la remodelación pretendida. Podrá igualmente mediante un PRI delimitarse nuevas Unidades de Ejecución que justifiquen las condiciones de gestión y de rehabilitación más adecuadas. Pudiendo llegar incluso a la demolición de todas las construcciones existentes no adecuadas siempre que se justifique la mejor ordenación y satisfacción para el interés público y social.

CAPÍTULO IV

ENCUADRE TERRITORIAL. SIGNIFICADO Y FUTURO EN EL ENTORNO SUPRAMUNICIPAL.

Santa Pola es un municipio ubicado entre las dos cabeceras comarcales de mayor importancia de la provincia, Alicante y Elche, en la costa, equidistante de ambas, rodeado territorialmente por el Término Municipal de Elche y colindante por el mar con la Isla de Tabarca, Término Municipal de Alicante, cuyos servicios e infraestructuras se sirven de Santa Pola.

Esto, no siendo su circunstancia fundamental, sí va a tener un factor condicionante favorable a su desarrollo, al quedar integrada en la proximidad de un eje económico muy activo y con unas relaciones de infraestructura y transporte intensas.

Así, tratándose de un municipio con vocación turística, dispone en su entorno próximo de un Aeropuerto internacional a sólo 8 Km del núcleo urbano; además del propio de Santa Pola, dispone igualmente del puerto de Alicante para transporte de viajeros, y las estaciones de ferrocarril de ambas ciudades, Alicante y Elche.

Ello, unido a la alta calidad ambiental del propio término, aún posible de compatibilizar con una oferta turística y residencial, ha hecho que diferentes estudios sectoriales le den un papel primordial como ciudad de servicios turísticos y segunda residencia. Hay que tener en cuenta las grandes transformaciones sociales y económicas que hacen, al mejorarse las infraestructuras y con el avance de las comunicaciones, el valorar muy positivamente, al fijar la residencia y el lugar de vacaciones, la calidad de vida, entendiendo como tal el disfrute del tiempo de ocio.

Todo esto sitúa a Santa Pola, si sabe aprovechar las circunstancias, en un lugar preferente, con un término que dispone de paisajes de tan alta calidad como la sierra próxima al Faro, el acantilado y pie de monte frente a Tabarca y las propias Salinas.

Además es un lugar que no puede ser ajeno al posible proceso de metropolitanización Alicante-Elche, al precisar de aunar esfuerzos y recursos ambos municipios para obtener la masa crítica necesaria que le permita acceder a bienes, servicios, dotaciones y equipamientos de rango superior, reorientando los planeamientos para no producir duplicidades estériles que impiden el alargamiento hasta la provincia de los ejes económicos más importantes europeos.

Dentro de la idea de permeabilizar el territorio y considerando el soporte infraestructural Aeropuerto-Puerto-Ferrocarril-Autopista, va a ser de interés la población que puede fijar su residencia habitual o por largos períodos estacionales en Santa Pola y las demandas de ésta. También va a ser de interés el habilitar, con criterios ecológicos y paisajísticos, franjas perimetrales a los enclaves más frágiles, que permitan un disfrute compatible con una revalorización urbanística del territorio, aprovechando para el ocio las áreas de más escaso valor dentro del monte, y las áreas perimetrales a las Salinas para su observación.

Por todo lo dicho, y teniendo en cuenta la difícil situación actual, con dos barreras de primer orden que condicionan su crecimiento, como son la carretera nacional Alicante-Cartagena y la carretera comarcal Elx-Santa Pola, y con dos enclaves importantes como son la sierra y las Salinas, que constriñen su expansión a Levante y Poniente, y el agotamiento de los suelos destinados a ofertar los servicios turísticos necesarios, el nuevo eje Elx-Santa Pola (PAT de la CIT) viene a fijar un pilar fundamental para la futura ciudad, que estructura el crecimiento.

La actuación prevista por la Consellería en el Plan de Acción Territorial de la Dirección General de Carreteras abre Santa Pola a su entorno, al permitir el acceso desde Madrid, Alicante y Vega Baja, conectado con el nuevo eje Elx-Santa Pola y circunvalando la ciudad de Elche. Es una oportunidad única de conexión con la propia ronda norte de Santa Pola, que unida a la propuesta del Golf permite dar salida importante al núcleo inconexo de Gran Alacant. A su vez la propuesta de este Plan pretende unir con el cinturón de ocio, tan necesario para la ciudad, el Gran Alacant con el Casco Urbano y la nueva ciudad, que en coherencia con la alternativa escogida, se sitúa al otro lado de la carretera CN-332, al haberse agotado la costa y pretender la preservación de determinados espacios naturales situados en el lado del núcleo actual.

CAPÍTULO V DIAGNÓSTICO

De los resultados de la Información Urbanística, conforme a las carencias que se pretende solventar para un mejor futuro de la población, de acuerdo con los Criterios y Objetivos políticos del Plan, y teniendo en consideración su encuadre territorial, se ha elaborado un diagnóstico:

1.- Nos encontramos en un término en que el suelo urbano actual está agotado, no permitiendo un mayor desarrollo en la costa. A la par, se encuentra rodeado de un medio natural de gran valor ambiental que constriñe el crecimiento urbano a Levante- Sierra de Santa Pola- y a Poniente- Parque de las Salinas.

2.- El Casco actual tiene dos barreras de primer orden como son la CN-332 Alicante- Cartagena y la CV-865 Elche-Santa Pola, con unas intensidades medias diarias elevadísimas, que alcanzan puntas en verano, superando los 15.000 vehículos de Intensidad Media Diaria.

3.- Además, existe en la actualidad dos suelos urbanos de Santa Pola, difícilmente relacionados entre sí, como son el Casco Urbano y el Gran Alacant que supera los 4 millones de metros cuadrados, realizando su conexión únicamente a través de una carretera nacional.

4.- El suelo urbanizable de Santa Pola ha llegado a un nivel de desarrollo tal que ha quedado, una vez dado el salto de las carreteras respecto al núcleo actual, como un moteado de sectores discontinuos que no conforman separadamente una nueva Santa Pola, núcleo futuro conectado y relacionado correctamente con el actual y con el Gran Alacant.

No solo ha quedado discontinuo, sino que existe en una misma área, de modo indiscriminado un pedazo de monte público, zonas industriales consolidadas, áreas de viviendas unifamiliares, parcelas de grandes infraestructuras tales como una Central de Iberdrola, depósitos de agua, la depuradora, el cementerio ...

Mientras el lado del faro y del acantilado es una unidad ambiental muy clara, el otro lado de la CN-332 tiene grandes diferencias, ya que todo lo referido se encuentra mezclado, atendiendo exclusivamente a límites de propiedad. Ni siquiera en los estudios ambientales se puede dar una contestación unitaria del Monte catalogado nº 68 como tal, ya que es el límite del terreno propiedad del Ayuntamiento de Elx.

Falta unidad y relación entre las partes.

5.- Santa Pola tiene un papel importante dentro de su entorno comarcal como ciudad destinada al ocio y al turismo, debiendo afrontar los retos de una mayor calidad en su oferta para un desarrollo futuro. Para ello debe potenciar los equipamientos y dotaciones de carácter cultural y los servicios. En estos momentos han quedado bloqueados todos los sectores destinados a dotar de servicios turísticos a Santa Pola, afectados por diversas normativas sectoriales posteriores al Plan de 1985.

El PATEMAE ha puesto de manifiesto el valor ambiental como parque metropolitano del monte en su lado del mar, y del pie del acantilado.

6.- Santa Pola precisa mejorar sus accesos y circulación interior. Urge de las conexiones con el entorno y la mayor accesibilidad para su turismo.

El Plan de Acción Territorial de la Conselleria de Infraestructuras, antigua Consellería d'Obres Publiques, Urbanisme i Transports, recogió una nueva carretera Elche-Santa Pola, enlazando a su vez dicho término con Alicante, con Madrid por el Camino Viejo de Castilla y con la Vega Baja, circunvalando el núcleo urbano de Elche, proporciona un eje estructurante para la nueva Santa Pola, que a su vez la abre a todos los municipios citados, creando una gran permeabilidad y conectividad con el medio.

7.- Para poder acceder a otras propuestas prioritarias, tales como el tratamiento del frente marítimo y la revitalización del casco, con la renovación de la imagen urbana de su viario, esta actuación debe quedar unida a la ejecución de las principales arterias de conexión, tales como la Conexión de la ronda norte y la Avda. de Salamanca, al objeto de eliminar el tráfico interno que gravita sobre el centro urbano en la actualidad.

Todo lo expuesto nos lleva a la redacción de un Plan General que:

- Prime la remodelación de áreas urbanas determinadas con una cierta centralidad, recalifique barrios existentes, que pretenda dar una continuidad al desarrollo urbano y un nexo entre las diferentes áreas existentes en la actualidad, tanto entre sí como con las nuevas propuestas; por tanto, la apuesta se cifra en la unidad y la relación entre las partes, potenciando el medio actual mediante la reestructuración de áreas y la creación de puntos hilvanadores e itinerarios atractivos, que revitalicen el núcleo urbano. En definitiva, el Plan debe afrontar la conexión y el salto de las barreras existente, para unificar los diferentes núcleos aislados.

8.- Otro elemento importante que debe considerar el Plan es la falta de obtención de los espacios públicos propuestos en el Plan de 1985.

El Ayuntamiento debe afrontar el reto de conseguir Patrimonio Municipal de Suelo, de promover vivienda protegida, de adquirir zonas verdes y suelos protegidos.

Se ha cuantificado la deuda actual entre zonas verdes, y suelos de la red primaria, excediendo del millón y medio de m², todo ello sin cuantificar por su extensión el frente litoral.

Por ello el Plan crea mecanismos de transferencias de aprovechamiento, tanto por compensación intersectorial en suelos urbanizables, como por adquisición voluntaria de aprovechamiento en el suelo urbano, destinando los ingresos íntegramente a la obtención de suelos y creación de equipamientos.

CAPÍTULO VI ELEMENTOS FUNDAMENTALES PARA LA ORDENACION.

Las propuestas de crecimiento parten del análisis del estado actual, y de los criterios y objetivos prioritarios planteados por la Corporación.

Son elementos fundamentales para la ordenación:

1.- La existencia de dos elementos protegidos de gran valor ambiental, que delimitan, tanto a levante como a poniente, el posible desarrollo urbano, con una gran extensión superficial.

2.- La situación previa del suelo urbano, con dos núcleos independientes, escasa y difícilmente conectados, correspondientes al casco urbano y sus ensanches uno, y al sector Gran Alacant el otro.

3.- El estrangulamiento que se produce para los nuevos asentamientos por las carreteras que circundan y penetran el suelo consolidado.

4.- La necesidad de conexión de los distintos sectores entre sí, por una ronda, incluido el Gran Alacant, al objeto de hacer permeable el término, sin que sus relaciones se produzcan a través de carreteras de gran tránsito, sino de vías urbanas.

5.- La gran trascendencia de la nueva Carretera Elche-Santa Pola, que es un elemento estructural en la futura ordenación del territorio.

6.- El estado actual de los suelos de carácter terciario, fundamentales conforme a la vocación de futuro, para un turismo de calidad, que no se conforma con sol y playa, y que además, llega a cubrir un período estacional muy amplio.

7.- Los suelos, destinados a actividades de ocio y esparcimiento.

8.- Las preferencias de la población censada en la ubicación de las zonas nuevas residenciales de carácter permanente.

9.- La situación del suelo industrial, sobredimensionado y con una difícil colindancia con el Parque Natural de las Salinas.

10.- El estado de un suelo de baja densidad, semiurbanizado, con una clasificación disconforme con su estado de ocupación, apoyado en la actual Carretera de Elche.

11.- La transformación en una vía más urbana de la actual carretera de Elche, una vez ejecutado el nuevo eje, contemplado en el II Plan de Carreteras de la Generalitat.

12.- La existencia de nuevos elementos de la Red Primaria de dotaciones, que estructuran y condicionan los asentamientos de la población, tales como el nuevo Cementerio.

13.- La mejora de otros elementos de dicha Red Primaria, como la actual depuradora, que pasa a ser sustituida inminentemente solucionando un grave problema actual, y siendo un elemento indispensable para la nueva ordenación.

14.- El apoyo necesario de los suelos calificados en los ejes viarios, siendo imprescindible este mallado, en casos tales como el suelo industrial, las superficies comerciales y usos terciarios.

15.- La visión más global del municipio desde un entorno comarcal y desde un ámbito supramunicipal, para poder acoger aquellos equipamientos de mayor rango, si se presentase, debido a la ubicación, próxima al Aeropuerto Internacional, y en el eje de mayor potencialidad de la Comunidad, Elche-Alicante.

Con todas estas premisas de partida, las primeras propuestas para el Plan, se estructuran del siguiente modo:

Se estructura un eje viario importante dentro del sector del Golf que mejora la penetración de Gran Alacant y lo conecta con la vereda de Sendres. A su vez se crea un paso verde peatonal y una zona de ocio en la conexión de dicho sector con los nuevos desarrollos y con el casco actual a través del eje Elx-Santa Pola, alternado según jerarquías de diversas tipologías de edificación.

Esta zona verde es un lugar de tránsito entre el suelo urbanizado ó agrícola, y el sometido por sus valores, a una especial protección, y a su vez es un viario de morfología urbana, con una gran área arbolada en el extremo interno de su sección, carril bici y lugares de estancia; así crea la barrera idónea frente a la edificación o urbanización espontánea de aquellos lugares que deben ser preservados.

Se propone apoyar en el eje Elche-Santa Pola, la fachada del actual Polígono Industrial, IN-2, que ligeramente ampliado para usos industriales y terciarios de servicios puede cubrir las necesidades de Santa Pola, según los estudios socio-económicos realizados, y que permite estudiar la ubicación de industrias-escaparate en las zonas preferentes.

Se amplía la oferta de suelo residencial con tipología de edificación colectiva, como prolongación de los sectores RP-1 y RP-2, al tener que solventar el Plan el crecimiento estimado en diez años, excluyendo la parte situada inmediata a los grandes ejes viarios, que además, está ya en parte ocupada con usos terciarios, más idóneos. Se aprovecha los sectores de mayor centralidad dentro de la expansión prevista para ubicar en su interior un porcentaje de vivienda protegida.

Por último, en cuanto a calificación dentro del modelo territorial propuesta, se deja como zona residencial de baja densidad, destinado a edificación de tipo unifamiliar la zona de borde situada al lado del Parque de las Salinas.

El modelo territorial propuesto queda estructurado y perfectamente conectado mediante la solución viaria estimada, siendo ésta un punto capital para el futuro desarrollo de Santa Pola, que no se puede posponer, y pretendiendo con la tipología viaria, crear grandes cinturones verdes que sirvan de transición de usos y conecten todo el suelo urbano futuro, tanto por el interior, como por la costa, con un carácter más blando y peatonal e igualmente, solucionando el enlace necesario entre las distintas arterias fundamentales, como son las conexiones de la Ronda con las Carreteras Elche y Alicante, y de éstas con los demás ejes viarios que unen Santa Pola con el Altet y con la Vega Baja.

TITULO III

MODELO TERRITORIAL. RED ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO I

DISCUSIÓN DE ALTERNATIVAS.

Una vez conocido el documento "Criterios y Objetivos", éste arrojó unas líneas muy claras y unánimes de cuál debe ser el modelo territorial de Santa Pola y su apuesta de futuro. Considerando este documento político como la demanda inicial del cliente, que es el municipio representado por todos los portavoces de los Grupos Municipales, se inicia la discusión de las posibles alternativas urbanísticas del Plan General.

A partir de aquí las discusiones se centran en pocos extremos, ya que queda perfectamente clara la vocación de futuro del término municipal, compatible y realista con la situación actual.

Los principales debates se centran en:

1. Expansión o remodelación.
2. Crecimiento al mismo margen del casco urbano o al otro lado de la carretera nacional. Modo de crecimiento previsible.
3. Situación de los sectores actuales que han iniciado un planeamiento específico.
4. Alternativas de conexión entre los diferentes suelos urbanos.

1.- Expansión o remodelación.

En este momento las cuestiones prioritarias para Santa Pola es el agotamiento del suelo destinado a servicios turísticos, y la insuficiencia y discutible situación del escaso suelo residencial.

Los nuevos sectores constituyen un moteado dentro de la sierra al otro lado del Casco Urbano, saltando la CN-332 Alicante-Cartagena con escasa o nula relación entre sí, y con pocas posibilidades de conformar un núcleo alternativo y en conexión con el actual. Los principales puntos de charnela para plantear el conjunto urbano precisan ser reestudiados.

Por otro lado, no puede obviarse, por su importancia, la existencia de un potencial importante como es Gran Alacant, actualmente inconexo y con escasos servicios, pues parece absurdo crear excesivos suelos existiendo suelos urbanos que difícilmente pueden desclasificarse y pueden, por contra, ser un factor positivo si se sabe aprovechar para el municipio.

Por ello no se puede perder de vista en ningún momento los datos numéricos aportados, que sitúan el suelo protegido de Santa Pola, en el Plan de 1.985, en 4.543 Ha sobre un total de 5.802 Ha. Esto hace que se apueste por reutilizar, dotando de servicios, al suelo urbano existente, manteniendo áreas valiosas no edificables. Por ello, llevándolo a un extremo, en el propio documento de Criterios y Objetivos se solicita un modelo que se asimile antes a Benidorm que a Torrevieja, sin minusvalorar ninguno frente al otro, que atendiendo a las circunstancias específicas de Santa Pola, que en este momento aún no ha alcanzado el grado de desarrollo de ninguno de ambos.

Por todo lo expuesto, se apuesta claramente en el Plan por rellenar los huecos para hacer un todo unitario y remodelar los sectores charnela y los preexistentes frente a la expansión.

2.- Crecimiento al mismo margen del Casco Urbano respecto a la CN-332 Alicante-Cartagena o al otro lado de la carretera nacional. Crecimiento previsible.

Sería más sencilla la expansión y la conexión si se diera en el mismo margen de la CN-332, de modo que el suelo de menor valor se hiciera edificable y se produjera el nexo entre el casco actual con el Gran Alacant.

Esto conllevaría un desarrollo a más largo plazo en el margen sur, al mismo lado del núcleo actual, de los futuros suelos edificables.

Pero ello, aunque no fuera el planteamiento de esta Revisión podría llevar escalonadamente a la pérdida de aquella parte de la Sierra de un mayor valor ambiental. Por tanto se desliga la propuesta de crecimiento de los sectores edificables, que utiliza como eje estructurante el recogido en el PAT Elx-Santa Pola, y el nexo viario con el Gran Alacant,.

Sin embargo, considerando importantísima dicha conexión, se ha pretendido que este nexo sea más leve, al otro lado de la carretera nacional, destinando un área de un valor diferencial menor a aquellas actividades terciarias y de baja edificación y gran consumo de suelo destinadas a parques de ocio y similares, que a la vez produce la relación entre ambos núcleos urbanos y potencia su uso mediante un vial de conexión, sujeto a actividad.

3.- Situación de los sectores actuales que han iniciado un planeamiento específico.

El difícil equilibrio expuesto entre los valores del medio a proteger, la necesidad de servicios turísticos inexistentes y el desarrollo urbano lleva necesariamente a establecer convenios y replantear los sectores bisagra para el futuro crecimiento de Santa Pola, así como a considerar la reordenación, respetando los principales parámetros, del polígono urbano Gran Alacant y posiblemente otros sectores surgidos con anterioridad el Plan de 1.985.

Por ello, pese a la mayor dificultad entre la alternativa de crear sectores nuevos prescindiendo de los ya existentes, y dejar éstos a su propio desarrollo, se ha dado preferencia a reordenar conjuntamente con las lagunas de suelo no calificado a su alrededor, al suelo ya calificado y ordenado en el Plan anterior.

4.- Alternativas de conexión Núcleo Urbano-Gran Alacant.

Por su carácter prioritario, ya recogido en el documento de Criterios y Objetivos de la Comisión de Seguimiento de fecha 8 de febrero de 1.997, se procedió por el equipo redactor a ver el lugar y plantearse las alternativas de conexión del núcleo urbano por la ronda con el polígono Gran Alacant, aprovechando dentro de lo posible los caminos y vías pecuarias existentes, y la protección del monte, compatible con la mayor o menor conectividad de las alternativas propuestas.

En las dos primeras alternativas se planteó un vial paralelo a la CN-332, límite de calificación y barrera con el monte en la primera, teniendo ésta la ventaja de una mejor relación entre sectores, aunque la otra incide en un suelo de una más baja calidad ambiental, pero obliga a atravesar dos pasos a distinto nivel para conectar el Casco Urbano y el Gran Alacant.

La tercera y cuarta aprovechaban el camino del faro y las zonas de una mayor degradación de la sierra, considerando sin embargo, en ambos casos que producirían en un futuro un impacto ambiental irreversible, al aumentar el tránsito rodado y dividir la unidad de la misma, pudiendo inclusive amparar, sin quererlo, futuras actuaciones ilegales.

No obstante, aunque fue la primera alternativa en la propuesta en 1997, en la actualidad se opta por la segunda alternativa expuesta, ya que incide en suelos de mas baja calidad ambiental por un lado, y por otro, la existencia del sector Campo de Golf Balsares al otro lado del eje Elx-santa Pola, y, en el mismo lado de la CN-332, justifica el nexo por el margen norte.

Por lo expuesto, se ha primado la conectividad entre sectores de la segunda, considerando ésta suficientemente respetuosa con el medio

CAPÍTULO II EL MODELO PROPUESTO.

Poniendo en conexión el DIAGNÓSTICO, consecuencia del análisis efectuado, y los CRITERIOS Y OBJETIVOS enunciados de carácter político, se pueden deducir las siguientes cuestiones:

1.- El modelo de ciudad que se persigue debe potenciar la actividad turística, sin olvidar los sectores económicos tradicionales.

2.- Es ineludible la conexión del Casco y el sector Gran Alacant, mediante un viario urbano que de continuidad a estos núcleos.

3.- La morfología de la ciudad debe ser consecuencia de las distintas características de su población (empadronada, residente no empadronada, turística).

4.- Se considera prioritario la renovación de la imagen de la ciudad, entendiendo como tal: el tipo de edificación, el diseño viario y un mobiliario urbano.

5.- Es necesario replantearse las tipologías edificatorias, recuperando aquellas que han definido la imagen propia de Santa Pola.

6.- Es imprescindible dotar a los Ensanches de Levante, Poniente y Gran Alacant de los servicios necesarios para conseguir una población estable, paliando la estacionalidad.

7.- Se debe tener en cuenta el papel de Santa Pola en su entorno comarcal y territorial más próximo, como posible punto de atracción de ocio y turismo.

8.- Debe definirse y valorarse los espacios medioambientales, jerarquizando su protección, en función del significado e importancia de cada uno de ellos.

9.- El Ayuntamiento debe adquirir un papel director del proceso urbanístico del Municipio.

Por ello y atendiendo a esta necesidad, el modelo de ORDENACIÓN TERRITORIAL propuesto se fundamenta en los criterios siguientes:

1.- Se limita el crecimiento del núcleo tradicional a los desarrollos del PLAN VIGENTE.

2.- El núcleo del Gran Alacant se mantiene en su clasificación actual, estableciendo nuevos mecanismos de gestión.

3.- Se establece la continuidad entre estos dos sectores mediante una franja entre la actual carretera y el nuevo viario previsto, destinado a USO DE ESPARCIMIENTO Y OCIO, y otros usos terciarios.

4.- Los nuevos desarrollos se sitúan entre la antigua y la nueva carretera Elx-Santa Pola y su conexión con la propuesta del Campo de Golf, que se apoya en la CN-332 y la Vereda de Sendres, dando accesos y permeabilizando el Gran Alacant.

5.- Las tipologías edificatorias y los usos propuestos son función del papel y significado que cada zona debe de jugar en el contexto de la ciudad.

6.- La red viaria se diseña como elemento vertebrador de las distintas zonas, adaptándose a las características de cada una de ellas, de manera que se consiga un entorno continuo.

7.- Se delimitan y definen las áreas del SUELO NO URBANIZABLE que deben ser protegidos.

CAPÍTULO III LA RED ESTRUCTURAL.

3.1.- VIARIO:

Son ELEMENTOS FUNDAMENTALES para mallar el territorio. La red viaria propuesta recoge:

1.- VIARIO INTERURBANO:

- CN-332 Alicante-Cartagena, sobre la que no se tiene capacidad de actuación.
- Nuevo eje Elx-Santa Pola.

- Vereda de Sendres y conexión Gran Alacant.

2.- EJES URBANOS BÁSICOS:

- Ronda Norte y Avda. de Salamanca.
- Conexión del Casco Urbano-Gran Alacant y viario perimetral.
- Bulevar del nuevo desarrollo urbano de Santa Pola
- Actual carretera d'Elx.
- Viario de conexiones Eje/Comarcal CV-865.

3.- EJES URBANOS PRIMARIOS.

- CV-865 Elx-Santa Pola.
- Fachada Marítima.
- Conexión Fachada Marítima/Avd. Salamanca.
- Conexión Bulevar Nuevos Desarrollos/Comarcal CV-.865
- Viario perimetral y ejes en Gran Alacant.
- Principales vías interiores del Casco Urbano; fachada marítima, Portus Illicitanus, Avd. Elche, Almirante Antequera, C/ Cruz y C/ Muelle, Avd. Salamanca, Cristóbal Sanz, Virgen del Mar, Avd. Catalanet y Ronda Norte

4.- EJES PEATONALES.

- Vías Secundarias y Ejes Peatonales.

El VIARIO INTERURBANO lo constituye la red de carreteras que conectan el término municipal con su entorno territorial.

Son EJES URBANOS BÁSICOS los compuestos por los viarios urbanos capaces de estructurar el desarrollo urbanístico; vienen a representar el esqueleto en que el modelo territorial se sustenta.

Se denominan EJES URBANOS COMPLEMENTARIOS a las grandes arterias interiores que articulan las áreas urbanas. Para este viario se recomienda actuaciones que, modificando el diseño actual, permiten una mejora de su imagen, buscando una

mayor importancia del peatón frente al vehículo y potenciar, mediante un ensanchamiento de aceras, arbolado y mobiliario urbano, la humanización de la calle.

Se recogen como EJES PEATONALES las vías bulevar y paseos peatonales/ciclistas, que enlazan los espacios libres de Santa Pola.

Los EJES PEATONALES de la conexión Núcleo Urbano-Gran Alacant y el propuesto en el límite de las Salinas, permiten, además de las funciones referidas, constituir un elemento de transición a las especies protegidas, y poner un límite tangible a actividad urbanística respecto a estos parajes.

3.2.- ESPACIOS LIBRES:

Además del sistema viario se ha incluido en la red estructural una serie de espacios libres de gran entidad, que afectan al modelo territorial, algunos de ellos de titularidad municipal, y otros que es necesario obtener adscribiéndolos a sectores.

Los espacios libres de la Red estructural son:

1.- El Parque de Playa Lissa II

2.- El Parque del Peri Salinas que conecta con el área arqueológica, cementerio antiguo (a desaparecer como tal), y el Palmeral y zonas deportivas, situado a Poniente del Casco Urbano, de titularidad municipal.

3.- Espacio libre del Sector RP-1 que conecta los anteriores con el viario-paseo verde del Gran Alacant.

4.- El itinerario peatonal-ciclista/paseo lineal que une el casco urbano con el parque y el Campo de Golf y barrancadas del Gran Alacant.

5.- Los Espacios Libres que se unen con la cornisa del acantilado del Sector Gran Alacant. (Aquí se produce por el Plan, pequeñas reordenaciones para darle continuidad).

6.- El barranco y pie de Monte de Gran Alacant.

7.- El frente litoral, clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, entendido como un espacio natural, en que se prevé desde el Plan la compensación

voluntaria de los propietarios mediante mecanismos de Transferencias al objeto de obtener suelo público, y sobre el que se pretende la redacción de un Plan Especial de usos.

8.- Dicho frente litoral se cierra, con las zonas verdes que circundan Santa Pola del Este, de titularidad municipal, a excepción de la parte incluida en la nueva parcela hotelera, a obtener con cargo a ésta.

9.- Por último, y para cerrar el itinerario en esta dirección, y volver al punto de partida del recorrido, se ha calificado como tales, los dos barrancos situados en la zona norte del casco urbano.

10.- La conexión de estos espacios, con la zona de Salinas y los nuevos desarrollos se produce mediante el nexo, (interrumpido por el Parque, que no permite otra calificación), con una franja verde, entendido como un espacio en estado natural, de transición entre el Parque de las Salinas y el suelo urbanizado, y la zona deportiva inmediata al mismo.

11.- Además de los elementos referidos, se ha incluido como red estructural los barrancos próximos al casco adscritos a sectores de suelo urbanizable, y las zonas verdes no incluidas en ningún sector.

3.3.- DOTACIONES.

Además del sistema de infraestructura viaria y de los espacios libres, se ha considerado, dentro de la Red primaria, una serie de elementos configuradores del territorio. Siendo éstos:

1.- El Castillo de Santa Pola, declarado Bien de Interés Cultural.

2.- La Glorieta.

3.- Las Torres Defensivas.

4.- La Depuradora en suelo municipal.

5.- El Mercado de Abastos.

6.- El Área docente del antiguo Instituto.

3.4.- SISTEMA MARÍTIMO.

Se ha incluido dentro de éstos tres categorías:

- 1.- Sistema de señales marítimas, Faro del Cap del L´Aljub.
- 2.- Sistema portuario, formado por el puerto y el anexo del Varadero, cuya importante intervención para la ciudad precisa de la coordinación y cooperación municipal con las autoridades portuarias.
- 3.- Sistema marítimo, relativo a la ordenación de la costa.

De todos éstos, por su importancia como fachada última de la Ciudad, se hará referencia en el Capítulo de Actuaciones Prioritarias.

CAPÍTULO IV GESTIÓN DEL SUELO DEL PLAN DE 1985

Para realizar la adecuación territorial propuesta, es decir el modelo urbanístico a desarrollar en la próxima década, este lleva implícita una serie de actuaciones imprescindibles. Si comparamos la Ordenación Propuesta con la situación actual del desarrollo urbanístico, en base al Plan Vigente, vemos que para hacer posible la Ordenación, es fundamental conocer un plano del estado de gestión del Plan de 1985, como información urbanística, con los antiguos nombres de los Sectores).

De acuerdo con su grado de desarrollo se ha nombrado las áreas:

1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Incluye las siguientes zonas: Santa Pola del Este, Casco Urbano, Calvario, Ensanche de Levante, Gran Playa, Peri-salinas, Zona Industrial Urbana, Urbanización Los Sauces, Playa Lissa I y Playa Lissa II o Tamarit, y Gran Alacant.

2.- SUELO URBANIZABLE CONSOLIDADO.

El suelo recogido como urbanizable en el Plan de 1985, que actualmente ha adquirido plenamente su condición de urbano y se encuentra además en un grado muy elevado de consolidación o totalmente consolidado.

Incluye las zonas que el Plan de 1985 llamó: RP-1, RT-1, RT-2, así como el Polígono Industrial IN-2.

3.-SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN.

Aquella parte del suelo Urbanizable del Plan de 1985, que se halla parcialmente urbanizado y edificado, al menos en alguna de sus Unidades de Ejecución, y que actualmente está en plena fase de desarrollo.

Dos son las zonas, que incluyen cuatro sectores, el que se llamó RP-2 y los sectores 1,2,3, del CJ-5.

4.- SUELO URBANIZABLE APROBADO A MANTENER.

Aquellos suelos urbanizables que han iniciado su programación al amparo del Plan de 1985 y sus posteriores modificaciones puntuales. Es el caso del sector Industrial y terciario IN-4.

5.-SUELO URBANIZABLE APROBADO A REORDENAR.

Incluyen los suelos que tienen una ordenación pormenorizada aprobada, conforme a la normativa de 1985, y que criterios de oportunidad, por su localización, recomiendan modificar el tipo de ordenación propuesta.

Se refiere a los sectores: CJ-3 Y CJ-4 fundamentalmente (aunque también se reordena ligeramente el CJ-5).

6.- SUELOS URBANIZABLES NO DESARROLLADOS A MANTENER.

Incluye total o parcialmente algunos sectores propuestos en el Plan de 1985, que, si bien no fueron desarrollados, la nueva ordenación propuesta, por coherencia territorial, decide mantenerlos.

Se encuentran en esta categoría. Parte del sector RT-2, parte del sector RT-3, el sector CJ-2 y el sector RT-4.

7.- SUELO URBANIZABLE NO DESARROLLADO A DESCLASIFICACIÓN.

Son sectores o parte de ellos, que debido a criterios ambientales y sectoriales no deben permanecer como tales, por coherencia con su entorno inmediato. Se incluye en esta categoría el sector ST-1 y parte del sector ST-2, así como el CJ-1.

8.-SUELO URBANIZABLE DESCLASIFICADO PREVIAMENTE.

Se trata de áreas en las cuales normativas sectoriales o planeamientos supramunicipales han incidido modificando su clasificación y calificación. Esto ha sucedido con el sector IN-3 y la zona deportiva municipal.

9.-ENCLAVES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se trata de áreas consolidadas, que se encuentran dentro del Suelo No Urbanizable, que han sido autorizados con una parcelación diferente a la que hoy exige la ley del S.N.U.. Son áreas residenciales de baja densidad y viviendas aisladas, que fueron construidas al amparo del Plan de 1985, anteriores a la Ley del Suelo No Urbanizable de 1992 y posteriores modificaciones.

10.-SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Aquel incluido en el plan de 1985 como tal sin ninguna característica que merezca una protección específica.

En el se ubica la escasa huerta del Término de Santa Pola.

Es la parte del territorio lindero a la vereda de Sendres, que llega desde al CN-332 a la carretera de Elche.

11.-SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO: MONTES Nº 51 Y Nº 68.

Se corresponde con dos partes diferenciadas del Suelo No Urbanizable:

Por un lado la unidad ambiental del Monte de Santa Pola con el frente litoral y el Cabo

Al otro lado de la CN-332, correspondiendo con los límites de propiedad del Ayuntamiento de Elche, una zona irregular, salpicada por suelos de diversas características. La depuradora, el cementerio, una central de Iberdrola, viviendas unifamiliares, el polígono Industrial.

Como consecuencia de los estudios realizados y las reuniones mantenidas en la Generalitat se amplía la previsión inicial de Suelo Protegido con aquellas partes de Monte sobre las que se ha estimado la conveniencia de su preservación. Así se renuncia a algunas partes incluidas en origen dentro del Suelo Urbanizable de los sectores Bahía, Balsa y Perdices dentro del M.U.P. Nº 68. Se mantiene en su totalidad el Monte Nº 51. Por ello, el sector inicial de La Calera queda reducido a un área de Borde Urbano, que materialice su propuesta de viviendas sociales pegadas al casco, manteniendo el restante sector inicial como Parque Natural en Suelo Protegido y zonas verdes de la Red Secundaria correspondientes al sector.

12.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO INUNDABLE.

Son dos ámbitos merecedores de la especial protección en atención a sus características ecológicas y medioambientales; Una de ellas es el Parque Natural de las Salinas de Santa Pola, y otra el área inundable del Clot de Galvany.

Aunque, en realidad, ninguno de ellos fue protegido en el Plan de 1985 con posterioridad se estableció una figura de protección sobre el primero, y se encuentra en fase de catalogación el segundo.

13.-SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO COSTERO.

Recoge todo el frente litoral de playas, tanto el lindero con el Casco Urbano y sus Ensanches, como el que se encuentra en prolongación con entornos naturales y paisajísticos sometido a protección específica.

14.- RED ESTRUCTURAL.

Se grafía dentro de la Red Estructural tanto los bienes de dominio público no municipal, áreas portuarias y sistema marítimo -faro de Santa Pola, como la depuradora, que ha sido sustituida por otra de menor ocupación de suelo, manteniendo su entorno para protección y reserva, y el nuevo cementerio municipal.

TITULO IV

LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El Suelo del Término Municipal de Santa Pola, queda clasificado de acuerdo con la legislación urbanística en:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

Las Redes Primarias y Estructurales están dentro de alguna de estas categorías y vinculadas o adscritas a alguno de estos tipos de suelo, en ocasiones, inclusive con independencia de su propia clasificación.

CAPÍTULO I

EL SUELO URBANO LA CIUDAD.

Es el resultante como consecuencia del Plan de 1.985;

1.- bien porque era previamente existente: Casco Urbano, Zona Industrial Urbana, Gran Playa, Playa Lissa, Los Sauces, Ensanche de Poniente, Ensanche de Levante, y Santa Pola del Este por un lado, y por otro, y duplicando su extensión, el Polígono Urbano de Gran Alacant y el Pueblo Levantino.

2.-o bien, en desarrollo del mismo: Playa Lisa II, Peri Salinas, el Ensanche de Poniente, ya existente, sector Residencial Permanente RP-1,RP-2 residenciales turísticos, RT-1, RT-2 y Polígono Industrial IN-2.

Por tanto, la imagen resultante y máxima, tras haber desclasificado el monte del Sector RP-3, es la de un Casco Urbano consolidado, con sus Ensanches de Levante y Poniente, a modo de ciudad paralela al mar, delimitada por la Ronda a Levante, para separarla del Monte, y por la Carretera Nacional CN-332, que la separa de Las Salinas; por tanto, una vez se consolide el Sector en ejecución RP-2, es una ciudad terminada, sin posibilidad de expansión, en tanto no salte dichas barreras, ya que se encuentra rodeada de unos espacios de gran valor ambiental: Las Salinas a poniente y la Sierra a Levante, lindando por éste extremo igualmente, con el frente litoral especialmente protegido.

Por otro lado, hay un sector, completamente separado del casco, nacido al amparo de la Ley del Suelo de 1.956, Gran Alacant, reordenado mediante un Plan Especial en

1.986, y consolidado en gran parte, de difícil gestión y grandes proporciones, que sólo se une al Casco por la CN-332, con unas posibles consecuencias territoriales que deben ser resueltas por el Plan.

Y otros dos sectores separados, situados entre la CN-332 Alicante-Cartagena, a poniente de la misma, y la CV-865 Elche-Santa Pola, al norte de la misma, como dos islas, que son una zona residencial de baja densidad, Pueblo Levantino y el Polígono Industrial, IN-2, rodeados de una amalgama de suelos, en el Plan de 1.985, desde los enclaves de Suelo No Urbanizable para viviendas, el Suelo No Urbanizable Común, el protegido y sectores de suelos urbanizables en diversas fases de desarrollo.

El Casco, como se ha referido, está terminado en sí mismo, y sin posibilidades de expansión sin saltar las carreteras. El Gran Alacant, está rodeado de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, excepto por su unión con la Carretera CN-332, que ya está en ejecución, antiguo CJ-5, y por tanto, con dicho sector queda igualmente delimitada su posible expansión en cualquier punto; por lo referido, sólo queda para la futura ciudad mallar los sectores discontinuos del otro lado de la Carretera, y mallar y conectar las tres partes que configuren la nueva Santa Pola.

No obstante dentro del Suelo Urbano existe posibles operaciones de “cirugía” que permite revitalizar, reagrupar, o inclusive, reordenar zonas, que tienen una cierta centralidad o que podrían conseguir, con su transformación, una mejora del planeamiento.

Por ello se ha diferenciado dentro de la clasificación de **suelo urbano**:

1.- El suelo urbano directo cuya ejecución es mediante Actuaciones Aisladas.

2.- Suelo Urbano de Ordenación Diferida:

2.1.- El suelo urbano de ordenación diferida Actuaciones Integradas, donde puede materializarse estas propuestas, mediante instrumentos de ordenación o gestión y aquellas áreas provenientes del Suelo Urbanizable, que se encuentran parcialmente consolidadas o urbanizadas, en la parte que tiene tal consideración, que se ha llamado Suelo Urbano para Actuaciones Integradas.

2.2.- Suelo Urbano para Reforma Interior. Áreas de rehabilitación Integrada, donde además el Plan fija parámetros para la posible sustitución y nueva edificación del área.

2.3.- Suelo Urbano en Áreas de Borde Urbano. Sometida al Régimen de Actuaciones integradas, delimitando una Unidad de Ejecución, y sin entidad para configurar un

sector de planeamiento. Esta es la situación de la Calera, tras renunciar al área de Monte Público que se encontraba dentro del sector, que ha sido considerada de valor ambiental, y en consecuencia, se adscribe como Parque Natural a dicha Unidad de Ejecución. Las dos parcelas que quedan a ambos lados del mismo se destinarán a materializar las cesiones de zona verde de la Red Secundaria en la más alejada del casco urbano, y a ser edificada con viviendas acogidas a protección pública la totalidad de la más próxima a dicho casco urbano.

2.4.-Suelo Urbano en Programas de Actuaciones Aisladas. Polígonos del Gran Alacant y parcelas en que por diferentes calificación procede una ordenación de conjunto con condiciones de uso, volumetría y de dotación, así como el sometimiento a un proceso especial de licencia.

3.- Entre los suelos de Ordenación Diferida se encuentran los siguientes:

3.1.Son Suelos en Actuaciones Integradas:

- Las Unidades de Playa Lissall, marcadas en el Plano de clasificación.
- Una manzana de la urbanización el Mirador de Tabarca.
- Antiguo RP-2
- El UE-1 del sector 1 del CJ-5 .
- UE en la zona sur de la Zona Industrial Urbana.

3.2.Son Suelos para Reforma Interior:

- El barrio del Calvario.
- Los Sauces.

3.3 Son Suelos en Áreas de Borde Urbano:

- Unidad de Ejecución la Calera

3.4 Son Suelos para Programas de Actuación Aislada:

- La futura parcela hotelera Tabarca de Santa Pola del Este.
- La futura parcela hotelera Varadero.
- Polígono del Gran Alacant

CAPÍTULO II

EL SUELO URBANIZABLE

El suelo Urbanizable se ha dividido en:

1. Suelos con Ordenación Pormenorizada (O) con las siguientes clases:

1.1 Suelos Ordenación Pormenorizada del Plan Vigente OV.

Entre los que se incluye:

- Balsares
- CJ-5 Ciudad Jardín
- IN-4 Las Torres
- Rocas Blancas

La propuesta de Campo de Golf- sector Balsares, prioritario para resolver los accesos y comunicación del sector Gran Alacant, que resuelva además de un modo sensible la proximidad con el suelo inundable del Clot de Galvany.

El sector terciario-industrial Las Torres, IN-4, cuyo programa ya ha sido aprobado.

El área terciaria ya aprobada del antiguo CJ-3.

El área del CJ-5 que se reordena desde el Plan para agrandar la distancia entre el suelo edificable y el Clot de Galvany.

1.2 Suelos con Ordenación Pormenorizada Plan Propuesto OP.

Que lo integra:

- Polígono Ampliación

1.3 Suelos Urbanizables no Edificables OL.

Una categoría recogida en el Plan para diferenciar aquellos espacios libres y deportivos que no generan edificabilidad, ni permiten materializarla, pero no

necesariamente de dominio público. Este es el caso del equipamiento privado destinado a ser Campo de Golf, y de los espacios situados en los 100 m de afección de costas de los sectores Cadena y Ermita, en los que se pretende áreas ajardinadas y deportivas al aire libre al servicio de los mismos.

2.Suelos de sectores delimitados con arreglo a la Ordenación Estructural (E).

2.1 Suelos Sectores Ordenación Estructural Plan Propuesto EP.

Ámbitos de planeamiento para los suelos que se transforman, donde el Plan se limita a delimitar los sectores, sin ordenarlos pormenorizadamente:

- Salinas
- Bahía I
- Bahía II
- Perdices I
- Perdices II
- Perdices III
- Perdices IV
- Perdices V
- Perdices VI
- la Cadena
- la Ermita.
- Sendres I
- Sendres II
- La Balsa I
- La Balsa II

Se ha delimitado los sectores como parte de la ordenación estructural del Plan, atendiendo a la ejecución y conexión de la red primaria de infraestructura viaria, y atendiendo a la distinta calificación, como uso y densidad, en función de su situación

geográfica y topográfica; todo ello, con independencia de la posible división de estos sectores en Unidades de Ejecución menores para su Programación, que, siempre son posible, en tanto puedan cumplirse los objetivos previstos por la LRAU, pudiendo darse situaciones de adjudicaciones conexas o condicionadas, tal y como las define la Ley Valenciana.

Dentro de los sectores propuestos, se podría agrupar:

- **Bahia I y II** son los sectores que unen como un continuo la actual y la futura Santa Pola, conectándose mediante el Eje, la comarcal CV-865 convertida en vía urbana y una vía bulevar intermedia, y las penetraciones perpendiculares a las mismas, que a su vez, se unen con un nuevo sector destinado al ocio, esparcimiento y espacios libres. Éste está delimitado con un vial perimetral, tipo parque, conecta Gran Alacant y el Casco Urbano, a través de su Ronda, dando así continuidad a las tres áreas que necesariamente constituyen la futura ciudad.
- **La Balsa I y II** sectores ocupados por el antiguo CJ-4. El nuevo Plan prevé que su futura Ordenación Pormenorizada sitúe alternativamente bloques y viviendas agrupadas según la jerarquía viaria, siendo en su conjunto un sector de edificabilidad media.
- **Sendres I** el sector Sendres I de características similares en cuanto a tipología, edificabilidad y densidad al sector La Balsa, apoyado en la Vereda de Sendres en la actual carretera de Elx-Santa Pola y en el eje de la Generalitat. Es un sector importante del que se prevé un desarrollo inmediato al plantearse sobre un Suelo No Urbanizable Común inicial sin ningún tipo de afecciones medioambientales.
- **Sendres II** es un sector de pequeña dimensión y más baja edificabilidad que anteriores, ya que se sitúa al otro lado del eje Elx-Santa Pola rellenando el pequeño hueco que existe entre este sector y el sector Balsares, del que prolonga su trazado.
- **Perdices I, al VI** forman el necesitado cinturón terciario y de ocio, que une de un modo natural el Gran Alacant, el Casco Urbano de Santa Pola, el campo de Golf, y los nuevos desarrollos al otro lado de la CN-332.

En este se dispone tanto usos terciarios de ocio, hostelería, parques, áreas temáticas, huyendo de colocar viviendas o usos pesados, para conseguir así que una buena conectividad, unido a usos que generen flujos y gradientes, creen una auténtica relación entre los diferentes polos de la ciudad.

La vía trasera que enlaza estas áreas se prevé como un área de paseo o tránsito entre lo no urbanizado y lo propuesto, con un importante desarrollo peatonal y de estancia.

- **Salinas**, el antiguo RT-4, inmediato al parque de las Salinas. Se mantiene, ya que el propio Consell en su reordenación del entorno de las Salinas lo ha mantenido, pero se modifican sus parámetros edificatorios.

En este sector han primado las condiciones medioambientales por encontrarse colindante al Parque Natural de las Salinas que desaconseja incrementar la edificabilidad o densidad del sector por lo que su Aprovechamiento es inferior a los demás sectores y por tanto al Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable. Esta diferencia es paliada por la utilización de tipologías con mayor valor unitario en venta, no llegando no obstante, a igualar a los otros suelos.

- **Cadena** nueva parcela hotelera.

Se crea varias áreas, una de ellas en un sector de Suelo urbanizable, para obtener este tipo de dotaciones, de las que es bastante carente el municipio.

La existencia de hoteles permite mejorar la oferta turística de Santa Pola, a la par que palia el fenómeno de la estacionalidad, detectado en la Información Urbanística, y proporciona un abanico de posibilidades para la estancia en el municipio.

- **La Ermita** considerada inicialmente un sector de Suelo urbanizable para usos hoteleros, vistas sus condiciones ambientales se renuncia a dichos usos en favor de aquellos usos deportivos-educativos y de estancia vinculada al medio, tal como la acampada y el albergue, y se renuncia igualmente a equilibrarlo con el restante Suelo Urbanizable, manteniéndolo como sector con un doble objeto:

1.- Dar cabida a los usos, que pueden ser lucrativos, educativos, de albergue y compatible con el medio natural por un lado, y,

2.- A reubicar y compensar con estos usos parcialmente a los propietarios del Frente Litoral, para conseguir un gran Parque Natural de Suelo Público.

Por último se podría utilizar el sector La Calera, en su mayor parte de titularidad municipal, con el doble objeto de ubicar una gran zona de vivienda social y compensar a los propietarios del Frente Litoral.

2.2 Suelos Sectores Ordenación Estructural para Reforma Interior ER

Se centra exclusivamente en el Suelo Urbanizable que incluye un área consolidada como Enclave dentro del Suelo No Urbanizable, denominado **Els Xiprerets**.

Se plantea un Plan de Reforma Interior como figura más adecuada para dar contestación a las zonas que fueron consolidadas con viviendas unifamiliares en Suelo No Urbanizable. Se incluye, junto con estos nuevos suelos, de modo que permita, una vez se desarrolle el instrumento de ordenación, diferenciar áreas, compensar cesiones y adquirir aprovechamientos en consecuencia, diferenciando las partes consolidadas y las de nueva creación.

Esta es la solución para todos los Enclaves de la Carretera de Elche: El Xiprerets y Punta la Sierra; no obstante, por coherencia con la propuesta y ante la dificultad impuesta por la Generalitat para la desclasificación de Monte, en este momento solo se ha alcanzado “El Xiprerets”.

2.3 Suelos Unidades de Ejecución de Borde Urbano EB.

Se refiere a la unidad de ejecución discontinua denominada La Calera. El Plan General previó un sector así llamado en el acceso desde la carretera de Alicante al núcleo urbano del municipio, donde se encuentra el molino de La Calera. Debido a la inmediatez con el Monte de Utilidad Pública nº 51, Sierra de Santa Pola, dicho sector inicial se reconvirtió en una unidad discontinua de borde urbano, quedando como edificable la parte de la misma inmediata al restante suelo urbano, para la ejecución de viviendas sociales en su totalidad, y la más alejada, destinada a albergar las zonas verdes de la red secundaria, inmediatas al monte, con el que, una vez obtenidas, deben quedar indiferenciadas

CAPÍTULO III EL SUELO NO URBANIZABLE.

Queda el Suelo No Urbanizable de Especial Protección del término dividido en cinco grandes áreas y una zona discontinua, delimitada así por exigencia de la Ley.

Las cinco grandes áreas son:

1.- **El frente litoral** de especial protección, donde el Plan prevé acciones positivas para su paso a suelo público, mediante la compra de suelos con la monetarización del aprovechamiento adquirido por transferencias en el suelo urbano.

Se difiere a un futuro Plan Especial además una posible ordenación de usos, compatibles con su protección, cuyo cometido ya se ha iniciado con la reutilización del Cuartel de Torre d'en Mig.

2.- El Monte de Santa Pola

Monte de utilidad pública nº 51, propiedad del Ayuntamiento de Santa Pola, de una alta calidad ambiental y apreciado por los santapoleros, que abarca un área muy extensa que linda con la carretera de Alicante-Cartagena a poniente, con Gran Alacant al norte, con el frente litoral a levante por su área de acantilado, con el casco de Santa Pola al sur, en el que se expande y penetra a través de algunos barrancos interiores y linderos al mismo, siendo coincidente con la propuesta de Parque Metropolitano del PATEMAE.

3.-Las Salinas.

Una gran unidad ambiental, declarada Parque Natural por el Decreto 190/1998, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, posteriormente L.I.C. y reserva de la biosfera, sometida a su propia normativa, regulada en su Plan Rector de Uso y Gestión, Decreto 202/1994, de 13 de septiembre.

4.-La zona inundable del Clot de Galvany.

De la que se pretende su adquisición, para pasarla a suelo público y en torno al cual se ha promovido reordenaciones para una mejor protección de éste.

5.-Las Costas.

Consideradas, conforme a su legislación específica como, Suelo No Urbanizable. No obstante debido a la falta de uniformidad entre aquellas áreas urbanas, que precisan de un paseo marítimo y un plan de usos, y aquellas que se encuentran linderas a suelos vírgenes, cuyo tratamiento ambiental debe ser diferente, se prevé la reordenación mediante la redacción de Planes Especiales en tramos de características similares de la costa, para una ordenación de usos compatibles con su protección.

6.-El suelo no urbanizable común-protegido-moteado.

Nos queda una última área desigual, donde se mezcla usos tales como los agrícolas, el cementerio, enclaves de viviendas, estación de Iberdrola, la depuradora y una mancha irregular del monte nº 68, cuya protección corresponde a los límites de propiedad del Ayuntamiento de Elche.

Dentro de la segunda categoría del Suelo No Urbanizable, este es el Suelo No Urbanizable Común.

El Suelo No Urbanizable Común de Santa Pola tiene escasa entidad y escasamente está dedicado al cultivo, no ofreciendo grandes unidades ambientales.

Tiene interés la existencia de un Suelo No Urbanizable Común, que se encuentra como Enclaves, generalmente en un entorno de Especial Protección. Estos Suelos recogen la situación de áreas de escasas dimensiones destinadas a viviendas unifamiliares, por ser preexistentes, recogiendo este Plan incluso alguna situación especial para licencias en enclaves ya consolidados. También se recoge como Enclave la Cantera de áridos en explotación, en tanto caduca o se renueva la concesión administrativa.

TITULO V

LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO I

TIPOLOGÍA Y ORDENACION

1.- El Plan va a reconocer los tipos edificatorios existentes en Santa Pola, correspondientes a los distintos usos asociados, retomando aquellos que mejor se adaptan a las características de cada área, así como los que definen una imagen del Municipio que merece la pena rescatar.

2.- A su vez, crea tipologías edificatorias nuevas para los nuevos usos que no han sido desarrollados en el Plan Vigente, que son fundamentalmente asociados a actividades de carácter lúdico, turístico o comercial industria-escaparate. Igualmente, propone la recualificación y creación de áreas, considerando propuestas fundamentales:

2.1.- Creación de un cinturón destinado al ocio, esparcimiento, y servicios en el otro lado de la CN-332 respecto al Casco que lo une con un viario urbano, y un eje peatonal/ciclista, con el Campo de Golf y con el Gran Alacant y a su vez permita el enlace con el nuevo eje Elx-Santa Pola, desembocando en la Ronda Norte.

2.2.- La dotación de unas fachadas dignas al polígono industrial urbano IN-2, destinado a industrias-escaparate, servicios y ocio ampliando su superficie y uniéndolo con el restante territorio mediante unos accesos adecuados en una estructura mallada del mismo, con una conexión directa con el viario interurbano que lo comunica con el exterior.

2.3.- Clasificación de áreas con carácter comercial exclusivo, tanto para grandes centros, establecimientos y galerías destinadas a tal fin. Se han ubicado en los puntos clave respecto al viario.

3.- En cuanto a la edificación residencial, se apuesta por las dos tipologías más características de Santa Pola en cuanto a sus sectores turísticos, como son la agrupación de viviendas a la manera de Santa Pola del Este en los lugares donde antes se permitía bungalows, ya que este tipo prima los espacios comunitarios y el otro ha demostrado que los excluye en la casi totalidad de los casos, y se recupera el bloque lineal que dé una imagen muy urbana, al modo de Gran Playa, aunque dotando estas áreas de servicios complementarios que en esta zona son deficitarias, con la posible utilización de los bajos comerciales.

Se pretende como objetivos del Suelo Urbanizable que su futura reordenación huya de la zonificación en que se crea sectores extensivos y sectores intensivos; se prevé crear ciudad en cualquier caso, moderando intensidades, pero ubicando tanto la tipología de bloque abierto, que pueda alinearse a viario, con bajos comerciales para las grandes avenidas y aquellas calles de mayor sección, dejando una segunda estructura de calles de menor sección en las que se dispondrá viviendas unifamiliares, de modo que la calidad urbana la dé la alternancia de tipologías, que permite la alternancia de usos complementarios al residencial, conviviendo pero no anárquicamente sino de un modo ordenado y proyectado.

Las áreas mas suburbanas frente a las mas pobladas lo serán en función del tipo de calles y la cantidad de ellas, pero cualquier caso se evitará una sectorización que cree calles de viviendas indiferenciadas sin comercios ni terciarios

CAPÍTULO II ZONAS DE CALIFICACIÓN EN EL NÚCLEO URBANO

Dentro de la calificación global del suelo se ha establecido seis categorías vinculadas al uso:

1. Uso Residencial.
2. Uso Terciario.
3. Uso Industrial.
4. Equipamientos.
5. Espacios Libres.
6. Suelo No Urbanizable.

Dado que el Suelo No Urbanizable tiene su ordenación y sus normas específicas, y dado que los suelos de Equipamiento y Espacios Libres por otras causas, también las tienen, para los restantes suelos, es decir Residencial, Terciario, Industrial se ha asignado un segundo parámetro asociado a la forma de ordenación ó de disponerse la edificación respecto a la parcela y los viarios, con independencia del uso, por lo que un suelo de una zona determinada se distinguirá al asociar ambos parámetros Uso y Tipología, pudiendo posteriormente asignar grados, vinculados a la intensidad.

Así se ha reconocido cinco tipologías:

1. Manzana Densa. M

Definida en las Normas como aquella construcción situada entre medianerías cuya fachada es coincidente con la alineación oficial.

2. Bloque Abierto. A

Definido en Normas como aquel en que la edificación es exenta y se sitúa separada de los lindes de la parcela, guardando unas distancias a los mismos correspondientes a los retranqueos obligatorios, fijados según las condiciones de zona.

3. Volumetría Específica E

Recoge alguna de las siguientes situaciones:

3.1 Edificación ordenada desde el Plan con asignación de varias tipologías a una sola manzana, creando una secuencia.

3.2 Tipología de los usos dotacionales públicos, equipamientos y usos terciarios privados con carácter de uso público, que mantienen los parámetros definitorios del aprovechamiento y la tipología se atiene a las condiciones específicas derivadas del uso del edificio.

3.3 Tipología especial recogida explícitamente por el Plan para parcelas concretas objeto de convenio, pago de reservas de aprovechamiento o compensación.

4. Edificación Agrupada G.

Aquella edificación definida en Normas como la que se adosa al menos en uno de sus lindes a otra edificación para formar agrupaciones con las parcelas contiguas, o bien agrupaciones de edificaciones sobre una parcela única indivisa.

5. Edificación Aislada S

Se define en Normas como tal a la edificación dispuesta como un bloque exento, guardando retranqueos fijados por el Plan a todos los lindes, y acogiendo un único edificio no susceptible de división horizontal, correspondiendo a una unidad de vivienda en el caso de edificación residencial, y pudiendo mantener locales

independientes, pero que comparten elementos y zonas comunes sobre parcela indivisa en el caso de uso terciario e industrial.

Se asigna por tanto para delimitar las Zonas de Ordenación una gama de colores tierra asociados al uso residencial, rosa asociados al terciario y azules vinculados al industrial, de modo que un color define concretamente un uso vinculado a una tipología. Hemos añadido una inicial que identifica la zona, ante la posibilidad de que haya parámetros similares de ordenación en diferentes áreas; por ello se da la calificación asignando una letra que define la zona un color que refiere un uso y una tipología vinculada, también reconocido con una letra.

Con ello se asigna todas las zonas del Suelo Urbano y las del Suelo Urbanizable. Se diferencia dentro del Suelo Urbano el Núcleo Histórico, siendo esta delimitación un elemento de la Ordenación Estructural, requerido por la L.R.A.U..

Los Equipamientos de la Red Estructural tienen la calificación acorde con el Reglamento de Planeamiento, y correspondiendo a sus mismos conceptos, diferenciando equipamientos.

Educativo-Culturales.

Deportivos.

Asistenciales.

Administrativos-Institucionales.

De Infraestructuras.

Dentro de los Espacios Libres también se está a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, recogiendo dentro de la Red Primaria, aquellos de mayor capacidad, estando por tanto dentro de la categoría de Parques.

En cuanto a la calificación del Suelo No Urbanizable se ha distinguido:

A).- El Suelo No Urbanizable Común.

1.- Agrícola que se corresponde parcialmente con el suelo ubicado al lado norte de la carretera nacional de Alicante-Cartagena, y algunos enclaves dentro del Protegido al otro lado de dicha carretera.

2.- Los Enclaves de Suelo No Urbanizable

Se reconoce como tales, áreas consolidadas de viviendas unifamiliares, realizadas al amparo de la Ley, que se encuentran igualmente rodeadas de Suelo No Urbanizable Protegido. También existe la situación singular de la Cantera y su área de explotación.

B).- El Suelo No Urbanizable Protegido.

1.- Suelo No Urbanizable Protegido Monte

Se trata de una Unidad Ambiental de gran extensión y especial valoración por los Santapoleros; el Monte, en el que se ubica el faro y el pie del acantilado, que se extiende al lado sur de la CN-332 desde el Gran Alacant hasta el propio Casco Urbano. Es el Monte de Utilidad Pública nº 51, propiedad del Ayuntamiento de Santa Pola.

También esta calificado como Monte “por imperativo de la Ley Forestal”, el Monte de Utilidad Pública nº 68 propiedad del Ayuntamiento de Elche, de más baja calidad ambiental, y con una forma irregular, correspondiente a los límites de propiedad, y rodeado de otros suelos de diferente clasificación y calificación, al lado norte de la CN-332.

2.- Suelo No Urbanizable Protegido. Salinas/Humedal/Litoral.

Recoge:

1.- Litoral.- La costa del frente del Cap de l'Aljub y el acantilado y pie de monte de Gran Alacant, con sus barrancos y playas fósiles, así como el dominio público de toda la costa.

2.- Salinas.- Declarado paraje por el Decreto 190/1988, de competencia autonómica, sometido a su propio Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado el 13 de septiembre de 1994.

3.- Zonas Húmedas.- Entorno inundable próximo al Clot de Galvany. área inundable, excluido del sector CJ-5 al producirse la homologación del sector.

CAPÍTULO III

BIENES DE DOMINIO NO MUNICIPAL

Dentro de la Red Estructural se ha recogido específicamente los bienes de dominio público no municipal, con sus zonas de afección y protección.

Los dos sistemas recogidos son:

- 1) Sistema Viario
- 2) Sistema Marítimo.

1.- Dentro del SISTEMA VIARIO se distingue:

1. Red Estatal

En la que se halla incluida la carretera de Alicante-Cartagena CN-332, y sobre la que se ha diferenciado las zonas de trazado actual y sobre los que se ha previsto un posible desdoblamiento.

2. Red Autonómica.

Dependiente de la Conselleria de Infraestructura, distinguiendo a su vez dos tipos de vías en el municipio.

2.1. El eje de Elx-Santa Pola, perteneciente a la Red Básica, y. La Vereda de Sendres, perteneciente a la Red Básica.

2.2 La actual carretera de Elx-Santa Pola CV-865 perteneciente a la Red Local.

2.- SISTEMA MARÍTIMO

Se ha distinguido expresamente:

- 1.- Las zonas portuarias, que tienen carácter urbano y una regulación específica, por diferencia con las zonas de costa.
- 2.- El sistema de señales marítimas o faro.
- 3.-El sistema costero.

TITULO VI

ACTUACIONES PRIORITARIAS.

CAPÍTULO I

ACTUACIONES Y PROYECTOS PRIORITARIOS PARA EL DESARROLLO URBANO.

En el apartado anterior hemos descrito pormenorizadamente la ordenación territorial propuesta, es decir, el modelo urbanístico que se pretende desarrollar en la próxima década. Si bien esta ordenación lleva implícita una serie de actuaciones imprescindibles para poder alcanzar los objetivos propuestos, existe otra serie de actuaciones que son consecuencia de los Criterios expresados por la Corporación Municipal en diversos momentos, que se han recogido y sirven de base para la elaboración de la ordenación, pero no han quedado suficientemente explícitas en ella. Así pues, el presente apartado pretende exponer de manera clara aquellas actuaciones urbanísticas que son muy significativas para hacer posible el modelo territorial propuesto.

Todo ello teniendo en cuenta que el Modelo no solo definen la clasificación y la calificación, sino que existe proyectos-fuerza que tienen el poder de modificar el valor del suelo circundante, establecen relaciones entre diversos puntos de la ciudad, y modificar los flujos y la cualificación del entorno, y, por tanto son activadores del desarrollo urbano o recuperadores de la ciudad.

1.- Eje Elx-santa Pola

Este eje se encuentra contemplado en el II Plan de Carreteras de la Generalitat Valenciana, siendo un elemento por el que el Ayuntamiento de Santa Pola apuesta muy fuerte, pues no solo le facilita la comunicación con el exterior, al unirlo con la circunvalación de Elx, siendo a través de ésta un acceso directo desde Madrid, sino que, además, es un elemento con capacidad de estructurar los nuevos desarrollos del Suelo Urbanizable, que se han apoyado en él para dar un correcto mallado y una coherencia al territorio.

Va a ser un elemento vertebrador básico, fundamental e imprescindible del desarrollo urbanístico de Santa Pola.

2.- Conexiones del Gran Alacant.

Es primordial establecer los vínculos entre el Casco urbano y el Gran Alacant, y mejorar la comunicación de este último, actualmente muy precaria. Es uno de los primeros problemas territoriales detectados durante la información urbanística.

Para ello se dispone un viario que une el Gran Alacant al Casco Urbano y a los sectores de nuevo desarrollo, y además se mejora su enlace actual a través del sector Campo de Golf Balsares, llevando la conexión hasta la misma Vereda de Sendres.

De estos viarios es de especial interés el uso asociado al viario que conecta Gran Alacant con el Casco Urbano, al lado norte de la CN-332 de uso terciario destinado a ocio y servicios, capaz de crear flujos de relación entre ambos suelos, con una vía de conexión destinada a ser distribuidor de usos, pero también a paseo peatonal y ciclista.

3.- Adecuación y Ampliación del Puerto.

Santa Pola precisa de las actuaciones en ambas zonas portuarias, que actualmente presentan además una imagen degradada de la fachada última de la ciudad.

El puerto de Santa Pola, que ya ha realizado algunas actuaciones en la zona pesquera, no obstante, precisa llevar a término una aspiración municipal lícita, que es el tratamiento de su fachada urbana, dotándola de espacios de paseo y contemplación y de usos acordes con los mismos.

Desde que hace casi una década se demolieron las casitas, que eran concesionarios de la autoridad portuaria, con la pretensión de crear un paseo, pero sigue aún a fecha de hoy existiendo un área no apta para el uso público, un gran vacío urbano con zonas donde hay limpieza de barcos y sensación de abandono; un lugar de primer orden, que debe urgentemente ser resuelto, por ser un área de las más sensibles y con más poder de evocación, que se puede poner al servicio de la población y de su vocación turística, sin renunciar a su uso portuario.

Otra apuesta fundamental es el tratamiento de la otra fachada portuaria hoy también abandonada, en la zona del Varadero. La apuesta por un puerto deportivo, que es de los pocos posibles en la Comunidad según el Estudio de Impacto Ambiental, que elaboró la Generalitat en el Plan de Puertos Deportivos de 1989, que amplíe la capacidad de los amarres y disponga de una zona de ocio, mejorando así la oferta actual de consumo y atrayendo nuevo turismo vinculado a dichos usos deportivos.

4.- Protección y Plan de usos del frente Litoral.

Toda esta zona, como ha quedado de manifiesto en la Información Urbanística del Medio Físico, tiene un gran valor paisajístico y ambiental, lo que nos ha llevado a calificarla como un Suelo No Urbanizable Protegido en la Ordenación Territorial. Pero ello no debe significar sólo una política proteccionista de no dejar hacer, sino que, dado su gran valor y por tratarse de una zona que indiscutiblemente está sometida a

fuertes impactos, se debe realizar unas propuestas de actuación que no sólo elimine aquellas actuaciones que resulten negativas, sino que, además, proponga actuaciones que vengan a revalorizar la misma y a permitir el disfrute de los ciudadanos, en la línea establecida por la Ley de Ordenación del Territorio.

Con esta idea prioritaria de poner en uso el litoral de una forma activa, se plantea dos cuestiones en el Plan:

1) Aplicación de transferencias de aprovechamiento como mecanismo voluntario, dentro del Suelo Urbano, cuyo beneficio va a utilizar el Ayuntamiento fundamentalmente para obtención de Suelo Público en las áreas protegidas. Así como utilización de los Suelos Urbanizables de los que el Ayuntamiento de Santa Pola es propietario inicial, al objeto de compensación de propietarios cuyos suelos pasan a titularidad pública.

2) Previsión de la redacción futura de un Plan Especial que regula usos compatibles con la especial protección de que es merecedor el medio.

5.- Intervenciones en el Casco.

Incluimos en este punto todas aquellas actuaciones que tienen como objetivo una mejora de la calidad de vida del núcleo urbano consolidado, en especial del Casco tradicional, así como aquellas intervenciones que vengan a potenciar su significado. Dentro de este concepto nos ha parecido que deben destacarse las siguientes:

5.1 Renovación de la imagen urbana.

Es conveniente plantearse, con carácter general, unas actuaciones de reurbanización de ciertos viales a fin de mejorar la imagen urbana. Estas obras consistentes en la modificación de la sección, arborización e implantación de un mobiliario urbano en coherencia con la funcionalidad de la calle, debe darnos, además, una imagen unitaria y personalizada de Santa Pola. En el plano hemos grafiado las calles Elche, Muelle, Sacramento, Almirante Antequera, Cruz, Ganaderos y Caridad por ser las más significativas del Casco, por lo que debería comenzarse por ellas los proyectos de reurbanización.

5.2 Rehabilitación del Castillo.

El Castillo no sólo constituye el origen de la ciudad y su elemento histórico más representativo, sino que, además, por su localización es el centro gravitatorio del núcleo urbano. Por ello, su rehabilitación y puesta a punto como elemento referencial

de Santa Pola nos parece de gran importancia en unas propuestas de intervención en el Casco. Su uso para dotación cultural parece, a priori, indiscutible.

5.3 Área docente y cultural.

La obsolescencia del colegio nacional Virgen de Loreto y demolición por la situación ruinoso del antiguo instituto, unido a su situación privilegiada en el centro del Casco tradicional hace aconsejable su reconversión como centro docente, lo que provocará una actividad de gran importancia para el futuro de Santa Pola y una actuación dinamizadora del núcleo urbano tradicional.

Todo ello unido a la posibilidad de establecer actuaciones complementarias de carácter educativo y cultural, que ayuden a la revitalización de esta área del Casco Urbano.

5.4 Ordenación de los espacios libres.

La ejecución de la vía de Ronda ha dejado aún más de manifiesto la necesidad de integrar unos espacios con fuertes pendientes sin edificar, situados al norte del núcleo tradicional, a la trama urbana, constituyendo un sistema de espacios libres públicos, complementarios a la actividad residencial, y conectados con las áreas docentes y culturales destinados al esparcimiento y ocio de la población, sin que ello signifique la pérdida de su sentido de paisaje natural.

5.5 Programa de Vivienda Social.

Un problema, puesto de manifiesto en la comunidad con los esfuerzos de las modificaciones de la LRAU por dar cobertura a la vivienda social, es la escasez de las mismas. Este problema general del país es acuciante en las áreas turísticas, donde la demanda de apartamentos hace muy difícil mantener los precios para la vivienda habitual de la población residente. El turismo es un motor para la planificación, y es objetivamente bueno para el crecimiento económico, pero como efectos secundarios es innegable que produce un encarecimiento de los productos de consumo. El tema más sensible entre todos es el derecho de cualquier ciudadano a una vivienda digna, que empieza a ser difícil para un segmento cada vez más importante de la población.

El Ayuntamiento de Santa Pola apuesta por la construcción de viviendas acogidas a diversos regímenes de Protección Pública.

Para ello desde el Plan se realiza tres operaciones para mejora de este problema:

5.5 a) Creación de una Unidad de Ejecución residencial mayoritariamente en suelo municipal.

Este es el primer peldaño a un proyecto ambicioso, en que el Ayuntamiento de Santa Pola pretende crear una Empresa municipal o intervenir en ella para controlar el precio en venta real del producto y el régimen de adjudicación.

5.5 b) Previsión de un Plan de Reforma Interior para el Barrio del Calvario.

Dentro de las previsiones de reordenación o propuestas para reequipar barrios, ocupa un lugar preferente la posibilidad de esta reordenación, acogiéndose a declarar el área como de Rehabilitación Integrada o incluso a reordenarla íntegramente, con realojo de las viviendas existentes, y creación de equipamientos.

5.5 c) Establecimiento de un estándar de vivienda protegida en los sectores propuestos por el Plan General.

Se selecciona áreas, lo mas próximas al Casco Urbano, en las que se establece un porcentaje obligatorio de viviendas acogidas a un régimen de protección pública.

6.- Usos Públicos en el Litoral.

6.1 Paseos Marítimos.

Que Santa Pola es una ciudad vertida al mar es una afirmación indiscutible, sin embargo la imagen urbana del frente marítimo no parece la más adecuada para una ciudad turística en la que el mar y la playa constituyen, tal vez, el mayor de sus atractivos. Desde esta perspectiva se considera prioritario tener un proyecto de actuación unitario de todo el frente marítimo, principalmente del Paseo Marítimo y el Puerto, ya que éstos constituyen la imagen más importante de la ciudad.

Tener un proyecto unitario de todo el frente marítimo no implica que su ejecución debe hacerse en un solo proyecto, que puede, e incluso se debe, desarrollar en varios proyectos de obras, sino simplemente tener un criterio unitario de actuación; en donde se aborde la relación playa-paseo-ciudad, procurando que las interferencias sean las mínimas posibles y en donde el puerto, sin perder su carácter industrial, sea, además, un elemento de servicio de la ciudad, de la que forma parte en una relación biunívoca indisoluble.

6.2 Zonas Comerciales y de Ocio.

Una de las actuaciones deseables en la ejecución del paseo marítimo de Playa Lissa es la sustitución de los chiringuitos existentes en la playa, recuperando aquella parte de los mismos que sea posible dentro del propio trazado del paseo, de forma que el paseo marítimo sea el elemento de transición entre el elemento natural y la edificación. La compensación por el cese de aquellas actividades que no pudiesen recuperarse dentro del paseo puede realizarse mediante la construcción de un centro comercial y de ocio situado en el inicio de Gran Playa que constituiría una rótula entre el núcleo de viviendas permanente y el de vivienda temporal, con una localización en una zona en la que existe un gran número de establecimientos de bares, que se verían complementados con establecimientos comerciales de los que carece esta zona. Además, este centro constituirá un elemento arquitectónico referencial, que ayudaría a valorar la imagen urbana de esta zona.

Otra posibilidad que sería objeto de estudio ya sea en sustitución de lo expuesto o en complemento de lo mismo, sería la recuperación parcial de estas instalaciones en las plantas bajas de la primera línea de playa una vez peatonalizado o semipeatonalizado dicho tramo.

A la par también es complementario del paseo, lugares de estancia y contemplación, otras actuaciones en las áreas portuarias, del mismo talante, respetuosas con el lugar, pero generadoras de actividad no sólo en el área propuesta sino en el Puerto de Santa Pola y en el Futuro Puerto Deportivo de El Varadero.

6.3 Zonas de dotaciones hoteleras.

En los Criterios y Objetivos del Plan General vimos la importancia que para el futuro de Santa Pola tiene el sector del turismo, que, en nuestro caso, está muy ligado al sol, mar y playa. La ocupación de todo el frente marítimo, excepto los espacios protegidos de las Salinas y el Cap d'Aljub, nos llevó a estudiar ubicaciones singulares para este tipo de dotaciones. El resultado de este análisis fue la localización de tres espacios para la ubicación de hoteles, en el área de Levante y uno en el Gran Alacant entendiendo como tal la actividad empresarial destinada al alojamiento temporal de turistas, quedando excluidos, los apartamentos turísticos o cualquier otro sistema de multipropiedad que no implique una única titularidad y bajo una única dirección de empresa reconocida para tal fin por la Conselleria de Turismo y con una total rotación de todas las habitaciones o piezas del hotel; todo ello con independencia de potenciar en todo el suelo urbano, y especialmente en la primera línea la creación de equipamientos por los particulares desde las Ordenanzas.

Las zonas reservadas para dotaciones hoteleras son las siguientes: Una corresponde a las actuales instalaciones deportivas privadas de Santa Pola del Este, que no parecen tener ni rentabilidad ni cumplir la función de cubrir unas necesidades

deportivas de la población. Otra zona corresponde a la situada al final de dicha área que es a su vez fin de la vía de Ronda, que en los momentos presentes carece de un adecuado remate urbano, debiendo ser, además, el elemento de transición entre el núcleo consolidado y la zona protegible del Cap d'Aljub, condiciones que un hotel con baja edificabilidad es capaz de cumplir adecuadamente.

La tercera parcela esta prevista sobre suelo municipal en el límite del término, pegada a los Arenales, en el pie de Monte del Gran Alacant, concebido igualmente como una unidad paisajística con especial cuidado en su integración con el medio.

Por ello, se ha renunciado al uso hotelero habitual, planteando medios de albergue alternativos y usos de ocio y deportivos vinculados.

Además, con menos superficie, se plantea otra parcela hotelera en el Gran Alacant, reconvirtiendo un polígono municipal, cuyo uso se traslada a un lugar acorde y de mayor capacidad, para crear los servicios administrativos e institucionales adecuados.

Para acometer a la implantación hotelera en esta polígono 2.4 B previamente se realizara los servicios públicos en el polígono 7.1, por concepto de pago del suelo con destino integro para dotaciones en el Gran Alacant.

7.- Zona Terciaria y de Ocio.

El nuevo vial de conexión del núcleo urbano de Santa Pola con el Gran Alacant y la carretera de Alicante-Cartagena deja una franja estrecha que es conveniente que tenga un uso, para que exista una continuidad de actividad entre ambos suelos, de manera que se pueda hablar de un continuo urbano y no de dos núcleos urbanos independientes, pero, por otra parte, este uso no debe ser intensivo, dada su ubicación próxima a la Sierra, de manera que no se produzca conflictos entre un suelo urbanizado y un suelo protegido. Con estas premisas se ha considerado que el destinar esta franja a usos terciarios, fundamentalmente esparcimiento y ocio, cumple con los planteamientos señalados, ya que esta actividad es complementaria a ambos núcleos urbanos; permite la continuidad urbana, dando un mayor sentido y utilidad al vial de enlace, que serviría de acceso a esta zona, y permite, con edificabilidades medias, dejar mucho suelo libre, lo que resulta coherente con la calificación de zona protegida de la Sierra de Santa Pola, situada enfrente del mismo.

8.- Parque Itinerario Arqueológico.

En la Ordenación propuesta se ha seguido el criterio, siempre que ha sido posible, de dar continuidad a los espacios libres, de manera que formen un sistema continuo, en lugar de zonas verdes aisladas. Así, los espacios libres correspondientes al Parque

urbano del Palmeral, el viejo cementerio y las ruinas arqueológicas de Portus se han considerado como un Sistema de Espacios Libres que, al corresponder a los antiguos asentamientos ibéricos y romanos de Santa Pola, pueden constituir un itinerario arqueológico integrado en el parque urbano, en donde las actividades lúdicas de esparcimiento y ocio de estos parques se vean complementadas con las actividades culturales, de forma que pueda explicarse la historia de la ciudad como un atractivo más del parque urbano.

A este planteamiento cabe añadir la posible oferta cultural el día que se realice el Centro de las Artes propuesto en dicho emplazamiento.

9.-Protección del Parque de las Salinas y de las Zonas Húmedas.

Como hemos visto en la Ordenación Territorial, lindando con el Parque de las Salinas se dejan dos grandes espacios libres: uno que corresponde al sistema general deportivo del Plan General vigente, situado próximo al núcleo urbano, y otro al final del término, apoyado en el camino viejo de Elche. Estos dos grandes espacios libres se unen mediante un espacio libre lineal. Obtenido por cesión del sector residencial como Red vinculada constituirá una franja de protección del Parque Salinas, así como una adecuada transición entre este espacio protegido y los suelos urbanizables propuestos al otro lado de la actual carretera de Elx.

Por otro lado se retoma la propuesta del Campo de Golf Balsares, hecha para las inmediaciones del Clot de Galvany, que da una solución muy respetuosa con dicha zona húmeda que además se cede con cargo al sector, al preservar con este equipamiento privado los primeros 500m alrededor de dicha área. A la par este sector es fundamental para mejorar las conexiones y accesos del sector Gran Alacant.

10.- Adecuación de la Depuradora.

Ha sido ejecutada la obra por la Entidad de Saneamiento de la Generalitat Valenciana, siendo fundamental el cambio de la depuradora existente para poder dar cobertura a los nuevos desarrollos, y permitir además la reutilización de esta agua para el riego de los equipamientos deportivos privados. Por todo ello el Ayuntamiento de Santa Pola ha apostado por la renovación de esta dotación pública.

TITULO VII

LA GESTIÓN DEL SUELO.

Se ha referenciado aquellas actuaciones necesarias para llevar a cabo el planeamiento, diferenciando aquellas que deben producirse en el Suelo Urbano, en el Suelo Urbanizable y en el Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO I

ACTUACIONES EN SUELO URBANO

EL Suelo Urbano es el que conforme a la LRAU en principio está ordenado desde el Plan, tiene servicios urbanísticos a pie de parcela, y está sometido al Régimen de Actuaciones Aisladas, que permiten la licencia de edificación directa.

No obstante puede existir suelos en que se pretende reordenar barrios, dotarlos de equipamientos, o cuyo grado de adecuación al Plan, pese a estar urbanizado, no es conforme con la política urbanística municipal.

También hay casos en que el Suelo Urbano, al tener condición de polígono, no se encuentra exactamente en la condición de una parcela urbana o solar. Aunque la LRAU fue muy tajante respecto a la clasificación del suelo, ya el derogado Reglamento de Planeamiento dejó la puerta abierta a estas situaciones de suelo urbano, cuya ordenación debe dejarse diferida a un instrumento de desarrollo posterior.

Decía la LRAU “La clasificación urbanística del suelo la constituye y confiere el Plan y sólo éste podrá establecerla, mantenerla o modificarla”.

El Reglamento de Planeamiento matizó en el art. 10.2

“Excepcionalmente, el Plan podrá clasificar como suelo urbano terrenos cuyo desarrollo prevea realizar mediante actuaciones integradas en los siguientes casos:

A) Los terrenos clasificados como suelo urbano por el planeamiento general anterior a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, consolidados por la urbanización por contar con todos o alguno de los servicios urbanísticos que permitirían realizar actuaciones aisladas, que, sin embargo, fuera más conveniente desarrollarlos por actuaciones integradas.

B) Los terrenos clasificados como suelo urbano en el planeamiento general aprobado con anterioridad a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística integrados en el núcleo urbano y consolidados por la edificación.

Se consideran consolidación por la edificación la ocupación del suelo por la edificación en más de un 50% del suelo edificable del ámbito de gestión propio de una actuación integrada definido con las exigencias de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.”

Ambos casos lo son por:

1.- Estar parcial o totalmente urbanizados, pero la mejor calidad de la urbanización nos lleva a elegir la Actuación Integrada frente a la Aislada, pero manteniendo la Condición de Suelo Urbano.

2.- Estar consolidados por la edificación, no por los servicios. Son áreas necesariamente en el casco de la población, no aisladas. (+del 50% del ámbito edificable, edificado).

Se ejecutan mediante Plan Parcial o P.R.I.

Ambos conceptos se mantienen con la LUV y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana.

¿Qué actuaciones singulares tenemos dentro del Suelo Urbano?

SUELOS DE ORDENACIÓN DIFERIDA

1.- Programas de Actuación Aislada para:

1.1 Polígonos del Gran Alacant.

Sometidos a Programas de Actuación Aislada, teniendo delimitada perfectamente desde el Plan los parámetros que se consideran definatorios de la Ordenación Estructural y el ámbito así como su división en Unidades de Ejecución, teniendo condición de Suelo Urbano y por tanto sin modificar el aprovechamiento subjetivo que corresponde a los propietarios siendo de aprobación definitiva municipal.

1.2 Unidades de Ejecución de mejora en el Casco.

Esta situación en la de los UE de las viviendas de pescadores en Playa Lissa II, el Mirador de Tabarca, correspondientes a las manzanas marcadas en los planos. Los parámetros los recoge el Plan que reordena estas áreas modificando su tipología.

1.2.1 Viviendas de Pescadores

Se pretende la reurbanización del área. Si las viviendas no son merecedoras de una protección especial, lo mejor que se puede acometer es su renovación, eliminando los viarios de sección inadecuada, y haciendo una única unidad de promoción en toda la manzana, que permita el realojo y libere espacios libres comunitarios. Mientras se produce la renovación se permite en las edificaciones existentes las pequeñas intervenciones propias de un fuera de ordenación, que no suponga incremento de volumen y se establece y clarifica en el plano de alineaciones la propuesta para la ordenación por manzanas.

1.2.2 Mirador de Tabarca

Corresponde a una unidad de promoción, y se encuentra con una gran bolsa de suelo sin viario público, y con calles particulares apenas urbanizadas. Esto ha sido solventado parcialmente por los propietarios, mejorando su imagen desde que fue entregada la urbanización a los mismos por la promotora.

Actualmente hay dos áreas diferenciadas: las dos hileras de manzanas más próximas al mar y la zona alta. La zona alta sigue manteniendo una imagen muy deteriorada. El objeto será la renovación de esta zona alta; para ello se le da edificabilidad cambiando su tipología para que dicho incremento permita el realojo de los vecinos, la urbanización y el establecimiento de un mayor suelo comunitario. Entre tanto, se establece el régimen de fuera de ordenación para lo existente, permitiendo las actuaciones, que no supongan incremento de volumen, y se establece un viario interior que, en cualquier caso y necesariamente, debe ser público

1 2 3 Programas de Actuación Aislada para Suelos Urbanos en Ejecución.

Se trata de suelos cuyo planeamiento y programación ya están aprobados en los que se puede plantear alguna pequeña reordenación, para que, en principio, se encuentran ya parcialmente ejecutada su urbanización e incluso consolidadas por la edificación en al menos alguna de las Unidades de Ejecución.

Se corresponde con el antiguo RP-2, sector 1 Unidad de Ejecución 1 y sector 2 del CJ-5.

1.2.4 Programa de Actuación Aislada Área Sur Zona Industrial Urbana.

Se pretende la regularización de las parcelas que no tienen frente de fachada y la adquisición y urbanización del viario perimetral que les confiere la condición de solar y por tanto de edificables.

1.2.5 Parcelas hoteleras

Programas de Actuación Aislada

Se prevé esta medida para aquellas parcelas cuyo aprovechamiento objetivo debe adquirirse mediante concurso, por ser concedido por el nuevo Plan a los efectos de la pronta ejecución de usos hoteleros.

Estas parcelas tienen una edificabilidad o aprovechamiento objetivo no coincidente con el subjetivo, proveniente del planeamiento anterior. La adquisición de este aprovechamiento objetivo corresponderá al que resulte adjudicatario del Programa, planteado en pública concurrencia, con las prerrogativas y normas de los Programas de Actuación Integrada, y con el carácter preferente, pero no exclusivo, de los propietarios y agrupaciones de interés urbanístico.

Es el caso de tres parcelas hoteleras en Suelo Urbano, la 2.7 del Gran Alacant y las antiguas piscinas de Santa Pola de Este y Varadero.

El plazo de ejecución de estos Programas de Suelo Urbano es de 3 años.

1.2.6. Otras

Unidades de Ejecución en el Casco.

Este es el sistema previsto para otras actuaciones en el Suelo Urbano que requieran una actuación de conjunto: es el caso de los callejones particulares que deben desaparecer con una reparcelación entre los vecinos, y de aquellas manzanas sujetas a Convenio o que se pretende sean remodeladas creando algún espacio público.

1.2.7. Unidad de Ejecución de Borde Urbano. Unidad de Ejecución que no llega a tener características de Sector destinada a la promoción de viviendas protegidas con una superficie de Parque Natural adscrito cuyo suelo es fundamentalmente municipal y cuyo destino es la compensación de propietarios de la Red Adscrita del Frente Litoral.

2.- Áreas sometidas a Reforma Interior.

Se encuentran dentro de este apartado Los Sauces y El Calvario, y el linde norte de la zona Industrial Urbana.

Se delimita los ámbitos de Planeamiento. No se hace la división en Unidades de Ejecución. La figura para fijar estas Unidades y su desarrollo será un PRI que permitirá modificar la morfología existente, con una mayor edificabilidad, a cambio de producir el realojo y mejorar los equipamientos y servicios.

Se permitirá dentro de estos ámbitos la delimitación de U.E. menores que el ámbito del sector para un desarrollo secuenciado, siempre que estén equilibradas y tengan un valor urbanístico semejante con las cargas que cada una asuma.

2.1.Los Sauces

Se trata de un antiguo Plan Parcial, Efinesa, con viviendas adosadas de pequeña superficie, reordenado con un Estudio de Detalle posterior, que se entregó sin urbanizar y con una gran bolsa de suelo sin viario público, donde el Ayuntamiento tiene escasas posibilidades de intervención; si a ésto añadimos que sus pobladores son no residentes, de la tercera edad en su mayor parte, no censados, (pero que viven gran parte del año en Santa Pola), las necesidades económicas no pueden cubrirse acogiéndose en una Programa de Rehabilitación Urbana, pues la primera cuestión exigida por la Consellería, es que se trate de población censada en el término. Por ello se deja su ordenación diferida a un planeamiento posterior consistente en un Plan de Reforma Interior, que permita la renovación por manzanas. Las directrices de éste serán prolongar la Avenida de Salamanca con su bulevar central y abrir viario público, prolongación de la trama urbana colindante, transformando la edificación en bloque lineal, con un mayor aprovechamiento, que pudiera compensar, tanto la urbanización y el realojo de los vecinos por manzanas como coste del suelo. Entre tanto, se permite en las edificaciones existentes las pequeñas intervenciones propias de un fuera de ordenación, que no supongan incremento de volumen y se establece y clarifica en el plano de alineaciones el viario público y parques en dicha área.

2.2 Barrio del Calvario

Esta es el área sometida a Reforma Interior cuyo ámbito es más ambicioso. En principio se le asigna desde el Plan parámetros que permitan su reordenación, admitiendo inclusive la renovación integral del barrio y el tratamiento propio de un Plan Parcial, con el cumplimiento inexcusable de ciertas premisas, como el realojo total y la creación de equipamientos.

En tanto se permite la edificación y reforma de los inmuebles y solares existentes con idénticos parámetros al Plan General de 1985, que se revisa.

En cualquier caso el Área se declara desde el Plan Área de Rehabilitación Integrada, al objeto de obtener ayudas y financiación para la vivienda acogida a protección pública.

3. Planes Especiales

Se trata de este modo la ordenación de la zona portuaria, y el anexo del Varadero, al igual que el necesario nexo entre el puerto y el inicio del Paseo Marítimo de Gran Playa, en que se pretende resituar los chiringuitos, y más que ellos, su actividad, para limpiar de edificaciones la futura fachada marítima. También es la figura para la actuación de otras Administraciones, como la Sanitaria y la de Educación.

4 Adquisición de Aprovechamiento y Áreas de Transferencias.

Se ha delimitado en el Suelo Urbano Áreas de Reparto atendiendo a sus características edificatorias, uso y tipología y a su diferente valor económico.

Una vez conocidas estas Áreas de Reparto, que se habrán llamado Au,

Se establece un mecanismo voluntario de adquisición de aprovechamiento en el Suelo Urbano, con las limitaciones que fija el Plan según zonas de ordenación y áreas de reparto.

Se pretende, dada la escasez de suelo de término municipal, hacer atractivo la inversión dentro del propio Casco, en muchos casos subedificado y destinar la adquisición de los excedentes a la compra de suelo con destino público, fundamentalmente zonas protegidas, ya que es imposible cargar la totalidad de áreas verdes y entornos de protección a los suelos urbanizables.

Lo obtenido por transferencias irá a la adquisición de suelos protegidos: área inundable del Clot, frente litoral, y monte, a la puesta en valor de dichos suelos, y a la vivienda social.

1. Delimitación de Sectores

Cada sector es el ámbito de un Plan Parcial o un Plan de Reforma Interior, aunque la programación de éstos puede subdividirse en unidades menores o en Unidades de Ejecución.

2. Redes Estructurales Vinculadas

Se ha denominado así a aquellas que se encuentran dentro de un Sector, vinculadas necesariamente al mismo. Se trata fundamentalmente de la Red Primaria de infraestructuras, zonas de afección inedificables y barrancos interiores.

Siguiendo los criterios de la circular de la Dirección General de Urbanismo del 13/07/99 y “notas aclaratorias” de 23/2/2000, criterios posteriormente aclarados y mejorados por la propia LUV y el Reglamento de Ordenación y Gestión, se establece con carácter general para todo el ámbito del Plan:

Los elementos de la Red Primaria vinculada interior al sector son computables para calcular el techo edificable.

La Red Primaria viaria además computa como Red Secundaria.

La Red Primaria de espacios libres también puede computar como red secundaria, siempre que no se haya computado para cumplir el estándar de Parque Público del Plan General.

La Red Primaria de dotación genera techo pero no puede computar como Red Secundaria.

3. Redes Estructurales Adscritas

Son aquellas que no se vinculan expresamente a ningún sector y cuya compensación corresponde a cada uno, conforme a los excedentes de aprovechamiento que tuviera, respecto al aprovechamiento tipo de la totalidad del Suelo Urbanizable.

Se ha ponderado el valor de cada una de ellas, al responder a muy diferente calificación, clasificación, ubicación y topografía que hace imposible darle un valor urbanístico semejante a cada m²; y por tanto, se ha equilibrado, no la cantidad de m², sino su valoración.

Son las cinco redes estructurales:

1.- Compensación de suelos urbanos en Actuaciones Integradas:

Zona verde área industrial urbana, y compensación en edificabilidad de los sectores RP-2 y RT-2.

2.- Eje Elche Santa Pola y vial estructural colindante a los sectores Perdices.

3.- Parque procedente de la antigua zona Deportiva Municipal.

4.- Barrancos de la calle Sorolla, y Catarra

5.- Antiguo sector IN-3, convertido en zona verde –parque lindero a las Salinas

6.- Zona protegida del Frente Litoral y del Clot de Galvany, en la parte no vinculada al sector Balsares.

Se establece cuatro Áreas de Reparto para mantener un equilibrio de valores reales, en las que se han agrupado del siguiente modo, conforme a su posible valoración económica:

Se asigna:

$K_n = 1$ Para zonas verdes de suelos urbanos y compensaciones de suelos que son tales, aunque de planeamiento diferido y para el eje Elche-Santa Pola y el viario estructural que discurre por detrás de los sectores Perdices y colindante con los mismos (1 y 2) AR_A.

$K_H = 0,7$ Para la antigua zona deportiva municipal, actualmente convertida en zona verde por el Consell (3) AR_B.

$K_H = 0,5$ Para los barrancos, inmediatos al casco urbano pero, de características topográficas y de sostenibilidad que impedirían otro uso que el propuesto, así como para el antiguo sector IN-3, convertido en zona verde por el Consell, (4 y 5) AR_C.

$K_H = 0,25$ Para Suelos Protegidos del Frente Litoral que voluntariamente entren en la Reparcelación, aunque no comporte la adquisición del suelo privado existente en su totalidad (6) AR_D.

ÁREAS REPARTO	PROVIENE DE:	SUPERFICIES	K HOMOGENEIZACIÓN	SUPERFICIE HOMOGENEIZADA
AR_A	Compensación de suelos urbanos en Actuaciones Integradas	7.400	1	7.400
	Eje Elche-Santa Pola y vial estructural colindante a los sectores Perdices	144.098	1	144.098
AR_B	Antigua Zona Deportiva Municipal	124.465	0,7	87.125,5
AR_C	Barrancos	63.909	0,5	31.954,5
	Antiguo sector IN-3, descalificado	425.725	0,5	212.862,5
AR_D	Zona Protegida Frente Litoral y Clot de Galvany (lado CJ-5)	811.431	0,25	202.857,75

4.-Áreas de Reparto

Se ha establecido varias Áreas de Reparto en el Suelo Urbanizable, atendiendo a sus similares características, tipología de edificación, uso y valor económico.

Los sectores que propone el Plan, que van a ser la base para el calculo del Aprovechamiento Tipo, se encuentran incluidos en las Áreas de Reparto.

AR₁/EP₁-EP₂ SECTORES BAHIA I y II	Carácter residencial, de alta densidad. Tipología de bloque abierto. Inmediato al casco urbano. Se establece un porcentaje del 25% para vivienda protegida.
AR₃/EP₃-EP₄-EP₅ SECTORES LA BALSA I y II SECTOR SENDRES I	Carácter residencial, de media densidad. Tipología de bloque abierto y edificación agrupada. se establece un porcentaje del 25% de vivienda protegida, ya que pueden ser áreas de primera residencia.
AR₄/ER₁ SECTOR XIPRERETS	Área residencial de baja densidad, para viviendas agrupadas y en bloque, pero con predominio de las primeras. Tiene la característica fundamental de ser un área sometida a Reforma Interior, por incluir un enclave consolidado de viviendas aisladas, inicialmente de Suelo No Urbanizable.
AR₅/EP₁₃ SECTOR SALINAS	Área residencial de baja densidad, por su proximidad con las Salinas. Su aprovechamiento es algo inferior al tipo, pero no se podía equilibrar los suelos con este sector, debido a sus características específicas de posición y sectoriales, por la proximidad del Parque de las Salinas.
AR₆/EP₆ SECTOR LA CADENA	Es un área terciaria destinada a usos hoteleros en tipología de bloque aislado.
AR₇/EP₇-EP₈-EP₉-EP₁₀-EP₁₁-EP₁₂ SECTORES PERDICES I al VI	Son seis áreas terciarias correspondientes al cinturón de ocio y servicios, de volumétrica específica.
AR₈/EP₁₄ SECTOR SENDRES II	Área residencial de baja densidad, realmente más vinculado y con similares parámetros a Balsares, que al propio Sendres I. Es el área que queda entre el Campo de Golf y el eje de Elche-Santa Pola. Se hace esta pequeña ampliación por coherencia territorial.
AR₉/OP₁ SECTOR POLÍGONO AMPLIACION	Área terciaria, destinada a centro comercial y de ocio y estación de servicio incluidos usos anejos comerciales, de restauración y alojamiento, debido a la ubicación en el acceso desde el eje Elx-Santa Pola.

Los sectores que provienen del Plan Vigente. Constituyen Áreas de Reparto que van desde AR₁₁ a AR₁₄, correspondiendo cada una de ellas a uno de los sectores en ejecución:

AR₁₁ Sector Balsares OV₁.

AR₁₂ Sector CJ-5 OV₂.

AR₁₃ Sector Torres OV₃.

AR₁₄ Sector Rocas Blancas OV₄.

Las Redes Estructurales adscritas a los sectores de suelo urbanizable constituyen cuatro áreas de reparto que se ha llamado con letras AR_A a AR_D, que ya han sido descritas

5.- Coeficientes de homogeneización y aprovechamiento tipo del suelo urbanizable.

Para poder equilibrar el valor del Suelo Urbanizable, la primera cuestión es equiparar , mediante unos coeficientes correctores, los diferentes usos de los sectores que pueden dar lugar a rendimientos económicos muy diferentes, según la demanda en el municipio, y el coste de ejecución de los mismos; por ello estos coeficientes, a los que hemos denominado K de homogeneización, sirven para compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria del Aprovechamiento Tipo de un sector, destinado a un uso diferente al de referencia.

Una vez multiplicado el aprovechamiento tipo, o edificabilidad real de cada Área de Reparto por el Kh de Homogeneización, obtenemos unos valores equiparables entre todos los sectores del Suelo Urbanizable, convertidos todos ellos al uso y tipología principal o de referencia.

K = 0,7 Residencial de vivienda agrupada y bloque, con alto porcentaje de vivienda protegida, y por tanto de precio acotado.

K = 0,78 Para el sector hotelero utilizado como medida de fomento.

K = 0,85 Para los usos terciarios mixtos en la Ampliación del Polígono Industrial.

$K_h = 0,9$ Residencial con preferencia de vivienda agrupada frente al bloque.

$K = 0,9$ Para los usos de ocio y deportivos destinados a la regeneración del Frente Litoral.

$K = 1$ Como valor promedio entre bloque de viviendas y agrupaciones y el residencial aislado existente.

$K = 1,15$ Para viviendas aisladas y pequeñas agrupaciones.

$K = 1,20$ Para usos terciarios en la zona más valorada del cinturón de ocio.

El siguiente paso sería conocer cual es el Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable, para evaluar los excedentes o la situación deficitaria de cada Área de Reparto, e igualmente de cada sector con sus redes adscritas, ya que a las redes vinculadas el Plan les asigna aprovechamiento, conforme es admitido por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Territorio y Vivienda.

Las Redes Estructurales Adscritas tienen también diferentes coeficientes de homogeneización atendiendo a su valor económico, determinado en base a su clasificación, situación, topografía y a la no inversión en urbanización, ya que aún en los casos de zonas urbanas, hay áreas de parque, de acusada topografía, en las que no ha habido cargas de urbanización costeadas por el propietario para la transformación del suelo.

Atendiendo a su diverso valor económico, por compensación con un Suelo Urbanizable tipo, se les asigna parámetros de valoración, dados por el coeficiente de homogeneización que en cada caso corresponda.

La suma del aprovechamiento de cada sector, fruto del resultado de multiplicar la superficie del mismo, por su edificabilidad bruta y por el coeficiente de homogeneización o equilibrio designado para cada caso, y dividido por la superficie del sector más las Redes Homogeneizadas Adscritas la mismo, debe dar un resultado equivalente para todo el Suelo Urbanizable, traducible en un rendimiento económico similar, que es el Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable.

1.- Red Estructural.

Se encuentran varios elementos de la Red Estructural en Suelo No Urbanizable, pero el principal a obtener es el Frente Litoral, y parte del Clot de Galvany. Su obtención se pretende por compra con los excedentes de aprovechamiento del Suelo Urbano, excepto la parte del Clot que en la actualidad el urbanizador del sector Balsares ha vinculado a dicho lo urbanizable

2.- Planes Especiales.

Los Planes Especiales previstos en Suelo No Urbanizable, son los correspondientes a la Ordenación de la Costa en cada uno de sus tramos, organizando tanto sus usos y actividades en las playas, como la ejecución y disfrute de cada tramo de paseo marítimo.

De especial incidencia es el Plan Especial que ordenará la zona de Gran Playa, incorporando para el futuro paseo, tanto aquella parte de Costa en Suelo No urbanizable, como áreas de Suelo Urbano correspondientes al estrechamiento del viario y a la reubicación de usos de los chiringuitos y fijando la línea de deslinde de la costa.

También es interesante la redacción de un Plan Especial de Uso para compatibilizar el disfrute ciudadano y la utilización del frente litoral, compatible con la protección del entorno.

TITULO VIII**CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.****CAPÍTULO I****CUANTIFICACIÓN DE LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO EN TÉRMINO MUNICIPAL****PLAN 2005****SUELO URBANO**

ÁREAS RESIDENCIALES	Superficie
CASCO URBANO	1.139.142
ENSANCHES URBANOS CONSOLIDADOS	2.340.559
ENSANCHES URBANOS EN DESARROLLO	503.582
CIUDAD JARDÍN	5.640.309
TOTAL RESIDENCIAL	9.623.592
ÁREAS INDUSTRIALES	455.061
REDES ESTRUCTURALES	992.240
TOTAL SUELO URBANO	11.070.893
UNIDAD DE BORDE URBANO LA CALERA	59.905

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE				Superficie
O	PLAN VIGENTE OV	-Balsares	R	1.677.066,25
		-Sector-3 CJ-5	R	64.744,00
		-Sector1 CJ-5 – (UE ₁)	R	702.269,00
		-IN-4	I	289.820,02
		-Rocas Blancas	T	40.954,00
	PLAN PROPUESTO OP	-Polígono Ampliación	TWEH	69.523,32
E	PLAN PROPUESTO EP	-Sendres I	R	1.075.892,40
		-Sendres II	R	155.512,50
		-La Balsa I	R	197.584,78
		-La Balsa II		169.908,09
		-Bahía I	R	188.264,87
		-Bahía II		151.386,26
		-Salinas	R	426.914,00
		-Las Perdices I	T	62.566,82
		-Las Perdices II	T	52.835,73
		-Las Perdices III	T	82.996,62
		-Las Perdices IV		113.135,31
		-Las Perdices V		72.548,22
		-Las Perdices VI		47.633,76
		-La Cadena	T	40.185,46
		-La Ermita	T/D	32.544,00
	REFORMA INTERIOR ER	-Xiprerets	R	356.001,77
TOTAL SUELO URBANIZABLE EN SECTORES				6.070.287,18
SUELO URBANIZABLE NO EDIFICABLE OL		Equipamiento deportivo al aire libre		1.387.500,33
TOTAL SUELO URBANIZABLE				7.457.787,51
REDES ESTRUCTURALES HOMOGENEIZADAS ADSCRITAS EN SUELO URBANIZABLE				339.342,50

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE	
	Superficies
Salinas	+22.078.530 m ²
Frente Litoral	+1.084.877,3 m ²
Monte	Nº 51 +12.147.827 m ²
	Nº 68 +2.254.359,22 m ²
Monte a descatalogar	Nº 68 -211.546,90 m ²
Monte a catalogar	Nº 68 +236.736,32m ²
Clot de Galvany	+612.442 m ²
Playas	+343.818 m ²
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	38.547.042,94 m²
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	1.074.077,72 m²
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	40.024.042,94 m²

CAPÍTULO II

CAPACIDAD MÁXIMA DE HABITANTES, POBLACIÓN RESIDENTE Y CÁLCULO DE ESTÁNDAR DE PARQUE URBANO

1.-Capacidad máxima de habitantes y población residente.

El siguiente cuadro nos va a dar el máximo número de habitantes que podría llegar a alcanzar Santa Pola, conforme a los parámetros del Plan.

Dicho cuadro se ha dividido en dos, uno relativo a la total ocupación del Suelo Urbano, y el otro a la del Suelo Urbanizable tanto en ejecución como el propuesto por el Plan así como aquellas áreas urbanas pero en los que este previsto su Reforma Interior.

Se ha hecho la distinción en el Suelo Urbano entre la capacidad máxima de habitantes por censo, y número de residentes.

Entre ambos datos en Santa Pola hay una gran disparidad, ya que hay un alto coeficiente de viviendas vacías, y un factor muy importante de estacionalidad. Así en el resultado de la toma de datos para la información urbanística del Avance, en lugares consolidados, como Santa Pola del Este, da una población residente de sólo tres familias por hectárea. Este fenómeno es muy acusado en las Áreas de Ensanche e igualmente en el sector Gran Alacant y se da en menor medida en el Casco Urbano.

2.- Estándar de Parque Urbano.

No obstante, se ha aplicado el índice máximo de población de hecho, para justificación del cumplimiento del estándar de Parque Urbano dentro de la Red Primaria, exigido por la LRAU en su artículo 17.2 a), que dice: “parques públicos en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes”.

Para ello se ha cuantificado por zonas la superficie de parques existentes, y previsibles, dentro de la Red Primaria, siendo la superficie total de éstos 2.844.732 m², o lo que es lo mismo 284,4732 ha. Considerando que la población máxima, se obtiene de la suma de habitantes de los suelos consolidados más los habitantes de los suelos propuestos por el Plan; se cifra por tanto esta cantidad en 84.784 habitantes de población de hecho; ello supone un estándar de parque de 33,55 metros cuadrados por habitante, equivalente a 3,355 hectáreas por cada millar de habitantes, superior a 0,5.ha. cada millar de habitantes.

Pero además, en aplicación de LRAU, este estándar realmente se computaría con la población de derecho. Con este criterio el estándar aumenta considerablemente, ya que obtendremos la población por suma del censo actual más la población que proviene de los sectores propuestos por el Plan. El último censo de Santa Pola arroja una población de derecho actual de 28.022 habitantes, a las que se sumaría la de los Suelos Urbanizables y de Reforma Interior, dando una población en el plazo de 10 años de 70.084 habitantes, por lo que, con estos números el estándar exigido por la LRAU arrojaría una superficie real de 40,59 m² por habitante, equivalentes a 4,059 ha. por cada millar.

Con estos mismos números y aplicando el estándar de parque de 10m²/hab. de la Ley de Ordenación del Territorio, pero atendiendo en aplicación de la misma también la existencia de parque en Suelo Protegido, si sumamos el pretendido en el parque litoral y la unidad de monte al lado del mar, tal como recoge el PATEMAE, obtendremos:

- 1.- Población de hecho 84.784 habitantes.
- 2.-Espacios Libres 2.844.732 m² de parque urbano.
- 3.- Espacios Libres 15.512.252,94 m² de parque protegido.
- 4.- Suma de Espacios Libres (2,+3)= 18.356.984,94 m².
- 5.-. Estándar de Parque por habitante = 216,51 m²/habitante.

Según la población de derecho ya mencionada este estándar sube hasta 261,93 m² /habitante siendo muy superior a 10 m² /hab. Exigidos por la Ley de Ordenación del Territorio y protección del paisaje LOT

.SUELOS URBANOS. CAPACIDAD MÁXIMA DE HABITANTES Y POBLACIÓN RESIDENTE.

Áreas Residenciales	Superficie	Capacidad Máxima de Viviendas	Nº de Habitantes: V x 3,05 Hab/viv.	Coefficiente Turismo/Segunda Residencia	Nº de habitantes
Playa Lissa I, II, Sauces	514.522	3.024	9.223	0,10	922
Área de Poniente: Gran Playa, Peri Salinas	825.060	3.092	9.430	0,15	1.414
Casco Urbano: Ensanche de Poniente, Casco Sur, Casco Norte, VPO,RP-1,RP-2	1.298.694	11.506	35.093	0,70	24.565
Ensanche de Levante: Carmen, Levante, RT-1,RT-2	535.630	2.796	8.527	0,30	2.558
Santa Pola del Este	384.064	1.662	5.069	0,10	507
TOTAL RESIDENCIAL	3.557.970	22.080	67.344	0,445	29.968
Pueblo Levantino	82.059	80	244	1,0	244
Gran Alacant	4.758.250	13.749	41.934	0,3	12.580
TOTAL	8.398.279	35.909	109.522		42.792

SUELOS URBANIZABLES. CAPACIDAD MÁXIMA DE HABITANTES					
	Superficie	Capacidad máx. de viviendas	Nº de habitantes: Vx3,05 hab./viv.	Coficientede turismo/2ªresidencia	Nº habitantes
O	<u>PLAN VIGENTE OV</u>			0,7	
	CJ-5	1.002.300,00	2.533	7.726	5.408
	Balsares	1.677.066,25	5.321	16.229	11.360
	Las Torres	289.820,02		---	---
	<u>PROPUESTO OP</u>				0,7
	P. Ampliación	69.523,32		---	---
EP	<u>PROPUESTO EP</u>				0,7
	Bahía I	207.469,81	1.129,6	3.445	2.412
	Bahía II	157.484,83	908,3	2.770	1.939
	Cadena	40.185,46		---	---
	Calera	45.687,37	533,2	1.626	1.138
	Ermita	32.544,00		---	---
	Perdices I	62.566,82		---	---
	Perdices II	52.835,73		---	---
	Perdices III	82.996,62		---	---
	Perdices IV	113.135,31		---	---
	Perdices V	72.548,22		---	---
	Perdices VI	47.633,76		---	---
	Salinas	426.914,00	853,8	2.604	1.823
	Sendres I	1.075.892,41	3.765,6	11.485	8.040
	Sendres II	155.512,49	497,6	1.518	1.063
	Balsa I	197.584,78	790,3	2.411	1.687
Balsa II	169.908,09	679,6	2.073	1.451	
ER	<u>R. INTERIOR ER</u>				0,8
	Xiprerets	356.001,77	1.246,0	3.800	3.040
	Calvario	57.547,00	426,0	1.299	1.039
	Sauces	75.650,00	681,0	2.077	1.662
	TOTAL		19.365,0	59.063	

ESTÁNDARES DE PARQUE URBANO

Aplicación Estándar L.O.T. 10 m²/hab.

SUPERFICIES DE PARQUE URBANO	
	Superficie
Parques y Espacios Libres	60.370
Área Playa Lissa II	249.035
Área de Poniente	21.805
Casco Urbano	---
Ensanche de Levante	---
Santa Pola del Este	152.750
Gran Alacant	1.964.844
Suelos Urbanizables	395.844
TOTAL URBANO	2.844.732
SUPERFICIE DE PARQUE PROTEGIDO	
	Superficie
Parque Litoral	1.084.877,30
Monte Público	14.427.375,64
TOTAL PROTEGIDO	15.512.252,94

CAPÍTULO III

ÁREAS DE REPARTO, SECTORES, APROVECHAMIENTO TIPO Y EXCEDENTES.

En el siguiente cuadro se muestra el A_T , Aprovechamiento Tipo, y refleja:

1. En la primera casilla el área de reparto, según las características de Uso, Intensidad, Tipología y Posición de cada Suelo Urbanizable.
2. En la segunda el nombre del Sector con su abreviatura conforme a la forma de nombrarlo el Plan a saber:

A).- Suelos Sectoriales según la Ordenación Estructural E con tres categorías:

- Estructural Propuesto EP.
- Estructural para Reforma Interior ER.
- Unidad de Ejecución de Borde Urbano. EB

B).- Suelos con Ordenación Pormenorizada O, con dos categorías:

- Ordenado Pormenorizadamente Plan Vigente OV.
- Ordenado Pormenorizadamente Propuesto OP.

A estas letras se les añade un subíndice que designa concretamente cada sector.

La categoría de Suelos OV. Correspondiente a aquellos suelos que se recogen en desarrollo del Plan de 1985 o cuya ordenación ha sido previa al Plan que actualmente se redacta. Se trata de suelos cuya programación ha sido del interés municipal; no entran en el cálculo del A_T , por ser previos y constituye cada uno de ellos un Área de Reparto, (a excepción de los tres sectores Ciudad Jardín CJ-5, que son una única Área de Reparto).

3.- La tercera casilla recoge la superficie bruta del sector S.

4.- La cuarta casilla se corresponde con el Uso principal del sector:

- Residencial R
- Terciario T

- Industrial I

Cuando el terciario es específicamente uno, como en el caso de hotelero, se añade un subíndice H que lo indica.

5. y 6- **Densidad y nº total de viviendas** se corresponde con la casilla cinco, y es de aplicación a los Planes de desarrollo o mejora residenciales; actualmente la densidad es un parámetro fijado por LRAU como estructural y así lo recoge el Plan; no obstante ante posibles modificaciones por la LUV o sucesiva legislación, el Plan con las DEUT establece mecanismos de compensación de dotaciones si este parámetro se incrementase en desarrollo o modificación del Plan General.

7.- **e_p** se refiere al Índice de Edificabilidad Bruta referida al uso principal y se expresa en m^2/m^2 .

8.- **e_c** se refiere al Índice de Edificabilidad Bruta referido al uso complementario, y se expresa en m^2/m^2 .

Este índice se añade al principal; cualquier diferencia en más cantidad de uso complementario, resta edificabilidad bruta del uso principal.

9.- **e_T** es la suma del Índice de Edificabilidad Bruta referida al uso principal más el Índice de Edificabilidad Bruta referido al uso complementario $e_t=e_p+e_c=IEB$ del sector.

10.- **m^2c** metros cuadrados construidos totales en el sector, como producto de multiplicar la superficie S por el índice de Edificabilidad Bruta total e_t o IEB del sector $m^2c=S \times IEB$.

11.-**Red Adscrita Homogeneizada**. Como la idea del Plan es crear un mecanismo voluntario y flexible de reservas se establece unas equivalencias entre los suelos dotacionales, respecto a ellas mismas y con relación al suelo urbanizable, para dar libertad al Ayuntamiento a elegir en el momento de la programación la preferencia sobre las redes a obtener, y permitir, a la par, a los propietarios de estos suelos que posibiliten con agilidad en su cesión, elegir el sector de entre los sectores urbanizables en que prefieren materializar su aprovechamiento; los m^2 son ya referidos a su valor homogeneizado. Esta superficie dividida por un coeficiente de homogeneización da los m^2 reales de red, conforme a su cuadro propio, que ha sido recogido en el título VII.

12.- La siguiente casilla nos da la **superficie del sector más la superficie de Red Adscrita** (ya aplicado su coeficiente respectivo), que va a ser necesaria para que sea

los A_T del suelo Urbanizable equivalentes, siendo esta el denominador del cálculo del A_T de cada sector.

13.- **IEB Corregida** no es otra cosa que el resultado de dividir los m^2c por la superficie misma del sector mas la red homogeneizada correspondiente.

14.- La siguiente casilla nos da el **Coefficiente de homogeneización** correspondiente a cada sector en función del uso, y tipología al objeto de poder equiparar aprovechamientos o valor económico entre los sectores.

15.- La última casilla corresponde al **Aprovechamiento Tipo**.

Para calcular éste se ha cuantificado las Redes Externas a obtener y en consecuencia que precisan adscribirse a los sectores, se han ponderado y se ha asignado coeficientes para equilibrio de valores K_H , a los sectores conforme a la repercusión de cada actividad económica y según tipologías dentro de cada uso, para equilibrar valores.

Con todas estas cuestiones, A_T de cada sector es el IEB corregido por el coeficiente de ponderación u homogeneización K_H . Como se puede comprobar todo el Suelo Urbanizable propuesto está equilibrado.

Con carácter general el Aprovechamiento Tipo tiene un valor similar para todo el Suelo Urbanizable. No obstante, pudiendo razonadamente existir más de un Aprovechamiento Tipo para distintos Suelos Urbanizables, el Plan ha optado atendiendo a sus circunstancias específicas. Existe cuatro suelos que si bien tienen características de sectores, se dan en ellos una serie de cualidades que hacen necesario un tratamiento diferenciado:

A).- El sector Xiprerets, atendiendo a las características especiales de ser un área para Reforma Interior, por incluir un enclave de viviendas aisladas en parcela de $2.000m^2$ que ocupa aproximadamente el 50% de su superficie

B).- El sector Salinas se ha mantenido tal y como se expuso al público, pero ya entonces se consideró que no podía equilibrarse con el restante Suelo Urbanizable por encontrarse en un área sensible inmediata al Parque natural, si bien se atenúa dicha diferencia utilizando tipología de mayor valor económico, por ser residenciales de baja densidad.

C).- El sector Sendres II, inmediato al sector Balsares, ya programado, de similares características y por tanto es con éste con el que se pretende mantener el equilibrio.

D).- El sector La Ermita ha bajado su edificabilidad y transformado su uso de hotelero a alojamiento tipo albergue, acampada, refugio vinculado a usos deportivos, culturales y educativos. Se mantiene dicho sector como elemento regenerador del Frente Litoral donde se pudiera compensar a los propietarios de Suelos Protegidos con un mecanismo voluntario que permitiera el paso de dichos suelos a la titularidad pública.

SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO AT₁ = 0,429

ÁREA	SECTOR		SUPERFICIE	USO	DENSIDAD	NºVIVIENDAS	ep	ec	et	METROS CONSTRUIDOS	S RED HOMOGENEIZADA	S SECTOR+RED	IBE CORREGIDA	KH	A _T
AR1	BAHÍA I	EP1	188.264,87	R	60	1.129,6	0,72	0,12	0,84	158.142	69.776	258.041	0.6129	0,7	0,429
	BAHÍA II	EP2	151.386,26	R	60	908,3	0,72	0,12	0,84	127.164	56.108	207.494	0.6129	0,7	0,429
AR2	LA CALERA	EB1	45.687,37	R	---	533,2	1,14	---	1,14	52.084	39.581	85.268,37	0.6129	0,7	0,429
AR3	BALSA I	EP3	197.584.78	R	40	790,3	0,48	0,10	0,58	114.599	42.833	240.418	0.4767	0,9	0,429
	BALSA II	EP4	169.908.09	R	40	679,6	0,48	0,10	0,58	98.547	36.833	206.741	0.4767	0,9	0,429
	SENDRES I	EP5	1.075.892.41	R	35	3.765,6	0,48	0,10	0,58	624.018	233.235	1.309.128	0.4767	0,9	0,429
AR6	CADENA	EP6	40.185.46	TH	---	---	0,55	0,0	0,55	22.109	---	40.185	0.6129	0,78	0,429
AR7	PERDICES I	EP7	62.566.82	T	---	---	0,4	0,0	0,4	25.027	7.438	70.005	0.3575	1,2	0,429
	PERDICES II	EP8	52.835.73	T	---	---	0,4	0,0	0,4	21.134	6.281	59.117	0.3575	1,2	0,429
	PERDICES III	EP9	82.996.62	T	---	---	0,4	0,0	0,4	33.199	9.867	92.863	0.3575	1,2	0,429
	PERDICESIV	EP10	113.135,31.	T	---	---	0,4	0,0	0,4	45.254	13.450	126.585	0.3575	1,2	0,429
	PERDICES V	EP11	72.548,22	T	---	---	0,40,	0,0	0,4	29.019	8.625	81.173	0.3575	1,2	0,429
	PERDICESVI	EP12	47.633,76	T	---	---	0,4	0,0	0,4	19.054	5.663	53.297	0.3575	1,2	0,429
AR9	P. AMPLIAC.	OP1	69.523,32	TWEH	---	---	0,4	0,10	0,50	34.762		69.523	0.7033	0,85	0,429

SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO $AT_1 = 0,380$

ÁREA	SECTOR		SUPERFICIE	USO	DENSIDAD	NºVIVIENDAS	ep	ec	et	METROS CONSTRUIDOS	S RED HOMOGENEIZADA	S SECTOR+RED	IBE CORREGIDA	K_H	A_T
AR4	XIPRERET	ER1	356.001,77	R	35	1.246,0	0,35	0,03	0,38	135.281	---	356.002	0.3800	1,0	0,38
AR5	SALINAS	EP13	426.914,00	R	20	853,8	0,30	0,03	0,33	140.882	---	426.352	0,3304	1,15	0,38
AR8	SENDRES II	EP14	155.512,49	R	32	497,6	0,33	0,02	0,35	54.429	---	143.235	0,3800	1,0	0,38
AR 10	ERMITA	EP15	62.301,30	T/D	---	---	0,23	0,2	0,43	26.789	---	62.301	0.3800	1,0	0,38

CAPÍTULO IV

DOTACIONES ESCOLARES

Se aporta un cuadro de los Centros Educativos de Santa Pola, indicando los niveles y unidades, alumnos, vacantes y la ratio.

A los colegios existentes hay que añadir uno nuevo de Infantil y Primaria, de 18 unidades, en la parcela del Antiguo Instituto, que ya ha sido concedido por la Generalitat Valenciana, y se encuentra en la fase de estudio la petición municipal de un colegio para el Gran Alacant.

CENTRO	NIVEL	UNIDADES	ALUMNOS	VACANTES	RATIO
AZORIN	INFANTIL				
	PRIMARIA	6	143	4	23,8
	ESO				
V.LORETO	INFANTIL	3	68	3	22,7
	PRIMARIA	12	255	47	21,3
	ESO				
JOSÉ GARNERO	INFANTIL	3	71	0	23,7
	PRIMARIA	7	172	5	24,6
	ESO				
HISPANIDAD	INFANTIL	3	70	3	23,3
	PRIMARIA	7	159	18	22,7
	ESO				
JOANOT MARTORELL	INFANTIL	6	117	27	19,5
	PRIMARIA				
	ESO				
CERVANTES	INFANTIL	6	136	4	22,7
	PRIMARIA	12	294	5	24,5
	ESO				
RAMÓN CUESTA	INFANTIL	3	93	1	31,0
	PRIMARIA	6	139	14	23,2
	ESO				
ALONAI	INFANTIL	3	77	0	25,7
	PRIMARIA	5	158	0	31,6
	ESO				
IES SANTA POLA	ESO	18	421	119	0,0
	BACHILLERATO	4	79	41	19,8
	C.F.GRADO MEDIO	1	11	19	11,0
IES CAP DE LÁLJUB	ESO	8	219	21	27,4
	BACHILLERATO	4	108	12	27,0
	C.F.GRADO MEDIO	7	124	86	17,7
	C.F.GRADO SUPERIOR	2	27	33	13,5

NIVEL	UNIDADES	ALUMNOS	VACANTES	RATIO	ESTÁNDAR
INFANTIL	27	632	38	168,5	20
PRIMARIA	49	1.181	79	148,4	25
ESO	26	640	140	27,4	30
BACHILLERATO	8	187	53	46,7	30
C.F.GRADO MEDIO	8	135	105	28,7	30
C.F.GRADO SUPERIOR	2	27	33	13,5	30

Analizado tras el informe de la Generalitat el tema de las dotaciones escolares, y según el cuadro que se nos ha adjuntado por la Dirección General de Régimen

Económico, Área de Infraestructuras, Servicios de Proyectos y Construcciones Educativas, la situación actual de Santa Pola en cuanto a Unidades e Idoneidad de la existentes es el cuadro que a continuación se transcribe:

CODIGO	NOMBRE	PERFIL	SUPERFICIE Parcela disponible	SUPERFICIE Parcela mínima	SUPERFICIE Parcela recomendable	IDONEIDAD de la parcela
INFANTIL Y PRIMARIA						
03008216	Virgen Loreto de	6I+12P	6.663,00m2	7.000.00 m2	9.500-11.000 m2	Sí, programa de necesidades con ajustes
03010028	Azorin	12P	7.415,00 m2	5.500.00 m2	7.000-8.500 m2	SI
03008204	Hispanidad	3I+6P	8.368,97 m2	4.500.00 m2	5.500-8.000 m2	SI
03011926	José Garnero	3I+6P	4.709,49 m2	4.500.00 m2	5.500-8.000 m2	Sí, programa de necesidades con ajustes
03013212	Ramón Cuesta	3I+6P	5.913,80 m2	4.500.00 m2	5.500-8.000 m2	SI
03013200	JoanT Martorell	6I	3.893,61 m2	3.000.00 m2	3.000-4.000 m2	SI
03017333	CP Nº7	6I+12P	---	7.000.00 m2	9.500-11.000 m2	Gestionado por Ciegsa
03010031	Cervantes	6I+12P	11.586,75 m2	7.000.00 m2	9.500-11.000 m2	SI
SECUNDARIA						
03010430	Santa Pola	24ESO+6B	9.221.00 m2	---	17.000-17.500 m2	Sí, programa de necesidades con ajuste
03010168	Cap de L'Àjub	16ESO+6B	14.017.00 m2	11.000.00 m2	13.000-14.000 m2	SI

Vista la Propuesta del Plan relativa a nuevos desarrollos, se ha estructurado el Suelo Urbano y Urbanizable atendiendo a cuatro grandes áreas:

1.-Gran Alacant, CJ-5 y La Ermita (este último sin ningún desarrollo residencial) correspondiendo al suelo que forma una Unidad separada del casco y a un mismo lado de la carretera nacional.

2.-El casco Urbano, incluyendo las zonas a remodelar del Calvario y Sauces y la nueva zona hotelera de La Cadena (esta última sin ningún desarrollo residencial).

3.-Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada. Situado inicialmente en varios sectores a un mismo lado de la carretera nacional y separados por ésta tanto del Casco Urbano como del Gran Alacant. Como consecuencia de las alegaciones ha quedado reducido al Sector Balsares.

4.-Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada en que la demanda escolar quedará garantizada en el desarrollo de cada planeamiento posterior, por lo que no se entra en este momento a indicar la misma.

Por lo expuesto queda centrada la petición en cubrir en cada una de las tres áreas referidas como 1, 2, 3 la Educación Infantil y Primaria y la Educación Secundaria.

Para el Sector Gran Alacant Educación Infantil y Primaria precisa siete nuevas líneas, cuya distribución sería los siguientes Centros:

Siete nuevas líneas de Educación Infantil y Primaria y un Instituto para Educación Secundaria y Bachiller, cuyo ajuste sería el siguiente:

NOMBRE	PERFIL	SUPERFICIE DE PARCELA DISPONIBLE	PARCELA MÍNIMA	PARCELA RECOMENDABLE	IDONEIDAD DE LA PARCELA
Gran Alacant CP-7 Polígono 4-1	6I + 12 P	14.000 m ²	7.000 m ²	9.000 a 11.000 m ²	SI
Gran Alacant Polígono B	6I + 12 P 9I + 18 P	20.156 m ²	7.000 m ² 10.000 m ²	9.500 a 11.000 m ²	SI, con pequeño ajuste de programa
CJ-5	16 ESO + 4B	15.163 m ²	11.000 m ²	13.000 a 14.000 m ²	SI

Quedando resueltas en la Propuesta del Plan , Casco Urbano se considera atendido con 14 líneas, 9 de las cuales son las ya existentes, por lo cual son necesarias 6 nuevas líneas

NOMBRE	PERFIL	SUPERFICIE DE PARCELA DISPONIBLE	PARCELA MÍNIMA	PARCELA RECOMENDABLE	IDONEIDAD DE LA PARCELA
RP-2	9I + 18P	11.630 m ²	10.000 m ²	---	SI
RT-2	6I + 12P	7.271 m ²	7.000 m ²	9.500 a 11.000 m ²	SI
Ampliación C.P.Hispanidad	6I + 12P	9.633 m ²	7.000 m ²	9.500 a 11.000 m ²	SI
Ampliación I.E.S. Santa Pola	24 ESO + 6B	9.221m ² + 8.796 m ² = 18.017m ²	---	17.000 a 17.500 m ²	SI

Con ello se propone un colegio de 3 líneas en el RP-2, la Construcción de 2 líneas en RT-2 y la ampliación de una línea más en el Colegio existente Hispanidad, que igualmente se ofrece la disponibilidad de 8.796 m² para la ampliación de I.E.S. SANTA POLA sin aumento de líneas.

5.-En cuanto al Suelo Urbanizable Ordenado Pormenorizadamente, quedando exclusivamente el Sector Balsares, se ha solicitado la disponibilidad de cinco líneas de Educación Infantil y Primaria, y un Instituto de Educación Secundaria y Bachillerato

NOMBRE	PERFIL	SUPERFICIE DE PARCELA DISPONIBLE	PARCELA MÍNIMA	PARCELA RECOMENDABLE	IDONEIDAD DE LA PARCELA
M57.1 Balsares	6I + 12P	12.008,07 ,m2	7.000 m2	9.500 a 11.000 m2	SI
M44.1 Balsares	9I + 18P	14.168,60 m2	10.000 m2	---	SI
M39 Balsares	16ESO + 4B	16.237,89 m2	11.000 m2	13.000 a 14.000 m2	SI

Con todo esto, queda cubierta la demanda escolar para el número total de viviendas previstas en el horizonte temporal del Plan, con una población de 3'2 habitantes por vivienda estimada por la Consellería de Educación, estableciendo un porcentaje del 15% de la misma como población escolar, desdoblado a su vez en un 9% de habitantes con demanda de puestos escolares de Educación Infantil más Primaria y 6% de habitantes, con demanda de puestos escolares de Educación Secundaria y Bachillerato.

CAPÍTULO V

NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

Santa Pola se encuentra encuadrada en el área funcional del Baix Vinalopó, en la costa, entre las dos cabeceras comarcales de mayor entidad de la provincia de Alicante, las ciudades de Alicante y Elx, y en el entorno del aeropuerto internacional de El Altet; los datos del censo le dan una tasa de crecimiento mayor a la de otras poblaciones de interior, con una pirámide de población joven y la situación le convierte, a la par, en un lugar de segunda residencia.

El último censo de viviendas realizado "in situ" fue del año 1991, arrojando un número de viviendas de 24.936 unidades (lo que demuestra la disparidad entre esta cantidad y el censo de población de derecho 23.400 habitantes en el último censo, inferior al número de viviendas).

Se tiene una estadística de la evolución del número de viviendas año por año desde 1956 hasta la actualidad, así como el gráfico de viviendas dadas de alta anualmente. Con las pequeñas diferencias que supone por el tiempo transcurrido entre la licencia y la finalización de una obra, ambos datos son coherentes, arrojando un número de viviendas hasta finales del 2004 de 41.419 viviendas, entre las que hay sin lugar a dudas un alto porcentaje de viviendas vacías.

No hay una constancia directa de las viviendas protegidas de promoción privada, aunque se sabe que apenas son existentes, ya que los datos de suelo, junto con la compleja tramitación, no las han hecho atractivas para los promotores en el término municipal.

Las viviendas de promoción pública se remontan a actuaciones de conjunto de similares características, producidas periódicamente:

-Conjunto de viviendas para pescadores del Calvario. 128 unidades. Año 1964

-Grupo Pablo Iglesias. 16 bloques de viviendas en dos fases, haciendo un total de 120 unidades. Años 1987 y 1989

-Viviendas Sociales de la calle Trasmallo. Conjunto de 122 viviendas. Año 1991.

-Viviendas de promoción pública del RP-2. 59 viviendas. Año 2004 .

-Viviendas de promoción pública del RP-2 en tramitación 20 viviendas. Año 2006. Pendiente comienzo de obras

-Viviendas de promoción pública en la Ampliación del Calvario en tramitación. 46 viviendas. Año 2006. Pendiente comienzo de obras.

Esto hace un total de 495 viviendas en cuarenta años, si bien el mas alto porcentaje de las mismas son de los últimos quince años, en los cuales si que representan un 1,96 %, cantidad poco significativa respecto al censo de viviendas, aunque con mas interés si tenemos en cuenta la población real, pero en cualquier caso insuficiente.

Se aporta la gráfica de las licencias y el nº de viviendas.

GRÁFICO DE VIVIENDAS

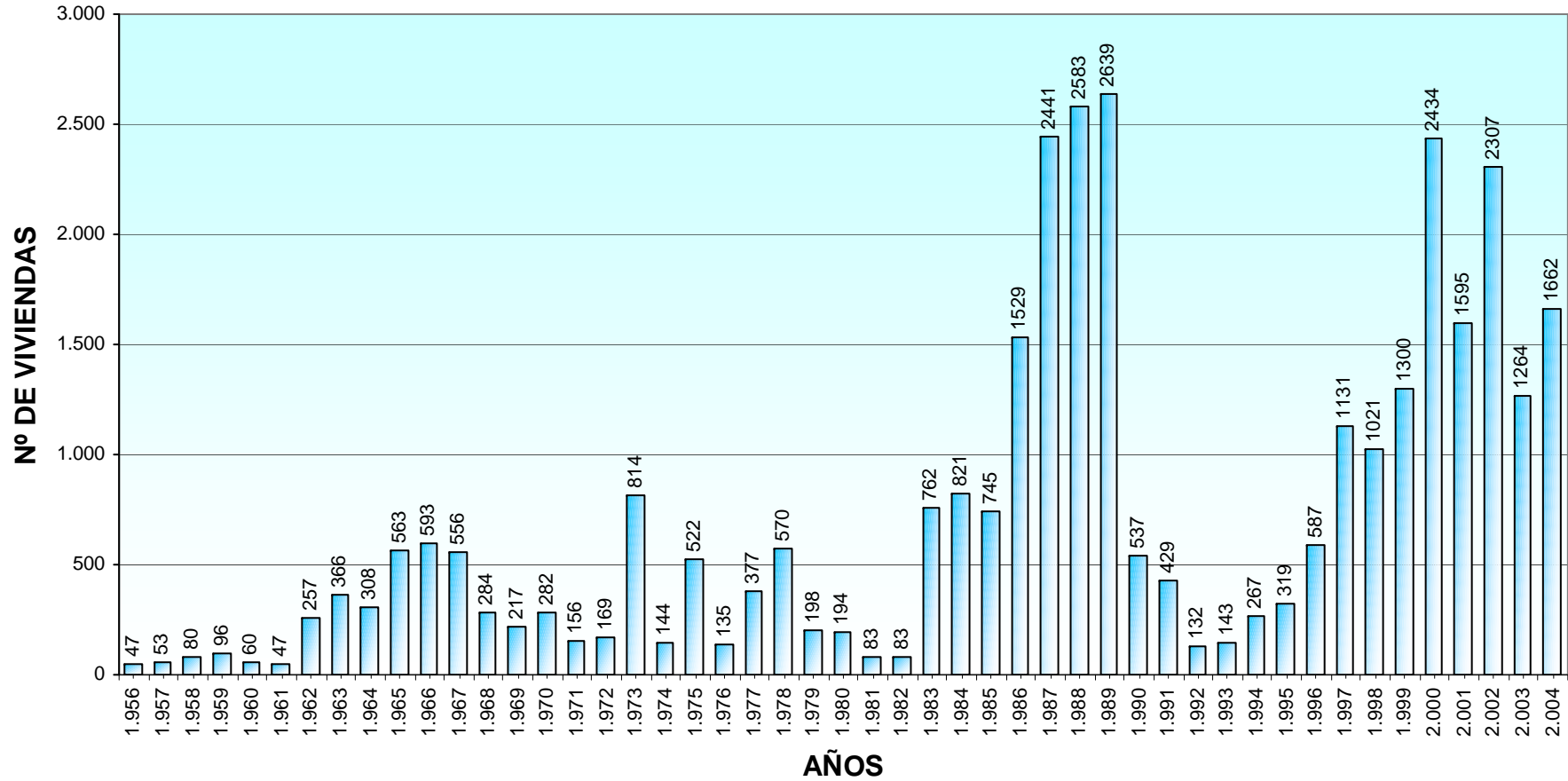
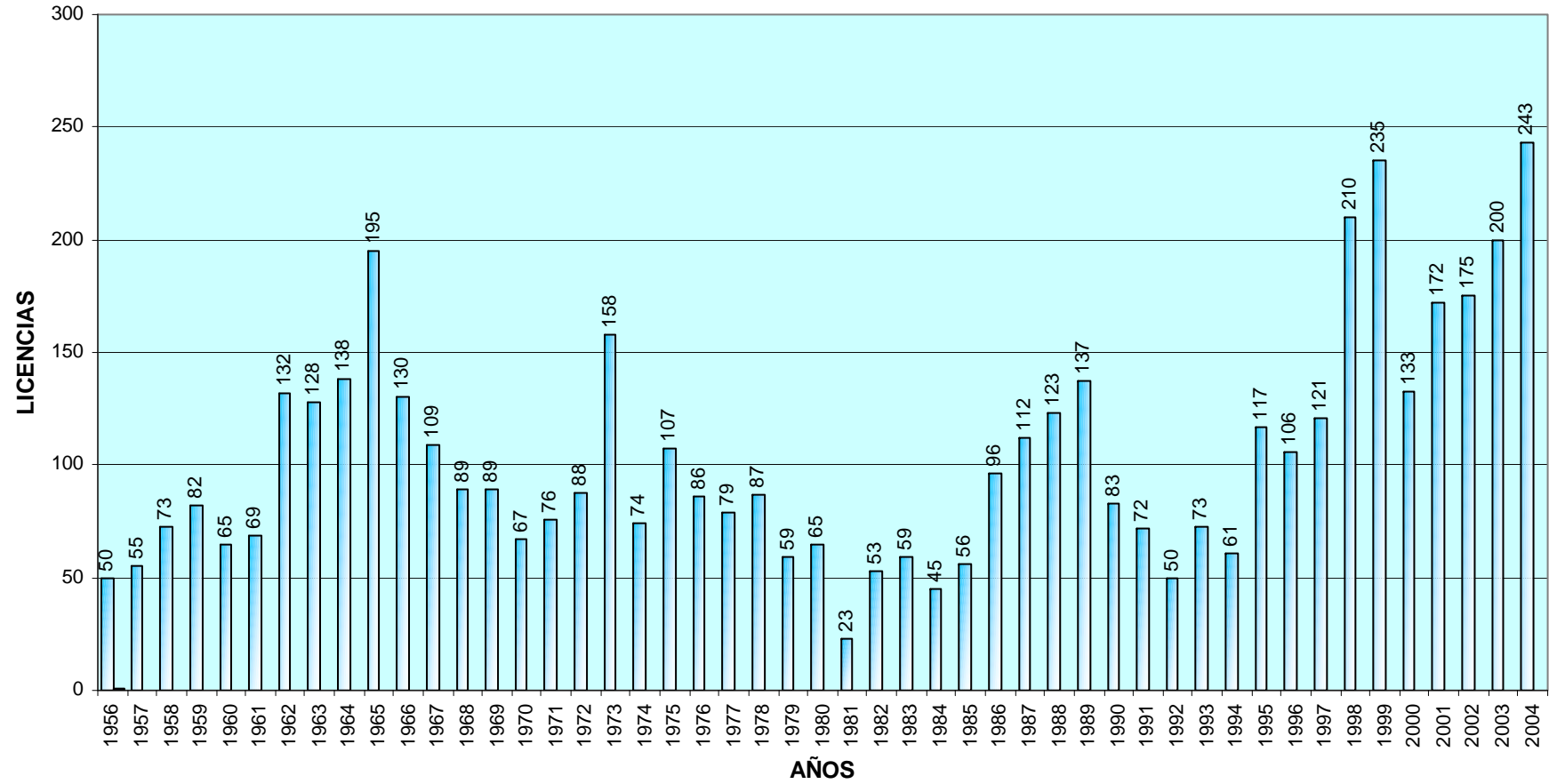


GRÁFICO DE LICENCIAS



Por todo ello se considera dentro del modelo territorial propuesto lo que se ha llamado Programa de vivienda social, que ya se ha mencionado en el título VI. ACTUACIONES PRIORITARIAS. CAP I. Apto.5 Intervenciones en el Casco. Punto 5.5 Programa de Vivienda Social, que reproducimos de nuevo íntegramente:

“5.5 Programa de Vivienda Social.

Un problema, puesto de manifiesto en la comunidad con los esfuerzos de las modificaciones de la LRAU por dar cobertura a la vivienda social, es la escasez de las mismas. Este problema general del país es acuciante en las áreas turísticas, donde la demanda de apartamentos hace muy difícil mantener los precios para la vivienda habitual de la población residente. El turismo es un motor para la planificación, y es objetivamente bueno para el crecimiento económico, pero como efectos secundarios es innegable que produce un encarecimiento de los productos de consumo. El tema más sensible entre todos es el derecho de cualquier ciudadano a una vivienda digna, que empieza a ser difícil para un segmento cada vez más importante de la población.

El Ayuntamiento de Santa Pola apuesta por la construcción de viviendas acogidas a diversos regímenes de Protección Pública.

Para ello desde el Plan se realiza tres operaciones para mejora de este problema:

5.5 a) Creación de un sector residencial mayoritariamente en suelo municipal, La Calera.

Este es el primer peldaño a un proyecto ambicioso, en que el Ayuntamiento de Santa Pola pretende crear una Empresa municipal o intervenir en ella para controlar el precio en venta real del producto y el régimen de adjudicación.

5.5 b) Previsión de un Plan de Reforma Interior para el Barrio del Calvario.

Dentro de las previsiones de reordenación o propuestas para reequipar barrios, ocupa un lugar preferente la posibilidad de esta reordenación, acogiéndose a declarar el área como de Rehabilitación Integrada o incluso a reordenarla íntegramente, con realojo de las viviendas existentes, y creación de equipamientos.

5.6 c) Establecimiento de un estándar de vivienda protegida en los sectores propuestos por el Plan General. Se selecciona áreas, lo más próximas al Casco Urbano, en las que se establece un porcentaje obligatorio de viviendas acogidas a un régimen de protección pública.

AR₁/EP₁-EP₂ SECTORES BAHIA I y II	Carácter residencial, de alta densidad. Tipología de bloque abierto. Inmediato al casco urbano. Se establece un porcentaje del 25% para vivienda protegida.
AR₃/EP₃-EP₄-EP₅ SECTORES LA Balsa I y II SECTOR SENDRES I	Carácter residencial, de media densidad. Tipología de bloque abierto y edificación agrupada. se establece un porcentaje del 25% de vivienda protegida, ya que pueden ser áreas de primera residencia.
AR₄/ER₁ SECTOR XIPRERETS	Área residencial de baja densidad, para viviendas agrupadas y en bloque, pero con predominio de las primeras. Tiene la característica fundamental de ser un área sometida a Reforma Interior, por incluir un enclave consolidado de viviendas aisladas, inicialmente de Suelo No Urbanizable.
AR₅/EP₁₃ SECTOR SALINAS	Área residencial de baja densidad, por su proximidad con las Salinas. Su aprovechamiento es algo inferior al tipo, pero no se podía equilibrar los suelos con este sector, debido a sus características específicas de posición y sectoriales, por la proximidad del Parque de las Salinas.
AR₆/EP₆ SECTOR LA CADENA	Es un área terciaria destinada a usos hoteleros en tipología de bloque aislado.
AR₇/EP₇-EP₈-EP₉-EP₁₀-EP₁₁-EP₁₂ SECTORES PERDICES I al VI	Son seis áreas terciarias correspondientes al cinturón de ocio y servicios, de volumétrica específica.
AR₈/EP₁₄ SECTOR SENDRES II	Área residencial de baja densidad, realmente más vinculado y con similares parámetros a Balsares, que al propio Sendres I. Es el área que queda entre el Campo de Golf y el eje de Elche-Santa Pola. Se hace esta pequeña ampliación por coherencia territorial.
AR₉/OP₁ SECTOR POLÍGONO AMPLIACION	Área terciaria, de servicios e industrial como ampliación del actual polígono industrial IN-2

Con estas operaciones se cuantifica una cantidad de viviendas protegidas de 1383 unidades, triplicando en sólo tres sectores las realizadas durante cuarenta años, con lo que, teniendo en cuenta el censo real de residentes en Santa Pola, se cubre ampliamente la demanda de este régimen de vivienda, en los sectores residenciales nuevos destinados a vivienda permanente.

A los mecanismos ya expuestos se añade el recogido en las Normas Urbanísticas relativo a las transferencias de aprovechamiento dentro del suelo urbano, cuyo único destino es la adquisición de Patrimonio Municipal de Suelo destinado a la compra y ejecución de suelos protegidos y los espacios libres y las medidas de fomento, ya sea compra de suelos, urbanización y promoción de viviendas protegidas.

“Art 76.- Aplicación de las Transferencias. Reservas de Aprovechamiento

Las Transferencias de Aprovechamiento o su compensación monetaria sustitutiva irá destinada al Patrimonio Municipal del Suelo, vinculada prioritariamente, y en tanto no se cubra esta necesidad a dos objetivos fundamentales:

1.- Obtención de Suelos No Urbanizables Protegidos, para su puesta en valor, una vez convertidos en Suelo Público, mediante la creación de figuras de protección, asignación de recursos y redacción de Planes de Uso, con especial interés por el Clot de Galvany, que se pretende declarar paraje natural municipal y el frente litoral, en el que se pretende redactar un Plan de usos que reserve las zonas medioambientales de mayor calidad, pero a la par permita la utilización con materiales y medios naturales del suelo colindante, fijando rutas, senderos, zonas de acampada, merenderos e inclusive si tuviera cabida algún albergue de características adecuadas al medio y destinado al uso público, para hacer realidad un parque natural tal y como lo contempla la Ley de Ordenación del Territorio.

También esta prevista la posible ordenación de los espacios perimetrales a las Salinas con elementos de utilización tales como observatorios, elementos deportivos, de ocio, que puedan ser compatibles con la contemplación de las mismas y el disfrute público de estos espacios. Esto incluiría las zonas verdes adscritas al Suelo Urbanizable de la carretera de Elche, y el parque urbano del Peri Salinas y Playa Lissa II.

Por último dentro de este objetivo de obtención y creación de espacios públicos, también podrá destinarse las compensaciones monetarias a la materialización de dichos proyectos o de los restantes parques previstos en el municipio.

2.- Creación de bolsas en Suelo No Urbanizable Común, adquisición y gestión de Suelo Urbanizable o Urbano, urbanización u edificación. Todas estas operaciones tienen como destino último la puesta en el mercado de viviendas protegidas..”.

Con este último mecanismo de las transferencias, se regula la posibilidad de que se de contestación a nuevas necesidades de vivienda social, a fecha de hoy cubiertas con las viviendas previstas, y a la par, permite la utilización de otras técnicas como el alquiler, y otras modalidades de puesta en el mercado de las mismas, tales como la rehabilitación y la adquisición de viviendas que no son de nueva planta, permitiendo actuaciones en el propio casco consolidado, con la venta o alquiler de inmuebles.