



MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CHILCHES / XILXES (CASTELLÓN)



1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. ALTERNATIVAS.

1.1. INTRODUCCIÓN.

La presente Revisión del Plan General de Xilxes/Chilches, partiendo de la realidad física existente, y atendiendo a los objetivos de la actual política municipal en materia de ordenación del territorio y urbanismo, establece un modelo territorial que plasma las nuevas Directrices de Ordenación del Territorio, dirigidas a establecer un crecimiento sostenible, en el que se compagine el crecimiento urbanístico dirigido a potenciar la primera residencia de carácter social, el desarrollo industrial sostenible, el uso terciario, los usos dotacionales asistenciales, la segunda residencia de calidad, con el respeto al medio ambiente y los recursos naturales, con especial referencia a los usos agrícolas.

A continuación se analizan los principales ámbitos del modelo territorial de la Revisión del Plan General.

1.2. EL NÚCLEO PRINCIPAL DE POBLACIÓN Y SU AMPLIACIÓN.

Se sitúa en la parte central del término, entre la Carretera Nacional CN-340 y la Vía Férrea.

En dicho núcleo principal se distinguen varias zonas de ordenación, ya consolidadas, con diferentes intensidades de uso y tipologías constructivas:

SU-1..... Zona Residencial: Casco Antiguo Pueblo
SU-2..... Zona Residencial: Edificación Cerrada Pueblo
SU-3..... Zona Residencial: Extensiva Pueblo

La ampliación del casco urbano que se propone parte de la realidad física de la zona y de las infraestructuras viaria y ferroviaria existente. A partir de esos hitos, se mantiene el cerramiento del límite norte del casco, mediante un nuevo Sector residencial, emplazado entre el Poblado Interior, el camino del Palmeral, las vías de ferrocarril y la autopista, y que ocupa una superficie de 439.940 m²s.



Asimismo, se plantea una nueva zona de crecimiento al oeste de la Carretera Nacional CN-340, emplazado al Oeste de la CN-340, en la Partida "La Condesa" y lindante con la CV-230, CV-2279, CN-340, el SUZT-6 y el Suelo No Urbanizable Común.

Respecto de las alternativas que se han estudiado para la ampliación del casco urbano, las áreas a ocupar entorno al mismo vienen condicionadas por las limitaciones impuestas por la realidad física, los desarrollos urbanos e infraestructuras creadas: la ubicación de la zona de influencia de la Marjal de Almenara, el trazado de la carretera CN-340 y la zona Industrial existente al Norte y parcialmente al Este de la población.

En estas condiciones, el posible crecimiento residencial del núcleo se plantea esencialmente hacia el norte, hasta colmatar la franja de terrenos existentes hasta el Camino del Palmeral así como, una vez colmatado éste, hacia el oeste, cruzando la CN-340 y las vías férreas.

A la vista de los objetivos de primera residencia, la mayor demanda de suelo de primera residencia se ha de desplazar hacia los límites norte y oeste del casco urbano, zona en la que las limitaciones de infraestructuras son mucho menores. En dichas zonas se efectuará una importante reserva para Vivienda de Protección Pública, en los términos que se recogen en las fichas de los Sectores SUZR-4 y SUZR-5

Otras opciones analizadas fueron descartadas por los siguientes motivos:

- Hacia el Sur se encuentra tanto los accesos viarios de la CN-340 como distintas industrias aisladas, así como una franja de suelo no urbanizable colindante con la Marjal de Almenara situada en término de La Llosa.
- Un crecimiento de la primera residencia exclusivamente hacía el este suponía una excesiva presión urbanística en la zona colindante con el área de influencia de la Marjal, zona para la cual se ha preferido un crecimiento residencial vinculado a campos de golf, de forma que éstos actúen como zona de transición entre el suelo no urbanizable de marjalería y las manzanas residenciales de destino turístico.

Respecto de las tipologías edificatorias, las zonas de edificación abierta (EDA) se consideran las más adecuadas para la construcción de viviendas de protección pública y renta libre. Se trata de una tipología novedosa en el municipio, de edificación plurifamiliar separada de alineaciones, cabiendo también



las viviendas adosadas y los usos colectivos. Además, dicha tipología permite cumplir el criterio de utilización racional del suelo propugnado por la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje de la Comunidad Valenciana, que en su art. 13 señala: “Se procurará un modelo de ciudad compacta evitando una implantación urbanística dispersa”.

1.3. AREA INDUSTRIAL.

El sector industrial en Xilxes/Chilches ha tenido un importante desarrollo en los últimos años, habiéndose gestionado la creación de nuevos suelos de destino industrial. En todo caso, actualmente el suelo industrial gestionado ocupa 48,36 hectáreas, resultando insuficiente para atender básicamente a la demanda tanto de ampliación de industrias existentes, reubicación de algunas de las industrias tradicionalmente situadas en el casco urbano, así como en menor medida facilitar la implantación de nuevas industrias.

Para la expansión del suelo industrial se propone partir de la realidad ocupacional existente, de forma que se acometa el crecimiento natural del actual polígono industrial “Els Plans”, hasta alcanzar la vía pecuaria del Palmeral, con una superficie de nueva creación de 161.156 m²s

Otra opción analizada ha sido la ocupación de una zona situada mas al Oeste, al otro lado de la CN-340, junto al Hotel Simba, si bien se ha preferido destinar dicha zona a la implantación de usos de carácter terciario, atendiendo a su colindancia con el nuevo Sector Residencial SUZR-5, como a la aptitud de dicha zona para destinos comerciales.

1.4. ZONAS VERDES.

En materia de zonas verdes, Xilxes/Chilches presenta importantes carencias, derivadas de la inexistencia de parque público alguno en el anterior planeamiento. El objetivo principal de la Corporación en este punto, es crear Parques de dimensiones adecuadas y ubicarlos en zonas que permitan el disfrute simultáneo de los distintos grupos poblacionales situados tanto en casco urbano como en la zona de playa.

La reserva de espacios libres públicos prevista en las Normas Subsidiarias vigentes, además de estar muy atomizada, no cumple, actualmente, con los



requisitos establecidos en la legislación vigente, en lo que respecta a las características físicas de los mismos. La distribución es la siguiente:

Poblado de Interior (Superficie Total 13.594 m²s):

ZV-1: Plaza de España	375 m ² s
ZV-2: Plaza del Jardín	1.000 m ² s
ZV-3: Plaza del Santísimo Cristo de la Junquera.....	3.199 m ² s
ZV-4: Plaza Ctra. al Mar	3.234 m ² s
ZV-5: Plaza Campo de Fútbol (actual Juan Pablo II).....	3.686 m ² s
ZV-6: Plaza Palmeral	2.100 m ² s

Poblado Marítimo (Superficie Total 12.141 m²s):

ZV-7: El Cerezo - Unidad de Ejecución A-8(1).....	2.050 m ² s
ZV-8: El Cacahuar – Unidad de Ejecución A-8(2).....	2.700 m ² s
Otras	7.391 m ² s

Junto a dichas zonas, se proponen las siguientes áreas destinadas a Parques Públicos:

A) PQL-1, de una superficie de 186.636 m²s, ubicado en la zona de la Playa, y cuya obtención corresponde al Sector SUZR-3

B) PQL-2/A, de 29.659 m²s, y PQL-2/B, 115.197 m²s, ubicados ambos en la parte sur del término municipal, junto al Sector de nueva creación SUZRT-2, y de obtención por parte del mismo.

C) PQL-3, con una superficie de 107.166 m²s, ubicado en la parte norte del término, entre el Sector de nueva creación SUZRT-1 y la Marjal.

En este punto, se estudiaron alternativas finalmente descartadas, tales como:

- Ubicación de alguno de los Parques en la zona situada entre el casco urbano y el polígono industrial, si bien se descartó dado que al situar un Sector de



nueva creación, con tipología dominante de Edificación Abierta, se entiende que se liberará suficientes zonas verdes de la red secundaria.

- Ubicación de las zonas verdes al otro lado de la CN-340, opción descartada dado que no prestaría servicio a la totalidad de la población, sino únicamente al Sector SUZR-5

1.5. AREAS DE SEGUNDA RESIDENCIA.

Actualmente, la zona de segunda residencia es el Poblado Marítimo, con una superficie de 40,10 hectáreas, destinada tanto a vivienda plurifamiliar como unifamiliar.

En primer lugar, se plantea un crecimiento natural del Poblado Marítimo, a través del Sector SUZR-3, con una superficie de 175.140 metros cuadrados. Este Sector ya ha sido delimitado a través de una Homologación Modificativa, documento tramitado por gestión directa de este Ayuntamiento, como consecuencia de la aprobación del Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana, el cual excluye de su delimitación, una franja de terrenos emplazada en el borde litoral, al Sur del Poblado Marítimo.

Por otro lado, se recoge el Sector SUZRT-1, emplazado entre la carretera CV-2280, la zona húmeda, el límite con el término municipal vecino de Moncófar y la autopista AP-7, que constituye una amplia reserva residencial con una actividad deportiva de gran trascendencia adscrita: campo de golf de 18 hoyos.

El ámbito territorial de esta actuación ocupa una superficie total de 1.927.899 m²s, donde se incluye, no solo la superficie computable del Sector, sino también las reservas superficiales necesarias para complementar las infraestructuras de la Red Primaria, permitiéndose un desarrollo equilibrado para el Sector que, a su vez, compense determinadas deficiencias detectadas a nivel local.

De esta forma, la actuación contempla, además de las reservas mínimas exigidas por la legislación vigente para los nuevos desarrollos, la obtención y ejecución, con cargo a esta actuación, de la adecuada conexión desde la CN-340, pasando por la mejora del paso elevado de la AP-7, hasta alcanzar el Poblado Marítimo con un vial estructurante de dos carriles de circulación en cada sentido del tráfico, además de la incorporación de recorridos peatonales paralelos de 5 metros a cada lado (sección útil: 35 metros).



Finalmente, se contempla el Sector SUZRT-2, el cual configura, junto con el Sector descrito en el apartado anterior, la nueva oferta lúdico-turística de Chilches/Xilxes, complementando las deficiencias terciarias y de servicios que se sufren en el Poblado Marítimo.

Emplazado entre la CV-2280, la zona húmeda, el término municipal vecino de La Llosa y la AP-7, ocupa una superficie total de 1.500.615 m²s y contempla la adquisición y ejecución, con cargo a la actuación, de los elementos de la Red Primaria necesarios para la ejecución de un nuevo paso elevado a la autopista, al Sur del ya existente y que, a través del Sector, proporcionará un nuevo acceso a la CV-2280 y al Poblado Marítimo, descongestionando el enlace actual.

De igual forma que ocurre con el SUZRT-1, propone la implantación de un campo de golf, pero con un tratamiento sustancialmente diferente, al objeto de ofertar dos espacios deportivos de gran trascendencia, con posibilidades de juego radicalmente diferentes. Así pues, se propone un área de juego totalmente orgánica e integrada con los espacios residenciales que van surgiendo a su alrededor, en contraposición con el gran "pulmón verde central" que se propone en la actuación aneja.

Por tanto, se ha optado por focalizar toda la oferta de suelo de segunda residencia en la zona más cercana a la playa, respetando e integrando el suelo protegido de la Marjal.

Cualquier otra opción de situación de la segunda residencia, en enclaves de interior, hubiera supuesto desconocer el atractivo y valor esencial que la costa presenta para el municipio de Xilxes/Chilches.

1.6. ZONA TERCIARIA.

Como novedad, se crean sendos Sectores de uso dominante terciario, a fin de potenciar los usos comerciales, hoteleros, de servicios y análogos.

En primer lugar, el Sector SUZT-6, con una superficie de 482.826 metros cuadrados, que constituye la zona de conexión entre el nuevo enclave residencial SUZR-5 y el área terciaria consolidada donde se ubica el hotel Simba. Sectores que constituyen su linde Sur y Norte respectivamente. Los bordes Este y Oeste están delimitados por la carretera nacional 340 y el Suelo No Urbanizable Común.



Y en segundo lugar, el Sector SUZT-7, con una superficie de 140.590 metros cuadrados, constituido por una bolsa de suelo emplazada entre la Ronda Tránsitos, la AP-7 y el nuevo acceso a ejecutar por el SUZRT-2, para el emplazamiento de nuevas actividades vinculadas a servicios e industria de grado A y/o B, donde se puedan desplazar aquellas que, actualmente se desarrollan dentro del casco de la población.

Dichas zonas reflejan uno de los objetivos de las políticas municipales de ordenación del territorio de Xilxes/Chilches, que es crear una oferta de servicios terciarios, para los que el término municipal ofrece unas condiciones de calidad medioambiental, tranquilidad, comunicaciones, en definitiva, calidad de vida, óptimas.

1.7. INFRAESTRUCTURA VIARIA.

La red viaria de titularidad no municipal, perteneciente a la red primaria de infraestructuras es la siguiente:

1) Autopista del Mediterráneo: AP-7, perteneciente a la red de carreteras del estado, cuya planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación, son competencia del Estado, de acuerdo con lo establecido en la Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras y Caminos. Esta vía tiene el carácter de “autopista”, de acuerdo con la definición establecida en el Art. 2.3 de la citada Ley. Atraviesa el término municipal en sentido noreste-sudoeste, creando una barrera física entre el Poblado de Interior y el Poblado Marítimo.

2) Carretera Nacional 340: perteneciente a la red estatal de carreteras, con la consideración de “carretera convencional”, de acuerdo con lo establecido en el Art. 2.7 de la Ley 25/1998. Con un trazado casi paralelo a la AP-7, se separa de ella una distancia media de 850 metros, en dirección oeste.

Mediante Resolución de 14 de julio de 1995, de la Secretaría General de la Conselleria de Administración Pública, se dispuso la publicación del Convenio de Colaboración entre el Ministerio de obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y la Generalitat Valenciana, para la realización de actividades de interés común en el itinerario de esta carretera, entre Almenara y Nules que, consecuentemente, afecta al término municipal de Chilches/Xilxes.

El Convenio referido dispone, en su cláusula Sexta, que la Generalitat Valenciana aceptará la transferencia del correspondiente tramo de la CN-340 que,



como consecuencia de las obras descritas en las cláusulas Segunda y Tercera del Convenio, habrá perdido su carácter de red estatal.

3) Carretera CV-230, cuya planificación, proyección, construcción, gestión, explotación, conservación, señalización y demás funciones son competencia de la Generalitat, de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

Esta carretera entra, desde el término municipal de La Vall d'Uixó, por el Oeste, al término municipal de Chilches/Xilxes, y continúa hasta su encuentro con la CN-340 y la CV.2279. (Anexo VI).

4) Carretera CV-2279: Comunica la CV-230 con la CN-340, constituyendo, antiguamente el acceso al Poblado de Interior desde el término municipal vecino de La Vall d'Uixó.

La transferencia de esta carretera a la red local de viales públicos ha sido ofrecida, por la Generalitat Valenciana, al Ayuntamiento de Chilches/Xilxes, debiendo se aceptada por éste.

5) Carretera CV-2280: Coincide, en la actualidad, con la Ronda Tránsitos que circunvala el Poblado de Interior, hasta su encuentro con la AP-7, salvada la cual, constituye el eje vertebrador de comunicación con el Poblado Marítimo.

La inserción de esta vía en el Suelo Urbanizable y, consecuentemente, adquiriendo un carácter de travesía urbana, pierde su condición de red autonómica, por lo que se estima oportuno su conversión en viario municipal.

Por otro lado, la red viaria municipal que se configura como Red Primaria Viaria es la siguiente, en los términos grafiados en los planos de ordenación:

- A) PRV-V1, con una superficie de 25.964,6 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZR-5
- B) PRV-V2, con una superficie de 18.369,7 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZT-6
- C) PRV-V3, con una superficie de 12.866,7 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZT-6



- D) PRV-V4, con una superficie de 8.155,7 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZR-4 y SUZI-8
- E) PRV-V5, con una superficie de 22.215,2 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZR-4 y SUZI-8
- F) PRV-V6, con una superficie de 4.534,4 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-1
- G) PRV-V7, con una superficie de 8.805,8 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-1
- H) PRV-V8, con una superficie de 20.204,8 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-2
- I) PRV-V9, con una superficie de 2.894,3 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-2
- J) PRV-V10, con una superficie de 8.240,3 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-2
- K) PRV-R1, con una superficie de 7.545,2 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZR-5
- L) PRV-R2, con una superficie de 3.712,1 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZR-5
- M) PRV-R3, con una superficie de 3.658,8 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZT-6
- N) PRV-R4, con una superficie de 3.605,6 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZR-4 y SUZI-8
- O) PRV-R5, con una superficie de 6.270,8 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-1
- P) PRV-R6, con una superficie de 3.884,9 metros cuadrados.
- Q) PRV-R7, con una superficie de 3.809,66 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-2



R) PRV-R8, con una superficie de 11.309,7 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-2

1.8. EL SUELO NO URBANIZABLE.

La ordenación del suelo no urbanizable parte de la existente en el anterior planeamiento, adaptando su régimen jurídico a las novedades legislativas derivadas tanto de la Ley del Suelo No Urbanizable, como de la reciente Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje.

Se mantienen las zonas de protección del anterior planeamiento, aunque con una delimitación mas ajustada a la realidad, añadiendo nuevas protecciones para zonas con valores ambientales singulares y redefiniendo su contenido.

Asimismo, se entiende prioritario preservar de la urbanización las zonas de mayor valor ambiental, evitando su ocupación y ajustando las protecciones a los valores de interés para su conservación. Para ello se amplían las zonas de Protección Especial a las áreas con valores ambientales singulares.

En sintonía con los preceptos de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, en el marco de la Comunidad Valenciana, se enmarca la regulación de este importante espacio territorial. Se distinguen los espacios susceptible de designarles una especial protección, de aquellos que, aún presentando valores, riesgos o riquezas naturales, no se encuentran en los supuestos previstos en el artículo 4 de esta Ley 10/2004.

Suelo No Urbanizable Protegido

1) Suelo No Urbanizable Protegido Marjalería, SNUPM. Son terrenos incluidos en el paraje de la “*Marjal i Estanys d’Almenara*” y sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme al Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana, con fecha de aprobación de 10 de septiembre de 2002.

2) Suelo No Urbanizable Protegido Yacimientos Arqueológicos, SNUPYA, cuyo emplazamiento viene definido en el plano *O.4. Clasificación del Suelo. Zonificación*. Se distingue el yacimiento del “*Castellàs*”, emplazado en la Partida Castellàs del Catastro de Rústica, del de “*L’Alter*”. La zona de protección se



obtendrá hallando el centro de gravedad de la zona a proteger y a partir de él dando un radio de giro de 100 metros. En dicha área no se podrá realizar ninguna actividad que no esté de acuerdo con esta calificación.

C) Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, SNUPF. Terrenos especialmente protegidos, en virtud de la existencia de arbolado y/o matorral, de interés ambiental y cultural, que aconsejan la conservación de su estado actual.

D) Suelo No Urbanizable de Dominio Público Marítimo-Terrestre, SNUPM-T.- Terrenos pertenecientes al dominio público marítimo y terrestre, en los términos establecidos en la Ley de Costas y su normativa de desarrollo.

Suelo No Urbanizable Común

A) Suelo No Urbanizable de Predominio Agrícola, SNUPA.- Se refiere esta zona de ordenación en su enunciado general, a terrenos definidos atendiendo a su especial aptitud para el cultivo y el aprovechamiento agrarios, de acuerdo con los estudios sobre el medio físico llevados a cabo en el proceso de elaboración del Plan, y siguiendo las recomendaciones de la Cartografía Geocientífica editada por la Diputación Provincial de Valencia.

B) Suelo No Urbanizable de Reserva Minera, SNURM.- Se le atribuye esta zonificación a aquellas zonas en la que, ya actualmente, se está llevando a cabo la explotación de canteras, extracciones de áridos o tierras.

C) Suelo No Urbanizable de Reserva de Vías Pecuarias, SNURVP.- Se corresponde con el trazado y ancho legal de las vías pecuarias, que se concretan en la Colada de Ràfol o Palmeral (10 metros de anchura) y la Cañada del Mar (75 metros de anchura). A su paso por los tramos urbanos podrá solicitarse, de la Conselleria competente, la adaptación del recorrido de la Colada del Palmeral, siempre manteniendo su ancho legal.

D) Suelo No Urbanizable de Infraestructuras Viarias, SNUIV.- Se corresponde con el trazado de las carreteras que atraviesan el término municipal, así como sus zonas de afección. Se hace necesario destacar la propuesta que se hace en este Plan General, de que la CV-2280, pase a pertenecer a la red municipal de viales públicos, al perder su naturaleza de carretera supramunicipal como consecuencia de su incorporación a entornos urbanizables residenciales.



E) Suelo No Urbanizable de Infraestructuras Ferroviaria, SNUIF.- Se corresponde con el trazado de la línea de ferrocarril que atraviesa el término, así como la reserva que se establece para el futuro trazado de la línea de alta velocidad.

F) Suelo No Urbanizable de Reserva de Infraestructuras y Servicios, SNURIS.- Se incorporan en esta zonificación las reservas de suelo necesarias para la implantación de la nueva depuradora municipal (PID-2), la adquisición de cuyos terrenos deberá efectuarse con cargo a los nuevos sectores urbanos.

G) Suelo No Urbanizable de Carácter Común, SNUCC.- Resto del suelo no urbanizable que no presenta elementos dignos de protección ni afecciones, si bien se considera adecuado preservarlo del desarrollo urbanístico.

Las zonas de Dominio Público vienen reflejadas en la cartografía y en la normativa del Plan, remitiéndose a su legislación específica. Las carreteras que atraviesan el término se han incluido en la Red Primaria de reservas de suelo dotacional.

Respecto de la regulación de las anteriores Normas Subsidiarias, se amplían las categorías de suelo no urbanizable, añadiendo la reserva minera, así como el suelo no urbanizable de reserva de infraestructuras y servicios. El resto de categorías, tanto de suelo protegido como común, se mantienen.



2. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

Tal y como dispone la legislación urbanística, se ha verificado en este documento la compatibilidad con las zonas de borde con los términos municipales colindantes, de manera que es coherente la clasificación dada a tales suelos. Sin perjuicio de ello tal y como dispone la legislación urbanística, en su momento, el PGOU habrá de someterse a dictamen con los municipios colindantes.

Los término municipales vecinos de La Llosa y la Vall d'Uixó, establecen una clasificación, como No Urbanizable, para todo suelo de borde con el T.M. de Chilches/Xilxes, con la excepción, en La Llosa, de aquellos terrenos que se encuentran incluidos en la "*Marjal d'Almenara*", emplazados al Este de la AP-7 y cuya especial protección tiene continuidad, dentro del T.M. de Chilches/Xilxes.

El tratamiento de borde con el T.M. de Moncófar es muy distinto a los anteriores, aunque igualmente coherente: el polígono industrial de Chilches/Xilxes se completa por una reserva de la misma zonificación en Moncófar; el SUZRT-1 se sitúa a continuación de un ámbito territorial de las mismas características al otro margen de la línea de término, para lo que se deberá plantear una continuidad en su ordenación pormenorizada; la zona húmeda que se protege entre la CV-2280 y la línea de término se introduce en el municipio vecino con la misma protección; y, para finalizar, el Poblado Marítimo de Chilches/Xilxes tiene una trama urbana continuidad en Moncófar donde, además, se acaba de ejecuta la prolongación del paseo marítimo.



3. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO.

3.1. INTRODUCCIÓN.

Los criterios de clasificación del suelo en las clases de suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, se han ajustado a lo dispuesto en la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

A partir de la clasificación establecida en el Plan anterior, se ha procedido a ampliar el suelo urbanizable para dar cabida a las nuevas demandas y desclasificando aquellas áreas para las que no se prevé un desarrollo a corto o medio plazo. Su trascrición a un nuevo levantamiento, realizado con mayor precisión que el de aquel, ha permitido delimitar con mayor exactitud las diferentes zonas ordenadas o protegidas, adaptándolas a los elementos físicos del territorio que facilitan su reconocimiento en el terreno.

En cuanto a la zonificación del suelo, se han mantenido las distintas zonas de ordenación urbanística existentes en suelo urbano, difiriendo la regulación de las nuevas zonas de ordenación del suelo urbanizable a la ordenación pormenorizada de los distintos Sectores.

3.2. SUELO URBANO.

Formado por las áreas consolidadas por la edificación y/o urbanización del núcleo urbano principal, de las zonas industriales y de los núcleos residenciales de segunda residencial.

Se caracteriza por adecuarse a la consolidación existente, incluyendo los nuevos desarrollos ya previstos, algunos de los cuales están en fase de ejecución en aplicación de las Normas Subsidiarias vigentes. En general, el criterio será el de no aumentar la edificabilidad derivada del planeamiento anterior. Se distinguen dos núcleos de uso dominante residencial (Poblado de Interior y Poblado Marítimo), de aquellos destinados a uso terciario e industrial (Sector Terciario y Polígono Industrial "Els Plans").

Se incorporan al Suelo Urbano, la antigua Unidad de Ejecución A-5, calificada como Equipamiento Educativo Cultural, de acuerdo con la nomenclatura



del RPCV y cuya medición real sobre el terreno se cuantifica en 21.907 m²s. Asimismo, se regulariza el perímetro del Suelo Urbano en la zona de borde con la Ronda Tránsitos y se incorpora al S.U. del Poblado Marítimo el enclave residencial emplazado en el linde Sur de la calle Número Dieseis.

SUELO URBANO			
Uso Dominante Residencial	P. Interior	386.465	m ² s
	P. Marítimo	383.750	m ² s
Uso Dominante Terciario		68.766	m ² s
Uso Dominante Industrial		488.512	m ² s
TOTAL		1.327.493	m²s

En el resto de los suelos señalados como urbanos en el planeamiento anterior, tan solo se realizan ajustes de borde y correcciones puntuales de alineaciones, por adecuación a la realidad física o como mejoras a la ordenación.

3.3. SUELO URBANIZABLE.

Partiendo de los criterios de clasificación del suelo urbanizable expuestos en las Directrices de Ordenación del Territorio, se clasifican como suelo urbanizable las nuevas zonas de ampliación del casco urbano destinadas a primera residencia, en concreto viviendas de protección pública y renta libre, a fin de facilitar el acceso a la vivienda, así como a la implantación de dotaciones tanto públicas como privadas, que presten servicio a la población de Xilxes/Chilches.

Se distinguen tres zonas con diferente uso dominante del suelo (residencial, terciario e industrial), siendo todas ellas nuevas áreas de crecimiento, no contempladas en el planeamiento anterior y, dentro de las cuales, se han reflejado diferentes sectores de planeamiento parcial.

Todos y cada uno de los sectores han sido delimitados de acuerdo con lo establecido en los artículos 17.1.E) y 20 de la LRAU y se entienden como ámbitos de ordenación propios, pudiéndose definir dentro de los mismos distintas unidades



de ejecución como ámbitos de programación, pero haciéndose necesario llevar a cabo la definición de su ordenación pormenorizada de forma conjunta.

El perímetro de los sectores se configura: con ejes viarios, cuando estos se sitúan a caballo entre dos sectores; con las alineaciones propias de la red primaria, en las zonas lindantes con el Suelo No Urbanizable Común; y con los perímetros de protección del dominio público marítimo terrestre y la zona de protección del paraje natural de la “*Marjal i Estanys d’Almenara*”.

Uno de los objetivos prioritarios del presente documento es el de el desarrollo de todos los sectores delimitados se lleve a cabo garantizando una adecuada conexión de los mismos con las redes de infraestructuras existentes, así como las conexiones de unos sectores con otros. De esta forma, todos ellos se encuentran vinculados a la ejecución de distintos elementos de la red viaria de la red primaria (rondas perimetrales y pasos elevados de la CN-340 y la AP-7), procurando que la red primaria que se le adscriba ofrezca condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector y, consecuentemente, esta red primaria no solo estará adscrita, sino también incluida y computará para verificar el cumplimiento de las exigencias establecidas en el Art. 22 de la LRAU.

Suelo Urbanizable de Uso Dominante Residencial.

Se establecen cinco nuevos sectores de uso dominante residencial:

1) SUZRT-1 Suelo Urbanizable Residencial y Terciario (1). Emplazado entre la carretera CV-2280, la zona húmeda, el límite con el término municipal vecino de Moncófar y la autopista AP-7, constituye una amplia reserva residencial con una actividad deportiva de gran trascendencia adscrita: campo de golf de 18 hoyos.

El ámbito territorial de la actuación ocupa una superficie total de 1.927.899 m²s, donde se incluye, no solo la superficie computable del Sector, sino también las reservas superficiales necesarias para complementar las infraestructuras de la Red Primaria, permitiéndose un desarrollo equilibrado para el Sector que, a su vez, compense determinadas deficiencias detectadas a nivel local.

Se obtienen con cargo al Sector, los elementos de la Red Primaria en él incluidos, con una superficie total de 298.039 m²s, concretados en: la reserva para



infraestructuras ferroviarias (en previsión del futuro trazado de la línea de alta velocidad) y la red viaria necesaria para su comunicación con el Poblado Marítimo. Asimismo, deberá ejecutarse, a cargo del Sector, la ampliación del paso elevado de la autopista AP-7. Todos estos elementos forman parte del Área de Reparto.

Se establece en el límite Este del Sector y como elemento de transición con la marjal, una reserva de Parque Público perteneciente a la Red Primaria de Dotaciones Públicas, incluido en el Área de Reparto y con una superficie de 107.166 m²s.

Finalmente, se distingue dentro de su ámbito territorial, como suelo afecto a su destino: la vía pecuaria, 17.185 m²s; el depósito de riego, 5.450 m²s; el actual firme de la carretera CV-2280, 37.753 m²s; y el paso elevado AP-7 de servicio al camino Moncófar, 4.468 m²s, lo que suma un total de 64.856 m²s, superficie que deberá detraerse del Área de Reparto.

2) SUZRT-2 Suelo Urbanizable Residencial y Terciario (2). Se sitúa inmediatamente al Sur del sector antes referido, hasta alcanzar el T.M. de La Llosa, lindando a Este y Oeste, con el camino Nuevo y la autopista AP-7, respectivamente.

Se detrae de la superficie de su ámbito territorial (1.500.615 m²s) el suelo afecto a su destino (1.132 m²s) para determinar el Área de Reparto (1.499.483 m²s) y se obtienen y ejecutan, a su cargo, los siguientes elementos de la Red Primaria: conexión desde la CV-2280 hasta SUZRT-2, 14.657 m²s; Espacio Libre Público Vinculado a AP-7 (Reserva de Infraestructuras Ferroviarias), 110.390 m²s; Zona Húmeda Oeste (QL-2/A), 29.659 m²s; Zona Húmeda Este (QL-2/B), 115.197 m²s.

3) SUZR-3 Suelo Urbanizable Residencial (3). Constituye la ampliación del Poblado Marítimo y se establece el condicionante de obtener a su cargo el PQL-1 (186.636 m²s), así como obtener los terrenos correspondientes a la ampliación de la actual CV-2280 hasta un ancho de 25 metros. La superficie del Sector delimitado es de 175.840 m²s.

4) SUZR-4 Emplazado entre el Poblado Interior, el camino del Palmeral, las vías de ferrocarril y la autopista, ocupa una superficie de 439.940 m²s, de la que deberá detraerse aquella afecta a su destino (la vía pecuaria del Palmeral: 4.791 m²s).



Debemos destacar la presencia de dos actividades en pleno funcionamiento: un almacén hortofrutícola y una vaquería. La ordenación pormenorizada que se desarrolle deberá incorporar una reserva de suelo de uso exclusivo terciario que, en el caso de no corresponderse con el actual emplazamiento del almacén, deberá velarse porque el mismo quede en un fuera de ordenación diferido. La vaquería se considera un uso incompatible con el Sector.

Se incluye dentro del Área de Reparto y del Sector (435.149 m²s) la superficie equivalente a la Red Primaria de la Red Viaria que discurre por el linde Norte del mismo. Este vial, cuya ejecución se comparte con el sector industrial anejo, deberá diseñarse con una sección transversal que contemple la reposición de la vía pecuaria y canalice las aguas pluviales que por él discurren.

Deberá ejecutarse con cargo al Sector, un paso elevado a la AP-7 que lo comunique con el SUZRT-1.

Sobre esta zona se materializará la reserva mínima de 95.000 m²s bruto, determinada en el Protocolo de Colaboración entre el Ayuntamiento de Chilches/Xilxes y el Instituto de la Vivienda S.A., para el desarrollo urbanístico de suelo, el estudio y posterior promoción de 250 viviendas protegidas en régimen de venta y/o alquiler.

5) SUZR-5 Emplazado al Oeste de la CN-340, en la Partida “La Condesa” y lindante con la CV-230, CV-2279, CN-340, el SUZT-6 y el Suelo No Urbanizable Común.

No se identifica dentro de su ámbito territorial ningún suelo afecto a su destino y los elementos de la Red Primarios que se le adscriben dan, igualmente servicio al mismo, de donde se deduce que la superficie del Área de Reparto y la del Sector son coincidentes entre sí y con su ámbito territorial.

Se deberá ejecutar, con cargo al Sector, la red Viaria de la Red Primaria, incluida una rotonda de conexión con la CV-230, así como un paso elevado a la CN-340 de conexión directa a la calle Barranquet del casco de la población.

La ordenación pormenorizada que se desarrolle, deberá tener en consideración los enclaves urbanos anejos a la CN-340.



Suelo Urbanizable de Uso Dominante Terciario.

6) SUZT-6.- Constituye la zona de conexión entre el nuevo enclave residencial SUZR-5 y el área terciaria consolidada donde se ubica el hotel Simba. Sectores que constituyen su linde Sur y Norte respectivamente. Los bordes Este y Oeste están delimitados por la carretera nacional 340 y el Suelo No Urbanizable Común.

Atraviesa el ámbito territorial de la actuación (482.826 m²s), la vía pecuaria del Palmeral que es, a su vez, un punto de recogida de aguas pluviales. Su superficie (4.380 m²s), así como la ocupada por el actual cementerio municipal (6.024 m²s) no deberá estar incluida en el Área de Reparto ni en el Sector (472.422 m²s).

Se incluye en el Sector una reserva viaria (PRV) y un equipamiento de infraestructuras y servicios (PID-1), que absorbe la parcela del cementerio municipal, ambas perteneciente a la Red Primaria de Dotaciones Públicas. La ordenación pormenorizada que lo desarrolle velará por un adecuado tratamiento de borde con el equipamiento PID-1.

Deberá ejecutarse a su cargo, un nuevo paso elevado a la CN-340, de conexión con los sectores SUZR-4 y SUZI-8.

7) SUZT-7.- Se reserva una bolsa de suelo emplazada entre la Ronda Tránsitos, la AP-7 y el nuevo acceso a ejecutar por el SUZRT-2, para el emplazamiento de nuevas actividades vinculadas a servicios e industria de grado A y/o B, donde se puedan desplazar aquellas que, actualmente se desarrollan dentro del casco de la población.

El ámbito territorial de la actuación (140.590 m²s) es coincidente con la del Área de Reparto y la del Sector que se delimita.

Se hace necesario destacar la presencia de un almacén hortofrutícola que desarrolla su actividad al amparo de una Declaración de Interés Comunitario (Antonio Llusar y cia., S.L.), por lo que la ordenación pormenorizada que se desarrolle deberá tomarla en consideración, valorando los derechos adquiridos.

Atraviesa el Sector una línea aérea de alta tensión (LAAT), cuyo desvío y/o soterramiento deberá ejecutarse como parte integrante de las obras de urbanización.



Suelo Urbanizable de Uso Dominante Industrial.

8) SUZI-8 Constituye el crecimiento natural del actual polígono industrial “Els Plans”, hasta alcanzar la vía pecuaria del Palmeral. Deberá proponer una solución coordinada con el SUZR-4 para el PRV cuya ejecución debe compartir y establecerá su adecuada conexión con la red viaria del polígono industrial anejo.

El ámbito territorial de la actuación (161.156 m²s) excluye la superficie perteneciente a la vía pecuaria (6.809 m²s) para definir el Área de Reparto y la del Sector (154.347 m²s).

Tabla Resumen de las Diferentes Zonas de Suelo Urbanizable.

SUELO URBANIZABLE			
Uso Dominante Residencial	SUZRT-1	1.629.860	m ² s
	SUZRT-2	1.230.712	m ² s
	SUZR-3	175.840	m ² s
	SUZR-4	439.940	m ² s
	SUZR-5	743.014	m ² s
Uso Dominante Terciario	SUZT-6	482.826	m ² s
	SUZT-7	140.590	m ² s
Uso Dominante Industrial	SUZI-8	161.156	m ² s
TOTAL		5.003.938	m²s

3.4. SUELO NO URBANIZABLE.

Formado por el territorio preservado del proceso de urbanización, por la presencia de valores a proteger o simplemente por no entender adecuado a las políticas municipales de ordenación del territorio, su desarrollo urbanístico. En él se establecen medidas protectoras para conservar y potenciar los valores antes señalados.



En sintonía con los preceptos de la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, en el marco de la Comunidad Valenciana, se enmarca la regulación de este importante espacio territorial. Se distinguen los espacios susceptible de designarles una especial protección, de aquellos que, aún presentando valores, riesgos o riquezas naturales, no se encuentran en los supuestos previstos en el artículo 4 de esta Ley 10/2004.

Suelo No Urbanizable Protegido

1) Suelo No Urbanizable Protegido Marjalería, SNUPM. Son terrenos incluidos en el paraje de la “*Marjal i Estanys d’Almenara*” y sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme al Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana, con fecha de aprobación de 10 de septiembre de 2002.

2) Suelo No Urbanizable Protegido Yacimientos Arqueológicos, SNUPYA, cuyo emplazamiento viene definido en el plano *O.4. Clasificación del Suelo. Zonificación*. Se distingue el yacimiento del “*Castellàs*”, emplazado en la Partida Castellàs del Catastro de Rústica, del de “*L’Alter*”. La zona de protección se obtendrá hallando el centro de gravedad de la zona a proteger y a partir de él dando un radio de giro de 100 metros. En dicha área no se podrá realizar ninguna actividad que no esté de acuerdo con esta calificación.

C) Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, SNUPF. Terrenos especialmente protegidos, en virtud de la existencia de arbolado y/o matorral, de interés ambiental y cultural, que aconsejan la conservación de su estado actual.

D) Suelo No Urbanizable de Dominio Público Marítimo-Terrestre, SNUPM-T.- Terrenos pertenecientes al dominio público marítimo y terrestre, en los términos establecidos en la Ley de Costas y su normativa de desarrollo.

Suelo No Urbanizable Común

A) Suelo No Urbanizable de Predominio Agrícola, SNUPA.- Se refiere esta zona de ordenación en su enunciado general, a terrenos definidos atendiendo a su especial aptitud para el cultivo y el aprovechamiento agrarios, de acuerdo con los estudios sobre el medio físico llevados a cabo en el proceso de elaboración del Plan, y siguiendo las recomendaciones de la Cartografía Geocientífica editada por la Diputación Provincial de Valencia.



B) Suelo No Urbanizable de Reserva Minera, SNURM.- Se le atribuye esta zonificación a aquellas zonas en la que, ya actualmente, se está llevando a cabo la explotación de canteras, extracciones de áridos o tierras.

C) Suelo No Urbanizable de Reserva de Vías Pecuarias, SNURVP.- Se corresponde con el trazado y ancho legal de las vías pecuarias, que se concretan en la Colada de Ràfol o Palmeral (10 metros de anchura) y la Cañada del Mar (75 metros de anchura). A su paso por los tramos urbanos podrá solicitarse, de la Conselleria competente, la adaptación del recorrido de la Colada del Palmeral, siempre manteniendo su ancho legal.

D) Suelo No Urbanizable de Infraestructuras Viarias, SNUIV.- Se corresponde con el trazado de las carreteras que atraviesan el término municipal, así como sus zonas de afección. Se hace necesario destacar la propuesta que se hace en este Plan General, de que la CV-2280, pase a pertenecer a la red municipal de viales públicos, al perder su naturaleza de carretera supramunicipal como consecuencia de su incorporación a entornos urbanizables residenciales.

E) Suelo No Urbanizable de Infraestructuras Ferroviaria, SNUIF.- Se corresponde con el trazado de la línea de ferrocarril que atraviesa el término, así como la reserva que se establece para el futuro trazado de la línea de alta velocidad.

F) Suelo No Urbanizable de Reserva de Infraestructuras y Servicios, SNURIS.- Se incorporan en esta zonificación las reservas de suelo necesarias para la implantación de la nueva depuradora municipal (PID-2), la adquisición de cuyos terrenos deberá efectuarse con cargo a los nuevos sectores urbanos.

G) Suelo No Urbanizable de Carácter Común, SNUCC.- Resto del suelo no urbanizable que no presenta elementos dignos de protección ni afecciones, si bien se considera adecuado preservarlo del desarrollo urbanístico.

Las zonas de Dominio Público vienen reflejadas en la cartografía y en la normativa del Plan, remitiéndose a su legislación específica. Las carreteras que atraviesan el término se han incluido en la Red Primaria de reservas de suelo dotacional.

Respecto de la regulación de las anteriores Normas Subsidiarias, se amplían las categorías de suelo no urbanizable, añadiendo la reserva minera, así



AYUNTAMIENTO DE CHILCHES
AJUNTAMENT DE XILXES



P G O U
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

como el suelo no urbanizable de reserva de infraestructuras y servicios. El resto de categorías, tanto de suelo protegido como común, se mantienen.



4. TABLAS DE SUPERFICIES. POBLACIÓN POTENCIAL.

4.1. CUADROS DE SUPERFICIES.

Para el conjunto del término municipal, atendiendo a la clasificación del suelo, su calificación y su zonificación, las distintas superficies se resumen en los siguientes cuadros:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
Suelo Urbano	1.327.493	m ² s
Suelo Urbanizable	5.003.938	m ² s
Suelo No Urbanizable	7.261.123	m ² s
TOTAL	13.592.554	m²s

SUELO URBANO			
Uso Dominante Residencial	P. Interior	386.465	m ² s
	P. Marítimo	383.750	m ² s
Uso Dominante Terciario		68.766	m ² s
Uso Dominante Industrial		488.512	m ² s
TOTAL		1.327.493	m²s



SUELO URBANIZABLE			
Uso Dominante Residencial	SUZRT-1	1.629.860	m ² s
	SUZRT-2	1.230.712	m ² s
	SUZR-3	175.840	m ² s
	SUZR-4	439.940	m ² s
	SUZR-5	743.014	m ² s
Uso Dominante Terciario	SUZT-6	482.826	m ² s
	SUZT-7	140.590	m ² s
Uso Dominante Industrial	SUZI-8	161.156	m ² s
TOTAL		5.003.938	m²s

SUELO NO URBANIZABLE			
Protegido SNUP	Zona Húmeda	SNUPM	2.522.584 m ² s
	Dominio Público Marítimo-Terrestre	SNUPDM	148.576 m ² s
	Yacimientos Arqueológicos	SNUPYA	31.416* m ² s
No Protegido SNU	Infraestructura Viaria	SUNIV	908.617 m ² s
	Infraestructura Ferroviaria	SUNIF	
	Reserva Vías Pecuarias	SUNRVP	215.952 m ² s
	Agrícola o Forestal	SUNP/SNUPF	2.437.498 m ² s
	Reserva Minera	SUNRM	962.847 m ² s
	Infraestructuras y Servicios: EDAR	SUNIS	35.295 m ² s
TOTAL			7.231.369 m²s



5. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

Forman parte de la Red Primaria o Estructural de dotaciones públicas las siguientes reservas de suelo:

A) ZONAS VERDES DE LA RED PRIMARIA.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 de la LOTPP, la planificación urbanística deberá prever zonas verdes y parques públicos en una proporción no inferior a 10 metros cuadrados por habitantes, en relación al total previsto por el plan. Asimismo, el Art. 36 del RPCV establece, para municipios de más de 5.000 habitantes, que la Red Primaria debe incluir una dotación mínima de Parque (PQL) a razón de 5.000 m²s por cada millar de habitantes.

La previsión de población máxima, de acuerdo con las determinaciones de este Plan General, es de 39.437 habitantes y, consecuentemente, la reserva mínima de PQL será de: $39.437 / 1.000 * 5.000 = 197.185 \text{ m}^2\text{s}$. Teniendo en cuenta, que la suma de zonas verdes y parques públicos deberá superar: $39.437 / 10 = 394.370 \text{ m}^2\text{s}$.

La reserva de la Red Primaria de Parques Públicos, se concreta en: PQL-1 (186.636 m²s), PQL-2 (107.166 m²s) y el PQL-3 (144.856 m²s), que suman una superficie total de 438.658 m²s.

B) CARRETERAS DE LA RED PRIMARIA.

Son carreteras integradas en la red primaria de comunicaciones y transportes, las siguientes vías no municipales:

1) Autopista del Mediterráneo: AP-7, perteneciente a la red de carreteras del estado.



2) Carretera Nacional 340: perteneciente a la red estatal de carreteras, con la consideración de “*carretera convencional*”.

3) Carretera CV-230, titularidad de la Generalitat,

4) Carretera CV-2279, titularidad de la Diputación Provincial de Castellón. La transferencia de esta carretera a la red local de viales públicos ha sido ofrecida, por la Generalitat Valenciana, al Ayuntamiento de Chilches/Xilxes, debiendo se aceptada por éste.

5) Carretera CV-2280, titularidad de la Diputación Provincial de Castellón.

Asimismo, integran la Red Primaria Viaria las siguiente carreteras municipales:

A) PRV-V1, con una superficie de 25.964,6 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZR-5

B) PRV-V2, con una superficie de 18.369,7 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZT-6

C) PRV-V3, con una superficie de 12.866,7 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZT-6

D) PRV-V4, con una superficie de 8.155,7 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZR-4 y SUZI-8

E) PRV-V5, con una superficie de 22.215,2 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZR-4 y SUZI-8

F) PRV-V6, con una superficie de 4.534,4 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-1

G) PRV-V7, con una superficie de 8.805,8 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-1

H) PRV-V8, con una superficie de 20.204,8 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-2

I) PRV-V9, con una superficie de 2.894,3 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-2



- J) PRV-V10, con una superficie de 8.240,3 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-2
- K) PRV-R1, con una superficie de 7.545,2 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZR-5
- L) PRV-R2, con una superficie de 3.712,1 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZR-5
- M) PRV-R3, con una superficie de 3.658,8 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZT-6
- N) PRV-R4, con una superficie de 3.605,6 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZR-4 y SUZI-8
- O) PRV-R5, con una superficie de 6.270,8 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-1
- P) PRV-R6, con una superficie de 3.884,9 metros cuadrados.
- Q) PRV-R7, con una superficie de 3.809,66 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-2
- R) PRV-R8, con una superficie de 11.309,7 metros cuadrados, y ubicado en el Sector SUZRT-2

C) LAS VÍAS PECUARIAS.

Se corresponde con el trazado y ancho legal de las vías pecuarias, que se concretan en la Colada de Ràfol o Palmeral (10 metros de anchura) y la Cañada del Mar (75 metros de anchura). A su paso por los tramos urbanos podrá solicitarse, de la Conselleria competente, la adaptación del recorrido de la Colada del Palmeral, siempre manteniendo su ancho legal.

D) OTRAS INFRAESTRUCTURAS.



Se recogen en este apartado otras infraestructuras que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren la estructura del desarrollo urbanístico del territorio ordenado.

Entre ellas se encuentran los siguientes elementos:

1) Red Ferroviaria (FFCC), que discurre en paralelo a la CN-340, entre la misma y el casco de la población, cuyas infraestructuras y los límites de propiedad están regulados en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario. A este respecto es necesario señalar la entrada en vigor de la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación, en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas. Cuando el trazado de la línea de alta velocidad sea definitivo, si es coincidente con la reserva propuesta al efecto en este documento, los terrenos de la red primaria reservados para esta infraestructura ferroviaria, pasarán a ser de titularidad estatal.

El actual trazado de la red de ferrocarril constituye un elemento de la Red Primaria de Dotaciones Públicas, a la que se añade una reserva en los terrenos lindantes con el borde Este de la autopista, para la línea de alta velocidad. Estos terrenos, se adquirirán con cargo a los sectores anejos (SUZRT-1 y SUZRT-2).

2) Red de agua.- Se mantienen como estructurantes, aquellos servicios así definidos en el planeamiento vigente y necesarios para dotar de suficiente abastecimiento al total de la población prevista de acuerdo con el plan:

POZOS de la red primaria y sus aforos:		
Pertencientes al Ayuntamiento de Chilches/Xilxes		
Pozo "de caja" el Salvador	2.400	l.p.m.
Pozo de riego el Salvador	6.500	l.p.m.
Perforación el Salvador (exterior)	1.850	l.p.m.
Pozo Castellar	1.820	l.p.m.
Suma	12.570	l.p.m.
Pertencientes a la Comunidad de Usuarios de la Acequia de Riegos (C.U.A.R.)		
Pozo CUAR 1	5.850	l.p.m.
Pozo CUAR 2	6.100	l.p.m.
Pozo CUAR 3 (previsión)	2.000	l.p.m.



	Suma	13.950	l.p.m.
Particulares.			
Pozo Casanova		3.500	l.p.m.
	TOTAL	30.020	l.p.m.

No se ha considerado, en estos cálculos, el caudal aportado a través del Convenio suscrito por el Consorcio de Abastecimiento a la Plana Baixa, caudal que, en el momento de realizar un estudio más exhaustivo, deberá tenerse en cuenta.

Por otro lado y tomando en consideración que el proceso de osmotización del agua generará un rechazo de, aproximadamente, el 25%, para comprobar la suficiencia de agua para la nueva población total prevista en este Concierto Previo, únicamente se ha considerado el 75% del caudal aforado:

Volumen de agua necesaria para dar suministro a la población.	
	30.020'00 l.p.m.
Total caudales aforados	43.228.800'00 litros/día
	43.228'80 m3/día
	118'44 m3/año
Después de osmotización	75%
	88'83 m3/año
Número de habitantes según previsión C.P.	39.439'00 habitantes
	250'00 litros/habitante x día
Caudal necesario por habitante	9.859.750'00 litros/día
	9.859'75 m3/día
	27'01 m3/año
Total caudales aforados	118'44 m3/año
Caudal necesario por habitante	27'01 m3/año
	DIFERENCIA
	61'81 m3/año

3) Red de saneamiento.- La red propuesta en los núcleos urbanos consolidados es la red existente, a la que se deberá añadir los ramales necesarios para dar servicio a las zonas de nueva creación.



Para los nuevos desarrollos deberá contemplarse la existencia de una única depuradora (PID-2), que deberá ser ejecutada "ex novo", en el suelo calificado al efecto en el presente documento, emplazado en la Partida "Cuallao", entre la línea de ferrocarril, el término municipal de La Llosa, la autopista AP-7 y el camino rural que separa esta partida de rústica de la de "Chovaes" y que ocupa una superficie de 35.295 m²s. La adquisición del suelo, así como la ejecución de la depuradora se llevará a cabo con cargo a los nuevos desarrollos urbanos.

4) Suministro de energía eléctrica.- La compañía Iberdrola, suministra energía eléctrica a los municipios, a partir de los Centros de transformación que se encuentran ubicados lindando al Suelo Urbano de la población. En cualquier caso, será necesario ejecutar nuevos puntos de suministro, a través de la nueva subestación de La Vall d'Uixó, para las nuevas áreas de desarrollo, obras que se deberán contemplar en sus correspondientes proyectos de urbanización o, en su caso, repercutirlas vía un canon resultante del Convenio que se suscriba con la empresa suministradora.

5) Gaseoducto y oleoducto.

Su trazado discurre en paralelo a la autopista AP-7, en su margen Oeste, atravesando las instalaciones deportivas municipales y los sectores SUZR-4 y SUZT-7, cuyo trazado deberá tenerse en cuenta a la hora de definir sendas ordenaciones pormenorizadas.

E) EQUIPAMIENTOS.

Constituyen equipamientos de la Red Primaria, siguiendo la clasificación del Reglamento de Planeamiento, los siguientes:

1) EQUIPAMIENTOS EDUCATIVO-CULTURA (PED).

Lo componen los terrenos que ocupan el actual C.P. Luis Vives, así como el polideportivo adjunto, recayente a las calles Juan Carlos I, Arquitecto Romaní y Luis Vives, con una superficie total de 5.584 m²s.

Asimismo, el teatro municipal en la calle Mayor número 13, con una superficie de 540 m²s.



El hogar de los jubilados y la biblioteca, en la plaza del Santísimo Cristo de la Junquera, 14 y 15 y la sala de usos múltiples en calle San Isidro número 2, ocupando entre todos una superficie de 440 m²s.

2) EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL (PTD)

Prevista en las antiguas instalaciones del matadero municipal, emplazado en la Avda. Jaime-6, con una superficie de 513 m²s. Finalmente, se ha instalado un centro de servicios sociales en un inmueble de titularidad municipal, emplazado en calle Arquitecto Romaní número 3, que ocupa una superficie de 117 m²s.

Actualmente se prevé la implantación, en este edificio y tras su rehabilitación, de un punto de lectura (nueva biblioteca municipal).

El centro de salud está situado en la plaza del Santísimo Cristo de la Junquera número 16, ocupando una superficie de 243 m²s.

Recientemente, se ha adquirido un inmueble en el Poblado Marítimo, emplazado en calle Gravina número 30, con una superficie de 117 m²s, donde se ha puesto en funcionamiento un nuevo punto de asistencia sanitaria.

3) EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS (PRD)

Se distingue el asociado a la primera residencia, del adscrito al Poblado Marítimo.

El primero de ellos, incluido dentro de los sistemas generales del municipio, se identifica con la Unidad de Ejecución A-5. Emplazado al Norte del Poblado de Interior y al borde de la autopista AP-7, se le adscribe una reserva superficial de 15.000 m²s.

El equipamiento deportivo que se ofrece a la segunda residencia, entre las calles Cerezo y Profesor Manuel Broseta, suma una superficie total de 1.710 m²s.

4) EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (PAD)

El ayuntamiento, sito en la Plaza de España nº 5, con una superficie de 111 m²s.



Asimismo, el cementerio municipal.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	Emplazamiento	Superficie	
DOCENTE			
	C.P. Luis Vives	C/ Juan Carlos I, 6	5.584 m ² s
ASISTENCIAL			
Centro Salud Poblado Interior	Pl. Stmo. Cristo		243 M2s
Centro Médico Poblado Marítimo	c/ Gravina, 30		117 M2s
Centro de Servicios Sociales	c/ Arquitecto Romaní, 3		117 M2s
Antiguas instalaciones matadero municipal	Avda. Jaime I, 6		513 m ² s
DEPORTIVO			
Instalaciones Deportivas L'Alter	UE-5		15.000 m ² s
Deportivo Poblado Marítimo	C/ Cerezo, s/n		1.710 m ² s
SOCIO-CULTURAL			
Hogar del Jubilado	Pl. Salmo. Cristo		147 M2s
Teatro Municipal	C/ Mayor, 13		540 m ² s
Biblioteca Municipal	Pl. Stmo. Cristo Junquera, 15		143 m ² s
Sala multiusos	C/ San Isidro, 2		150 m ² s
OTROS USOS			
	Ayuntamiento	Pl. España, 5	111 m ² s
		TOTAL	24.375 m²s



6. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO. SECTORES.

Las determinaciones sobre Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo que se realizan en este Plan se ajustan a lo establecido en la legislación urbanística valenciana vigente.

6.1. EN SUELO URBANO.

Cada uno de los enclaves urbanos residenciales constituye, en sí mismo, su Área de Reparto, al margen de las unidades de ejecución que, como ámbitos de gestión, permanezcan delimitadas.

6.2. EN SUELO URBANIZABLE.

Se establece un Área de Reparto única para cada Sector de suelo urbanizable, adscribiendo los elementos de la Red Primaria vinculados funcionalmente al Sector.

La relación de Sectores, con fijación de las Areas de Reparto, es la siguiente, que se complementan con las Fichas de Planeamiento del Plan General:

Suelo Urbanizable de Uso Dominante Residencial.

SUZRT-1.- El ámbito territorial de la actuación ocupa una superficie total de 1.927.899 m²s, donde se incluye, no solo la superficie computable del Sector, sino también las reservas superficiales necesarias para complementar las infraestructuras de la Red Primaria, permitiéndose un desarrollo equilibrado para el Sector que, a su vez, compense determinadas deficiencias detectadas a nivel local.

Se obtienen con cargo al Sector, los elementos de la Red Primaria en él incluidos, con una superficie total de 298.039 m²s, concretados en: la reserva para infraestructuras ferroviarias (en previsión del futuro trazado de la línea de alta velocidad) y la red viaria necesaria para su comunicación con el Poblado Marítimo. Asimismo, deberá ejecutarse, a cargo del Sector, la ampliación del paso elevado de la autopista AP-7. Todos estos elementos forman parte del Área de Reparto.



Finalmente, se distingue dentro de su ámbito territorial, como suelo afecto a su destino: la vía pecuaria, 17.185 m²s; el depósito de riego, 5.450 m²s; el actual firme de la carretera CV-2280, 37.753 m²s; y el paso elevado AP-7 de servicio al camino Moncófar, 4.468 m²s, lo que suma un total de 64.856 m²s, superficie que deberá detraerse del Área de Reparto.

SUZRT-2.- Se detrae de la superficie de su ámbito territorial (1.500.615 m²s) el suelo afecto a su destino (1.132 m²s) para determinar el Área de Reparto (1.499.483 m²s) y se obtienen y ejecutan, a su cargo, los siguientes elementos de la Red Primaria: conexión desde la CV-2280 hasta SUZRT-2, 14.657 m²s; Espacio Libre Público Vinculado a AP-7 (Reserva de Infraestructuras Ferroviarias), 110.390 m²s; Zona Húmeda Oeste (QL-2/A), 29.659 m²s; Zona Húmeda Este (QL-2/B), 115.197 m²s.

SUZR-3.- Suelo Urbanizable Residencial (3). Constituye la ampliación del Poblado Marítimo y se establece el condicionante de obtener a su cargo el PQL-1 (186.636 m²s), así como obtener los terrenos correspondientes a la ampliación de la actual CV-2280 hasta un ancho de 25 metros. La superficie del Sector delimitado es de 175.840 m²s.

SUZR-4.- Emplazado entre el Poblado Interior, el camino del Palmeral, las vías de ferrocarril y la autopista, ocupa una superficie de 439.940 m²s, de la que deberá detraerse aquella afecta a su destino (la vía pecuaria del Palmeral: 4.791 m²s).

Se incluye dentro del Área de Reparto y del Sector (435.149 m²s) la superficie equivalente a la Red Primaria de la Red Viaria que discurre por el linde Norte del mismo. Este vial, cuya ejecución se comparte con el sector industrial anejo, deberá diseñarse con una sección transversal que contemple la reposición de la vía pecuaria y canalice las aguas pluviales que por él discurren.

SUZR-5.- No se identifica dentro de su ámbito territorial ningún suelo afecto a su destino y los elementos de la Red Primarios que se le adscriben dan, igualmente servicio al mismo, de donde se deduce que la superficie del Área de Reparto y la del Sector son coincidentes entre sí y con su ámbito territorial.

Suelo Urbanizable de Uso Dominante Terciario.

SUZT-6.- Atraviesa el ámbito territorial de la actuación (482.826 m²s), la vía pecuaria del Palmeral que es, a su vez, un punto de recogida de aguas pluviales. Su superficie (4.380 m²s), así como la ocupada por el actual cementerio municipal



(6.024 m²s) no deberá estar incluida en el Área de Reparto ni en el Sector (472.422 m²s).

Se incluye en el Sector una reserva viaria (PRV) y un equipamiento de infraestructuras y servicios (PID-1), que absorbe la parcela del cementerio municipal, ambas perteneciente a la Red Primaria de Dotaciones Públicas. La ordenación pormenorizada que lo desarrolle velará por un adecuado tratamiento de borde con el equipamiento PID-1.

SUZI-7.- El ámbito territorial de la actuación (140.590 m²s) es coincidente con la del Área de Reparto y la del Sector que se delimita.

Suelo Urbanizable de Uso Dominante Industrial.

SUZI-8.- El ámbito territorial de la actuación (161.156 m²s) excluye la superficie perteneciente a la vía pecuaria (6.809 m²s) para definir el Área de Reparto y la del Sector (154.347 m²s).



7. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

9.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DISTINTAS ZONAS.

La ordenación pormenorizada del presente Plan contiene las siguientes determinaciones:

- La red secundaria de reservas de suelo dotacional público. Está constituida por todo el suelo dotacional que no forma parte de la red primaria o estructural, incluyendo red viaria, equipamientos y reservas de aparcamiento en suelo público.
- La regulación del régimen para parcelar los terrenos, en función de las tipologías previstas, contenida en las Normas Urbanísticas particulares para cada Zona de Ordenación.
- Fijación de alineaciones y rasantes, señaladas en los Planos de Ordenación.
- Regulación del régimen de usos pormenorizados para cada Zona de Ordenación, en desarrollo de las previsiones propias de la Ordenación Estructural, contenida en las Normas Urbanísticas particulares para cada una de ellas.
- Regulación detallada de las condiciones edificatorias sobre y bajo rasante: edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas, contenida en las Normas Urbanísticas particulares para cada Zona de Ordenación.

La regulación pormenorizada de la edificación se ha efectuado en las Normas Urbanísticas del Plan General para el suelo urbano.

En el Suelo Urbanizable, se difiere la ordenación pormenorizada a los correspondientes Planes Parciales de los diferentes Sectores.

9.2. RESERVA GLOBAL DE ZONAS VERDES.

Conforme al Art. 8.1.c de la L.O.T.P.P, se requiere prever zonas verdes y parques públicos en las ciudades en una proporción no inferior a diez metros cuadrados de zona verde por habitante, con relación al total de población prevista



en el Plan. Por ello, se requiere, para una población potencial de 18.539 habitantes, 185.390 metros cuadrados de zonas verdes y parques públicos.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 de la LOTPP, la planificación urbanística deberá prever zonas verdes y parques públicos en una proporción no inferior a 10 metros cuadrados por habitantes, en relación al total previsto por el plan.

La previsión de población máxima, de acuerdo con las determinaciones de este Plan General, es de 39.437 habitantes y, consecuentemente, la reserva mínima de zonas verdes y parques públicos deberá superar: $39.437 \times 10 = 394.370 \text{ m}^2\text{s}$.

La reserva de la Red Primaria de Parques Públicos, se concreta en: PQL-1 (186.636 m^2s), PQL-2 (107.166 m^2s) y el PQL-3 (144.856 m^2s), que suman una superficie total de 438.658 m^2s .

Junto con las superficies destinadas a Parque Público de la Red Primaria, existen las siguientes zonas verdes en suelo urbano:

Poblado de Interior (Superficie Total 13.594 m^2s):

ZV-1: Plaza de España	375 m^2s
ZV-2: Plaza del Jardín	1.000 m^2s
ZV-3: Plaza del Santísimo Cristo de la Junquera.....	3.199 m^2s
ZV-4: Plaza Ctra. al Mar	3.234 m^2s
ZV-5: Plaza Campo de Fútbol (actual Juan Pablo II).....	3.686 m^2s
ZV-6: Plaza Palmeral	2.100 m^2s

Poblado Marítimo (Superficie Total 12.141 m^2s):

ZV-7: El Cerezo - Unidad de Ejecución A-8(1).....	2.050 m^2s
ZV-8: El Cacahuar – Unidad de Ejecución A-8(2).....	2.700 m^2s
Otras	7.391 m^2s

Por tanto, el total de zona verde en suelo urbano asciende a 25.735 m^2s .

Finalmente, los nuevos Sectores han de efectuar necesariamente sus reservas de zona verde de la red secundaria.

Por tanto, la reserva de zonas verdes del municipio supera con creces el mínimo exigible, fijado en 394.370 m^2s .



9.3. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las determinaciones sobre Unidades de Ejecución que se realizan en este Plan se ajustan a lo establecido en la Ley Urbanística Valenciana.

Cada una de ellas es susceptible de Actuación Integrada técnicamente autónoma, incluyendo para su urbanización las necesarias conexiones a las redes de infraestructuras. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en el Plan, adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada.

El Suelo Urbanizable no cuenta con Ordenación Pormenorizada, por lo que no se delimitan Unidades de Ejecución. Estas se deberán establecer en los documentos de planeamiento que desarrollen su ordenación, conforme al Reglamento de Planeamiento de la Generalitat Valenciana.



10. ESTÁNDARES DE RESERVAS DOTACIONALES.

10.1. JUSTIFICACIÓN DE ESTANDARES.

Los Sectores de Suelo Urbanizable deberán cumplir como mínimo los estándares dotacionales señalados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Dado que los Sectores delimitados no cuentan con ordenación pormenorizada en el Plan General, su cumplimiento se deberá justificar en los Planes Parciales que los desarrollen.

10.2. RESERVAS PARA DOTACIONES ESCOLARES.

El presente apartado tiene por finalidad justificar el cumplimiento de las Reservas para equipamientos educativos conforme al Mapa Escolar de la Comunidad Valenciana de la Consellería de Cultura y Educación.

A continuación se indican los datos sobre número de viviendas potenciales en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada, número de habitantes potenciales y los consiguientes puestos escolares, siguiendo las "Recomendaciones para posibilitar Informes de la citada Consellería sobre Planes Generales", remitido por la Dirección de Régimen económico, Área de Infraestructuras, Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de la Consellería de Cultura y Educación:

Sectores de Suelo Urbanizable Residencial:

- SUZRT-1. Edificabilidad Residencial: 558.913 m2t.
Número Viviendas: 5.589,13
Población Potencial: 11.737,17 habitantes.

- SUZRT-2. Edificabilidad Residencial: 421.805 m2t.
Número Viviendas: 4.218,05
Población Potencial: 8.857,90 habitantes.

- SUZR-3. Edificabilidad Residencial: 154.739,2 m2t.
Número Viviendas: 1.547,39



Población Potencial: 3.249,52 habitantes.

- SUZR-4. Edificabilidad Residencial: 174.060 m².
Número Viviendas: 1.740,59
Población Potencial: 3.655,25 habitantes.

- SUZR-5. Edificabilidad Residencial: 408.658 m².
Número Viviendas: 4.086,58
Población Potencial: 8.581,81 habitantes.

Ello supone una población potencial en el suelo urbanizable de 36.081,65 habitantes.

La Educación Primaria se refiere a niños de 3 a 12 años (10% de la población nueva estimada), mientras que la Educación Secundaria Obligatoria se refiere a jóvenes de 12 a 18 años (9% de la población nueva estimada).

Por tanto, hay una previsión de nuevas plazas de Educación Primaria de 3.608 plazas, mientras que la previsión de plazas de Educación Secundaria Obligatoria será de 3.247 plazas.

Dado que el número máximo de puestos escolares para una Unidad de Primaria (3I+6P) es de 225 alumnos y el de una Unidad de Secundaria (20A+6B) es de 980 alumnos, estos resultados suponen la necesidad de 16 Unidades de Primaria y 3,31 de Secundaria, repartidos en el número de Centros conforme estime la Consellería de Educación.

En la actualidad existe en el municipio un solo Centro Público, el Luis Vives, que atiende a las plazas generadas por la población actual del suelo urbano.

Por tanto, para la ubicación de los nuevos Centros educativos se prevén las reservas de equipamiento comunitario de los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable, en los cuales la superficie dotacional es más que suficiente para atender las nuevas demandas derivadas del aumento de población.



ANEXO.- ESTUDIO DE VIVIENDA

El Estudio de necesidades de vivienda y, en concreto, vivienda protegida, en el municipio de Xilxes/Chilches, se ha realizado a partir de los siguientes datos de campo:

- 1) Relación de promociones de vivienda protegida realizadas en Xilxes/Chilches en los últimos 10 años, y su proporción respecto del total de promociones realizadas en el mismo periodo.
- 2) Encuestas realizadas a la población de Xilxes/Chilches, a fin de conocer sus necesidades de vivienda y, en concreto, vivienda protegida.

Los resultados derivados de dichos estudios se sintetizan en:

- 1) Respecto de la relación de promociones de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, se ha detectado, una vez consultados los archivos y registros municipales de licencias urbanísticas de los últimos 10 años, que la vivienda protegida supone un porcentaje inferior al 5% de la vivienda promovida.
- 2) Respecto de las encuestas realizadas durante el mes de junio de 2006, una vez encuestadas 104 personas residentes en Xilxes, los resultados son los siguientes:
 - A) El 65% de los encuestados manifiesta que no compraría vivienda alguna ya que poseen actualmente al menos dos viviendas, una en el núcleo principal de población, y otra en la playa.
 - B) El restante 35% de los encuestados sí que manifiestan que comprarían una vivienda.
 - C) Dentro del citado 35%, la mayoría, un 58,3% se decanta por una vivienda unifamiliar aislada libre, mientras que el 13,8% se decanta por una vivienda unifamiliar adosada, y el 27,7% se inclina por una vivienda plurifamiliar.
 - D) Del 27,7% de los interesados en una vivienda plurifamiliar, más el 13,8% de los interesados en una vivienda adosada, el 33% manifiesta su preferencia por una vivienda de renta libre, el 63,8% manifiesta su preferencia por una vivienda de protección oficial y el 2,7% se inclina por una vivienda pública.
 - E) Finalmente, el 75% compraría su vivienda en la playa, mientras que el 25% restante lo haría en el casco urbano.



Las conclusiones derivadas de las encuestas realizadas, ponen de manifiesto que únicamente el 9,65% de los encuestados manifiesta su interés por una vivienda plurifamiliar o unifamiliar adosada de protección pública.

Por tanto, se fija un porcentaje del 10% del techo residencial de nueva creación con destino a la promoción de viviendas de protección pública.

Así, siendo el techo residencial total del nuevo suelo urbanizable de 1.718.175 m²t, se reservará para vivienda protegida un total de 171.817 m²t.

A tal efecto, y dado que de los cinco Sectores Urbanizables Residenciales, tres se ubican en zona de playa y campos de golf, con destino turístico vacacional y de segunda residencia, se opta por efectuar la reserva de techo residencial en los Sectores Residenciales SUZR-4 y SUZR-5, proporcionalmente al techo total residencial de cada uno de ellos.

En concreto, al Sector SUZR-4 le corresponderá un techo con destino vivienda de protección pública de 51.322 m²t, mientras que al Sector SUZR-5 le corresponderá un techo con destino vivienda de protección pública de 120.495 m²t.

Julio de 2006

LOS ARQUITECTOS,

Manuela Casado de Prada Emilio Puig Abad Laura Valcarcel Vallejo