

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

3 JUL. 1995

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS

MEMORIA

DILIGENCIA:

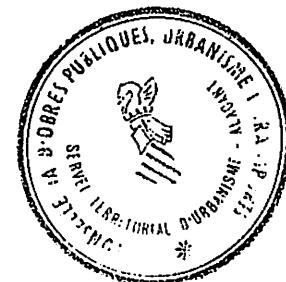
Para hacer constar que este
documento fue aprobado por
decisión del Consell, por
el pleno de la Corporación el
día 7 MAR. 1995

Agosto

de 1995

El Secretario

INDICE



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido elaborado por el Presidente el 17 MAYO 1995 en el día

Agosto de de 19....
El Secretario

1. JUSTIFICACION DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

- 1.1. Conveniencia y oportunidad de la Revisión
- 1.2. Resultado del trámite de participación pública
 - 1.2.1. Visión global de las sugerencias
 - 1.2.2. Criterios adoptados como resolución de la fase de exposición pública
 - 1.2.3. Visión global de las alegaciones
 - 1.2.4. Criterios adoptados como resolución de la fase de exposición pública
- 1.3. Período de vigencia y condiciones de revisión

2. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO

- 2.1. Fines y objetivos perseguidos en las Normas Subsidiarias vigentes
- 2.2. Análisis de las Normas Subsidiarias vigentes
- 2.3. Plan Parcial de Ordenación Casanueva

3. MEMORIA INFORMATIVA

- 3.1. Encuadre general
 - 3.1.1. Localización y datos generales
 - 3.1.2. Orígenes y evolución histórica
- 3.2. El territorio
 - 3.2.1. El medio físico
 - 3.2.2. La red general de comunicaciones
 - 3.2.3. Usos del suelo en el territorio
- 3.3. La población
 - 3.3.1. Evolución y estructura demográficas
 - 3.3.2. Tendencia demográfica futura
 - 3.3.3. El empleo. Población ocupada por ramas de actividad
- 3.4. La estructura económica
 - 3.4.1. El sector agrario
 - 3.4.2. El sector industrial
 - 3.4.3. El sector de la construcción
 - 3.4.4. El sector servicios
 - 3.4.5. Dinámica de la actividad inmobiliaria

DIFUSION:

Por favor constar que este documento ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares el día 7 MAR 1995 AÑO 1995

Agosto de de 1.9.....
El Secretario

3.5. La estructura urbana

- 3.5.1. Esquema general viario
- 3.5.2. La trama urbana

3.6. La edificación

- 3.6.1. Tipología edificatoria
- 3.6.2. Valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos
- 3.6.3. Características principales de la edificación

3.7. Las dotaciones

- 3.7.1. Cuantificación de los equipamientos
- 3.7.2. Evaluación del equipamiento

3.8. Las infraestructuras

- 3.8.1. Abastecimiento de aguas
- 3.8.2. Agua de riego
- 3.8.3. Saneamiento
- 3.8.4. Energía eléctrica

4. CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN, DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS

- 4.1. Resumen y conclusiones de la Información urbanística
- 4.2. Diagnóstico de la situación actual
- 4.3. Fines y objetivos perseguidos

5. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO

- 5.1. Análisis y evaluación de las diferentes alternativas
- 5.2. Justificación del modelo elegido

6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

- 6.0. Introducción
- 6.1. El sistema de comunicaciones
- 6.2. Zonas para usos industriales
- 6.3. Núcleos diseminados residenciales
- 6.4. Zonas de protección
- 6.5. Zonas de uso común

DILUENCIA:

Para tener constar que este documento ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Agosto el día 7 MAR. 1995 en la dirección del

Agosto a 19 ABR. 1995 de 1.9.....

El Secretario

**7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN
DEL SUELO**

- 7.1. Criterios generales de clasificación y gestión

7.2. El suelo urbano

- 7.2.1. Criterios de delimitación del núcleo urbano
- 7.2.2. Gestión. Delimitación de Unidades de Ejecución
- 7.2.3. Núcleo de La Loma

7.3. El suelo apto para urbanizar

- 7.3.1. Criterios de clasificación
- 7.3.2. Descripción y objetivos de los Planes Parciales previstos
- 7.3.3. Criterios de gestión
- 7.3.4. Cálculo del aprovechamiento tipo

7.4. El suelo no urbanizable

7.5. Cuadro de superficies de la clasificación del suelo

8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANA

8.1. Introducción

8.2. La estructura urbana

8.3. La calificación del suelo

- 8.3.1. Criterios generales de calificación
- 8.3.2. Análisis de las diferentes calificaciones

8.4. Las dotaciones

8.5. Catálogo de Bienes de Interés histórico-Artístico

- 8.5.1. Yacimientos Arqueológicos
- 8.5.2. Edificaciones de Interés

8.6. Las infraestructuras

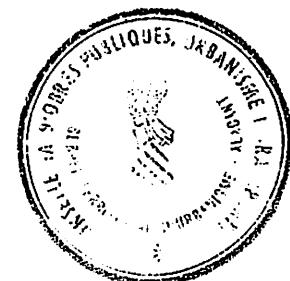
- 8.6.1. La red de agua potable
- 8.6.2. La red de saneamiento
- 8.6.3. Energía eléctrica



DIRECCIÓN:

Para tener constar que este documento ha sido suscrito por el pleno 7º Pleno de ejecución el dia 10 AGOSTO 1995

Agosto de de 19.....
El Secretario



1.- JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

DIFUSIÓN:

Para tener constar que este documento fue aprobado por el pleno de la corporación el dia 7 MAR. 1995.

Agosto de 1995
El Secretario

1.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente vigentes en el término municipal de Agost fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión celebrada el 16 de febrero de 1984.

La elaboración y redacción de estas Normas Subsidiarias fue muy laboriosa, ya que comenzaron los trabajos en 1978, sólo un año después de la aprobación de una Delimitación de Suelo Urbano de fecha 13 de mayo de 1977, no siendo aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento Pleno hasta el 12 de junio de 1981, y fue necesario esperar todavía tres años más para su aprobación definitiva.

Si bien los años de su elaboración y redacción coinciden con los últimos años de la época de crisis -en los que los criterios seguidos por el planeamiento eran restrictivos, como réplica al desarrollismo de la época precedente, que se había demostrado contraproducente en el desarrollo urbanístico-, las Normas de Agost se redactan con unos criterios claramente desarrollistas, que en aquellos momentos estaban obsoletos y abandonados, por lo que resulta un planeamiento un tanto anacrónico en relación a los planteamientos urbanísticos que se realizaban en aquellos años.

Los criterios manifiestamente desarrollistas y poco realistas del planeamiento vigente han supuesto no sólo el no haber logrado los objetivos perseguidos, al ser las hipótesis inalcanzables, sino que, además, no se ha dispuesto de un instrumento urbanístico válido para resolver los auténticos problemas del municipio, como son: la definición de un modelo territorial, el posibilitar el desarrollo industrial y el tener una ordenación urbana adecuada a las necesidades y situaciones reales.

Las Normas vigentes establecen en su apartado de "Vigencia y revisión" lo siguiente:

"Estas Normas tendrán vigencia indefinida, si bien podrán ser modificadas o derogadas por el Ayuntamiento de Agost a propuesta del Consistorio, por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante o por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, dentro de los plazos establecidos en la legislación en vigor."

Agosto 1 de octubre de 1995
El Secretario

revisadas cada cuatro años.

En función de las incidencias habidas en el período de cuatro años pasados y por lo cual se revisan, podrán ser simplemente adaptadas en cuanto a capacidad, equipamiento o previsiones de suelo, redactadas unas nuevas Normas o ser sustituidas -si la expansión demográfica es tan fuerte- por un Plan General Municipal."

Ante esta situación, con un planeamiento que no da respuesta a las necesidades del municipio, que las propias Normas prevén su revisión cada cuatro años, habiendo transcurrido ya ocho desde su aprobación, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 15 de marzo de 1990, adopta el acuerdo de solicitar a la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, la revisión - modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en vigor en el municipio.

El criterio literal en que se basa la necesidad de la Revisión de las Normas es el siguiente:

1º.- Que las Normas Subsidiarias Municipales de Agost fueron aprobadas definitivamente en el año 1.982, por lo que están ocho años en vigor, tiempo en que deben ser revisadas.

2º.- Que ya en 1.987 el Ayuntamiento reconoció ciertos inconvenientes en las mismas que aconsejaban su modificación, bien puntual, bien general, empezando la gestión no concluida.

3º.- Que a la vista de las necesidades actuales, según lo tratado con los Concejales del Área de Urbanismo, resulta del todo necesario establecer:

- Zona de Protección Paisajística, las vistas desde la población de la Sierra dels Castellans desde el Parque Municipal hasta las cimas, con distintas subzonas que abarquen desde parque urbano, parque natural y simple protección paisajística.

- Tolerancia industrial, con cualquier calificación de suelo, que posibilite la ubicación de industria junto a la carretera de Novelda.

- Desvío del tráfico rodado entre las carreteras de San Vicente-Agost y Agost-Novelda, que lo aleje de la población por tratarse de un eje de comunicación provincial.

1.2. RESULTADO DEL TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

1.2.1. Visión global de las sugerencias

El Avance de Revisión de las Normas Subsidiarias se expuso al público por acuerdo de la Corporación Municipal en sesión plenaria de 7 de julio de 1.992.

Durante el período de exposición pública -que se extendió desde el 26 de agosto al 2 de octubre de 1.992- se formularon un total de 10 sugerencias. Posteriormente entró en el Ayuntamiento una nueva alegación, que fue incorporada a las anteriores a todos los efectos.

Por su localización, las sugerencias pueden agruparse en dos grandes apartados: las que se refieren a la Ordenación del Territorio (9) y las que se refieren a la Ordenación del Núcleo Urbano (2).

De las primeras, tres alegaciones están relacionadas con la delimitación de los ámbitos previstos para los núcleos residenciales diseminados. En dos casos se pretende la ampliación de los límites previstos en el Avance, y el tercero solicita el mantenimiento de un suelo apto para urbanizar existente en el planeamiento vigente y eliminado en el Avance.

Seis sugerencias están relacionadas con las actividades productivas industriales en el suelo no urbanizable. En tres casos se solicita que la protección prevista en el Avance en la zona del Negret se limite a lo estrictamente necesario para la protección de los yacimientos arqueológicos, permitiéndose la extracción de rocas ornamentales en el resto del suelo que no contenga yacimientos. Dos sugerencias se refieren a la permisibilidad de actividades de extracción de arcillas, disminuyendo el ámbito de una zona protegida paisajísticamente, en un caso, y especificando esta actividad, en el otro. La última se refiere a la ampliación de la zona industrial inicialmente prevista en el Avance en la carretera de San Vicente del Raspeig.

Agosto a 1 de ABR 1995
de 1.9
El Secretario

De las dos sugerencias correspondientes al núcleo poblacional, una se refiere a la ampliación del suelo urbano previsto en el Avance, dejándolo como está en el planeamiento vigente, y la otra se refiere a un aspecto muy puntual del planeamiento vigente, ya que solicita la desafectación de una vivienda por un vial, definición ésta que no contenía el Avance.

1.2.2. Criterios adoptados como resolución de la fase de exposición pública

Como resultado del proceso de participación pública que tuvo lugar tras la formulación del Avance de Planeamiento, los fines y objetivos perseguidos no sufrieron variación alguna, si bien se introdujeron algunas rectificaciones en propuestas concretas como consecuencia de las alegaciones presentadas.

En síntesis, las respuestas a las alegaciones presentadas fueron las siguientes:

Respecto a los ámbitos previstos para los núcleos residenciales diseminados, en un caso (La Murta) se admitió, por no implicar una alteración importante en los criterios del Avance; en otro (El Ventós), se consideró que, siguiendo los criterios dados por el Servicio Territorial de Urbanismo en base a la Ley sobre el Suelo No Urbanizable, era preferible la no delimitación de este núcleo residencial, dada la escasa consolidación y servicios existentes; y el último (La Cañada Blanca) fue desestimado, debido a la inactividad de los últimos años y a su valor paisajístico, que se considera debía ser protegido de la edificación.

Respecto a las sugerencias que solicitaban la estricta protección del yacimiento arqueológico en la zona del Negret, se aclara que la protección se refería al valor paisajístico, ya que, en cuanto al interés arqueológico y su delimitación, se está en espera de los criterios de la Consellería de Cultura. Una vez finalizado el Estudio de Impacto Ambiental, se valorarán los distintos intereses confluyentes, es decir, los proteccionistas con la rentabilidad económica de la explotación.

Respecto a las zonas extractivas solicitadas, en un caso (Sierra de las Águilas) se realizará una nueva delimitación en función del valor paisajístico y del valor extractivo, y en el otro (La Murta), se aclara la posibilidad de realizar actividades extractivas en el suelo no urbanizable, considerándose preferible esta alternativa al no existir actualmente esta actividad en el lugar.

La solicitud de extensión de la zona industrial sobre la carretera de San Vicente del Raspeig se admitió, ya que es una zona próxima al núcleo urbano y existen ya en la actualidad industrias consolidadas.

Por último, en lo que se refiere a las sugerencias del núcleo urbano, se admitió el mantenimiento del suelo urbano según la delimitación del planeamiento vigente en la zona noroeste del núcleo y no se entró en la consideración de la no afección de una vivienda por un vial, al no ser consecuencia del Avance, sino del planeamiento vigente, no habiendo alcanzado aún el grado de definición necesario para su consideración.

Cabe señalar que el Avance fue remitido al Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, siendo informado por los Servicios Técnicos en fecha 26 de enero de 1993. El informe finaliza con la conclusión siguiente:

"Se estima que el documento presentado contiene un exhaustivo estudio del municipio de Agost, el cual debe servir de base para perfilar la propuesta de ordenación planteada en el Avance. Es necesario la pronta realización del Estudio de Impacto Ambiental, así como el recabar los informes de los distintos organismos con competencias sectoriales en la planificación urbanística. Se considera correcto, en líneas generales, el modelo territorial planteado, a excepción de la forma de contemplar el futuro desarrollo industrial del municipio a través del suelo no urbanizable. Igualmente se hace necesario dotar a las Normas de los mecanismos de gestión legalmente establecidos (unidades de ejecución) en los suelos urbanos no consolidados, para hacer posible la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Finalmente, habrá que adaptar el documento a la nueva normativa urbanística por actualmente vigente."



DIPUTACIÓ PROVINCIAL D'ALICANTE
SERVICIO TERRITORIAL D'URBANISME I PLANEAMENT
7 MAR. 1995

En lo que se refiere al futuro desarrollo industrial, en el cuerpo del informe se especifica lo siguiente:

"3) No es admisible la clasificación de suelos no urbanizables de uso industrial, debiendo canalizarse los futuros desarrollos industriales a través del suelo apto para urbanizar o del suelo urbano."

1.2.3. Visión global de las alegaciones

Durante el período de exposición pública -que se extendió desde el 5 de agosto al 28 de septiembre de 1994- se han formulado 21 alegaciones, presentándose fuera de plazo otra alegación, lo que da un total de 22 alegaciones.

Por su contenido, las alegaciones se pueden agrupar en cinco grandes apartados: Reclasificaciones de suelo, Recalificaciones de suelo, Modificaciones en alineaciones de viales, Cambio en la gestión prevista y Varios.

Las alegaciones que solicitan reclasificaciones son siete. De ellas, cuatro demandan que se califiquen como industriales sus propiedades, que están calificadas como suelos agropecuarios; dos solicitan que se clasifiquen como suelos aptos para urbanizar, destinados a residencial extensivo, una zona en la que ya existe un cierto número de edificaciones; una solicita que su propiedad sea calificada como suelo urbano.

Las alegaciones que solicitan recalificaciones de suelo son siete. De ellas, tres quieren suprimir la protección paisajística de sus propiedades, solicitando para ellas la calificación de extractivo, y cuatro consideran que en la zona del paraje de "Terrers dels Pobres" debe eliminarse el uso de escombrera, para seguir manteniendo el uso extractivo y para salvar los yacimientos de fósiles existentes.

Las modificaciones en las alineaciones propuestas son igualmente siete. De ellas, dos consideran que la calle paralela a la Avda. de Elche es excesivamente ancha; dos se refieren al mantenimiento de las alineaciones en el casco antiguo; y las tres restantes señalan problemas puntuales en sus

parcelas.

Las alegaciones referentes a la gestión prevista son cinco, refiriéndose en todos los casos a su exclusión de la unidad de ejecución en la que se hallan incluidas.

En el apartado de varios, se han incluido el resto de las alegaciones que no pueden ser encuadradas en ningún otro apartado. En tres casos se trata, más que nada, de aclaraciones a las situaciones planteadas, y, en el último, se solicita una modificación de los parámetros edificatorios para un sector industrial.

1.2.4. Criterios adoptados como resolución de la fase de exposición pública

Como consecuencia de las alegaciones presentadas en el proceso de participación pública, que tuvo lugar tras la aprobación inicial de la Revisión, se han introducido algunas rectificaciones de escasa entidad en propuestas concretas, sin que en ningún caso puedan entenderse como un cambio sustancial de las soluciones aprobadas inicialmente.

En síntesis, las respuestas a las alegaciones presentadas fueron las siguientes:

Respecto a las clasificaciones de suelo: las que solicitaban fuesen calificados sus terrenos como industrial, fueron rechazadas, por producirse travesías (3) o no ser coherentes con los límites del sector (1); las que solicitaban clasificar la zona del Ventós como apta para urbanizar viviendas unifamiliares (3), fueron aceptadas, por existir edificaciones de este tipo tener condiciones similares al SAU/R de La Murta; y la ampliación de una pequeña zona al noroeste del núcleo como suelo urbano (1), también fue estimada, por tener similares condiciones que las correspondientes a la Unidad de Ejecución nº 5.

Respecto a las calificaciones de suelo: las que solicitaban suprimir la protección paisajística (3), no fueron aceptadas, por considerar que los razonamientos esgrimidos no eran suficientes como para eliminar la protección; a la solicitud que demandaba la calificación de extractivo para su propiedad, se le aclaró lo innecesario de esta solicitud; y, las que pedían constar que este

que en els "Terrers dels Pobres" no se pusiera una escombrera (4), fueron aceptadas en base a defender esta zona extractiva tradicional del pueblo, en la que, además, existen fósiles de importancia.

Respecto a la modificación de las alineaciones: las que consideraban el vial paralelo a la Avda. de Elche como excesivamente ancho (2), se desestimaron, aclarándoles que el ancho total correspondía a viario y zona verde; se aceptaron las alegaciones que solicitaban mantener las alineaciones en el casco antiguo (2), por considerar que los valores patrimoniales eran prioritarios a los funcionales de tráfico, y, las que se referían a problemas puntuales (2), se desestimaron, por considerar que el bien general debía prevalecer sobre el particular.

Las alegaciones referentes a la gestión, solicitaban todas (7) la exclusión de su parcela del ámbito de la Unidad de Ejecución nº 7, siendo todas ellas rechazadas, por entender que debía mantenerse el criterio de excluir a las parcelas edificadas e incluir a las no edificadas.

Por último, una alegación solicitaba el aumento de los parámetros edificatorios de un sector de Suelo Apto para Urbanizar Industrial, admitiéndose parcialmente, en el sentido de que se consideraba admisible un pequeño aumento de la edificabilidad, pero no tanto como lo solicitado; en cuanto a las tres restantes, se aclara la independencia de la ordenación respecto a los convenios con el Ayuntamiento, la localización espacial de los colegios respecto a las posibilidades reales y a la población, y la obligatoriedad de alcantarillado en las zonas industriales.

DIFUSIÓN:

Para hacer constar que este documento se fué aprobado por el pleno de la corporación el día ... - 7 MAR. 1995

Agost a ... 10 de ... de 1.9 ...
El Secretario



1.3. PERÍODO DE VIGENCIA Y CONDICIONES DE REVISIÓN

Desde el punto de vista formal, la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias es indefinida, prolongándose su vigor hasta su revisión o modificación, o hasta la entrada en vigor del Plan General de Ordenación del municipio de Agost o de cualquier otro instrumento de planeamiento general que pueda establecerse por la legislación futura.

La necesidad de una nueva revisión motivada por un crecimiento de la ciudad que pudiera dar lugar a la creación de nuevas áreas de desarrollo para poder absorber la demanda de suelo, no parece probable que pueda plantearse a corto o a medio plazo, al menos desde una óptica cuantitativa.

Entre los fines de esta Revisión no está la clasificación, en el núcleo urbano, de nuevos suelos para uso residencial, respetándose básicamente los clasificados como urbanos en el planeamiento vigente y desclasificándose los suelos aptos para urbanizar. Por el contrario, uno de los objetivos de la Revisión es la clasificación de nuevos suelos que posibiliten el desarrollo industrial, tanto a corto como a medio plazo, en especial de las industrias tradicionales de cerámica; la oferta que se realiza en las Normas se estima que cubrirá la demanda que pueda producirse durante un tiempo prudencial.

Así pues, parece poco probable la necesidad de revisar las presentes Normas Subsidiarias a corto o a medio plazo; no obstante, deberán revisarse si se produjese una situación de especial relevancia que afectase de forma importante al desarrollo urbanístico o, en su defecto, transcurridos 8 años desde la aprobación definitiva, a fin de comprobar la coherencia del planeamiento con el desarrollo urbanístico real.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día 7 MAR 1995

Agost a 1 de ABR. 1995 de 1.9

El Secretario

2. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día 7 AGOST 1995

Agost a 10 ABR. 1995
de 1.9
El Secretario

2.1. FINES Y OBJETIVOS PERSEGUIDOS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

Las Normas Subsidiarias que ahora se revisan constituyen la primera ordenación urbanística del municipio de Agost, ya que anteriormente se regía por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento para la provincia de Alicante (1977), existiendo una Delimitación de Suelo Urbano aprobada en fecha 13 de Mayo de 1977.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Agost vigentes comenzaron a redactarse en 1978, teniendo un amplio período de redacción, que quedó ultimado con la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 16 de febrero de 1984.

Los fines de estas Normas, según se expresa en su Memoria, "no son otros que el regular y ordenar la edificación y uso del suelo en las zonas urbanas y en las susceptibles de urbanizar, contemplando aspectos tanto de tipo constructivo como volumétrico, de usos o de urbanización. Al mismo tiempo se persigue el objetivo de proteger el suelo actualmente de cultivos con una excelente producción de uva de mesa entre otras cosas, evitando todo tipo de actuaciones que lo deterioren o perjudiquen de algún modo. Idéntica protección merece el suelo de tipo forestal o minero."

Tales enunciados de fines y objetivos, además de simplistas, tienen un carácter tan genérico que poco nos dicen sobre los criterios básicos inspiradores de las Normas vigentes, por lo que tendremos que recurrir a algunas de las afirmaciones vertidas en los apartados de la Memoria Justificativa para, a partir de ellas, tener una idea más exacta de los objetivos realmente perseguidos con el planeamiento. En síntesis, las hipótesis básicas en las que se fundamentan las Normas vigentes son las siguientes:

- a) La población prevista hasta la revisión de las Normas (año 1988) es de 7.024 habitantes (valor intermedio entre la previsión pesimista y este 6.090 hab., y optimista, de 7.680 hab.).

b) El suelo urbano clasificado es el incluido en la anterior Delimitación del Suelo Urbano. De las 45 ha clasificadas, 30 ha corresponden al casco consolidado, 3 ha al casco sin consolidar y 12 ha a nuevos desarrollos en este tipo de suelo.

c) El suelo apto para urbanizar se localiza al sur y oeste del suelo urbano, siguiendo los criterios siguientes:

- Que constituya un territorio compacto y conurbado con el núcleo urbano.
- Que el coste de la infraestructura urbanística sea mínimo.
- Que la extensión no se realice en contra de los obstáculos naturales, tanto físicos del terreno como sicológicos de la población.

Por lo que se refiere al dimensionado y uso, los factores tenidos en cuenta son los siguientes:

- La capacidad real debe ser al menos el doble de la prevista como necesaria en el período de proyecto, pues de ser menor, surgiría el fenómeno especulativo que conllevan la oferta y la demanda. La superficie total calificada es de 40 ha.
- Al no fijar áreas de uso exclusivamente residencial o industrial, se evitan posibles modificaciones posteriores. Las previsiones de suelo apto para urbanizar para los usos residenciales e industriales es la mitad del suelo calificado para cada uno de estos usos.

d) Las previsiones de desarrollo residencial de recreo y expansión o edificaciones de segunda residencia se localizan allí en donde existe alguna intencionalidad de desarrollo de tipo privado, pensando que es poco probable el establecimiento de algunas nuevas actuaciones en sus inmediaciones. Su desarrollo debe realizarse mediante planes parciales.

e) La capacidad poblacional máxima del planeamiento en el núcleo urbano se cifra en 10.669 habitantes. De ellos, 6.749 hab. corresponden al suelo urbano y 3.920 hab. al suelo apto para la urbanización.

DILIGENCIA:

Para tener constar que este documento fué elaborado por el plan de MARZO 1995 poración el día

Agosto 10 de 1995
de 1995
El Secretario

2.2. ANÁLISIS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

El modelo de ciudad propuesto, que parte de la ciudad consolidada, prevé un crecimiento en dirección sur y oeste, quedando limitada la ciudad por el este por la barrera natural del barranco del Rollet y por el norte por las estribaciones de las Lomas de la Beata y el cementerio. Los crecimientos previstos están claramente sobredimensionados, ya que no sólo se apoyan en hipótesis de desarrollo claramente inalcanzables, sino que además los suelos clasificados exceden con mucho las necesidades más que optimistas de partida. Baste decir que el suelo urbano vacante representa el 50% del suelo consolidado, y el suelo apto para la urbanización prácticamente duplica la totalidad del suelo urbano clasificado, por lo que el suelo a desarrollar en una década es casi el doble del suelo consolidado.

En el suelo urbano la ordenación propuesta respeta la estructura existente en las zonas consolidadas, mientras que en las zonas vacantes la propuesta de ordenación es incapaz de crear una estructura coherente con las zonas consolidadas, tal vez por apoyarse excesivamente en soluciones y edificaciones preexistentes, lo que imposibilita una ordenación clara para los nuevos desarrollos en este tipo de suelo. El resultado es una ordenación con un trazado viario difícil de entender, carente de jerarquización, con escasa continuidad respecto a la estructura existente e incapaz de estructurar los nuevos desarrollos en el suelo urbano, así como de constituir ejes de crecimiento para desarrollos futuros.

En el suelo apto para la urbanización no se establecen criterios claros de ordenación ni de gestión. En efecto, los viales principales en este tipo de suelo no son coherentes con la estructura viaria del suelo urbano; al no definir la localización de usos residenciales e industriales, pueden surgir ordenaciones en donde los usos industriales entren en conflicto con los usos residenciales previstos en este tipo de suelo y los correspondientes al suelo urbano; y, por último, al tenerse que desarrollar todo este suelo mediante un único plan parcial -al no existir ninguna división sectorial- le hace realmente ingestionable, tanto por su dimensión como por la dificultad de aunar intereses tan dispares derivados de las distintas necesidades de suelo por

el pleno de su corporación el
día 7 MAR 1995

residencial e industrial.

Las necesidades reales de suelo industrial para la instalación de industrias (especialmente la cerámica, característica de Agost) no se resuelven en el planeamiento vigente. Este tipo de industrias necesitan grandes superficies de suelo, por lo que no tienen cabida en un polígono industrial tradicional en las inmediaciones del núcleo urbano, como el previsto en las Normas, que por otra parte tampoco es necesario para la localización de los pequeños talleres que puede demandar un pueblo de la entidad de Agost, ya que por su dimensión y cantidad pueden convivir con los usos residenciales. En definitiva, las Normas Subsidiarias vigentes han sido incapaces de resolver realmente las necesidades de suelo industrial, ya que la indefinida localización prevista es inapropiada, las necesidades reales de la industria agostense no se ajustan a las dimensiones de la propuesta y los problemas de gestión de un plan parcial para usos residenciales e industriales son prácticamente insalvables para un pueblo con una capacidad relativa de gestión urbanística.

El modelo territorial quiere ser protecciónista en lo que se refiere a los suelos de alto valor agrícola, forestal y minero, si bien en los planos de ordenación del territorio sólo quedan reflejados los primeros, sin aparecer ningún grafismo para los otros, por lo que es más una intencionalidad deseable que una auténtica protección. En lo que se refiere a los asentamientos poblacionales de segunda residencia, el planeamiento ignora los ya entonces existentes, calificando dos nuevas zonas como suelo ~~auto~~^{para la urbanización} -una como intensiva media y otra como ~~residencial~~^{extensiva}- en aquellos lugares donde parecía que había cierta intencionalidad de desarrollo privado. La realidad ha impuesto su pragmatismo: ni se han desarrollado los correspondientes planes parciales ni se han ordenado los asentamientos preexistentes que tienen su propia dinámica. Por último, no consideró la necesidad de una vía de circunvalación que liberase al núcleo urbano del tráfico de paso entre las carreteras locales que unen Agost con San Vicente del Raspeig (A-220) y Novelda (A-222), por lo que todo este tránsito debe realizarse, no de forma muy afortunada, por el viario urbano.

En conclusión, el planeamiento vigente es poco realista y este manifiestamente desarrollista. Decimos que es poco realista, en cuanto que por las hipótesis de partida están sobredimensionadas, la gestión propuesta es el pleno de la
dia 7 MAR 1995

inabordable para un pueblo de las características de Agost y no resuelve sus necesidades más urgentes: suelo industrial para la demanda existente, problema de la segunda residencia, circunvalación, etc. Decimos que es desarrollista, porque la clasificación del suelo prevista sobrepasa no sólo las necesidades reales, sino las hipótesis sobredimensionadas de partida.

**DIFUSIÓN:**

Para tener constar que este documento ha sido aprobado por el pleno de la corporación el dia 7 MAR 1995
10 ABR 1995

Agost a de de 1.9....
El Secretario

2.3. PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN CASANUEVA

Es necesario analizar este instrumento de planeamiento, ya que es la única ordenación parcial que ha existido en el núcleo urbano, siendo además importante conocerla para entender, en el planeamiento vigente, la ordenación de la zona sur de suelo clasificado como urbano.

El referido Plan Parcial, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de abril de 1975, se desarrolló al amparo de la antigua Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956, con la finalidad de poder calificar como urbano y urbanizar un suelo que en aquellos momentos estaba clasificado como rústico.

El sector, de 4'05 ha y una capacidad de aproximadamente 240 viviendas, se apoya en la carretera A-220 a San Vicente del Raspeig y tiene dos partes claramente diferenciadas. La situada al noreste de la carretera tiene una morfología que es continuación de la trama del núcleo urbano consolidado, por lo que resulta fácil su integración con él, sin más que prolongar las alineaciones existentes. Por el contrario, la parte situada al suroeste constituye una zona sin continuidad con el núcleo urbano consolidado a este lado de la carretera, estando conformada por unas manzanas rectangulares perpendiculares a la mencionada carretera, de manera que el lado menor de éstas configuraba la fachada a este lado.

Pero la diferencia entre ambas partes no sólo estaba en la continuidad de la trama o en la tipología de la manzana. Además, la parte situada al noreste estaba ya edificada en parte, y sobre ella se situaba la totalidad de las dotaciones previstas, hoy día todas ellas ejecutadas (Casa de Cultura, Colegio La Milagrosa y zonas verdes); por el contrario, en la parte sureste no existía, ni prácticamente existe, ninguna edificación y no disponía de ningún equipamiento público.

DIFERENCIA:

Para hacer constar que este Plan Parcial preveía su desarrollo en dos etapas. La primera, a ejecutar en los cinco primeros años, estaba curiosamente constituida por la

día 7 MAR. 1995

10 ABR. 1995

Agosto de de 1.9.....

El Secretario

parte suroeste y la zona verde situada al sur de la dotación pública, representando el 40% de la superficie total del sector; en los momentos presentes está prácticamente sin ninguna edificación. La segunda etapa, a ejecutar en diez años, estaba formada básicamente por la parte noreste; en ella existía ya un cierto número de edificaciones, y en la actualidad está prácticamente edificada en su totalidad.

En conclusión, este Plan Parcial, muy anterior al planeamiento vigente, según consta en su memoria "pretende organizar la zona como una unidad urbana de suficiente autonomía de servicios colectivos y de acceso. Se procura integrar a la misma la edificación existente con la futura sin romper la trama iniciada y proponiendo un conjunto funcional dentro de los criterios actuales de planeamiento." Pues bien, los fines perseguidos no han sido alcanzados, el anómalo plan de etapas se ha incumplido y, sin embargo, las cesiones de suelo para equipamientos han sido utilizadas para la construcción de éstos. Por ello, el planeamiento vigente ha respetado la ordenación de la parte suroeste, entendiendo que los propietarios tenían unos derechos adquiridos por las cesiones de suelo para dotaciones realizadas, aunque ello fuera en detrimento de una mejor integración y estructuración de esta parte con el desarrollo urbano que empieza a consolidarse al norte de ella.

**ELIMINACIÓN:**

Para constar constar que este documento ha sido cerrado por el pleno de la corporación el dia 27 MAR 1996

Agosto a 10 ABR 1995
de 1.9.
El Secretario

3.- MEMORIA INFORMATIVA



D. M. Alcalde:

Para constar que este
documento ha sido aprobado por
el pleno de la corporación el
día - 7 MAR. 1995

Agosto 10 de 19.....
El Secretario

3.1. ENCUADRE GENERAL

3.1.1. Localización y datos generales

El término municipal de Agost se encuentra situado en el valle conformado por las sierras de Maigmó, Cid y de las Aguilas, que constituyen sus límites norte, noroeste y sur respectivamente, estando su núcleo urbano a una altitud de 332 m sobre el nivel del mar, del que tan sólo dista 18 Km. Esta localización le sitúa estratégicamente en el cruce a la Hoya de Castalla y, sobre todo, en el paso del Valle del Vinalopó y el Campo de Alicante.

Estos pasos naturales tienen su correspondencia con la red de carreteras locales que unen Agost por el este con San Vicente del Raspeig (a 12 km) a través de la A-220 y desde aquí con Alicante y la autopista del Mediterráneo A-7; por el oeste con Novelda (a 14 km) mediante la A-222 que enlaza con la autovía N-330 de Alicante a Madrid; y por el norte con la carretera a Castalla, mediante la A-221.

El término de Agost, de una superficie de 6.579 ha, desde una perspectiva administrativa, geográfica e histórico-cultural pertenece a la comarca de l'Alacantí, pero desde un punto de vista geográfico y económico está muy ligado a la comarca del Medio Vinalopó.

3.1.2. Orígenes y evolución histórica

El origen del nombre de Agost es incierto. Algunos cronistas, lejos de ver en el nombre de Agost las huellas de la denominación primitiva, le dan interpretaciones etimológicas que son consideradas poco serias. Así, Escolano dice que el pueblo de Agost tomó su nombre de uno de los moriscos que lo habitaban y, a continuación, agrega: "Los cristianos lo atribuyen a ser tanta y tan cierta la cosecha en él, que mereció el nombre del mismo Agosto" (Décadas, t.II). La primera parte no es admisible, porque el nombre de Agost preexistió a la reconquista del siglo XIII, y la segunda afirmación es sencillamente infantil. Los PP. Maltés y López mencionan esta

última interpretación, pero se inclinan a creer que el nombre procede de una fuente que los moriscos llamaban Aguast (Illice Ilustrada). Vivarens acepta, sin discutirla, esta última etimología (Crónica de Alicante). Lo cierto es que el nombre de Agost figura ya entre los lugares adjudicados por Don Alfonso el Sabio a la municipalidad de Alicante en 1.251.

Los primeros poblamientos de Agost son muy lejanos en el tiempo, como lo prueban los hallazgos de yacimientos tanto ibéricos como romanos, que hacen suponer que durante estas épocas ya existía algún tipo de asentamientos. De estos hallazgos efectuados destacan dos esfinges ibéricas que datan del siglo IV a. C., y que en la actualidad se encuentran, una, en el Museo Arqueológico Nacional y la otra, en el Museo del Louvre. Aunque no esté plenamente demostrado, lo más probable es que este pueblo ocupe el mismo solar de los antiguos icositanos, contribuyentes de la colonia romana de Illice (Menéndez Pelayo: Historia de los Heterodoxos Españoles, t.I).

En época posterior Agost se hallaría en la jurisdicción del ducado de Aurariola, y por tanto pertenecería durante los primeros años de la dominación árabe al reinado de Teodomiro. La conquista cristiana puso a la población bajo la dependencia de Fernando III de Castilla. A su muerte, su hijo y sucesor Alfonso X el Sabio expidió en 1.252 un privilegio adjudicando al término municipal de Alicante varias poblaciones, entre las que se encontraba Agost, quedando integrada en aquella desde esos momentos. En tiempos de Jaime II el territorio pasó a formar parte de Valencia.

Agost fue segregado del municipio alicantino en el último tercio del siglo XVII, obteniendo su posesión, en 1.281, los caballeros de Vallebreras. En aquel tiempo tenía 70 casas.

A finales del siglo XVIII (1.797) Antonio José Cavanilles en la Geografía del Reyno de Valencia hace la siguiente descripción: "Hállase Agost sobre una loma, y las más de sus calles en cuesta: tiene casas decentes, y algunas con comodidades que se echan de menos en pueblos mayores. Su vecindario, que en tiempos de Moriscos era escasamente de 80 familias, hoy consta de 440. Todos son labradores; ^{debe haber constar que este} ^{documento es anterior a 1995} ^{el plazo es de 1 año} ^{7 MAR. 1995} ^{dia.....} ^{10 ABR. 1995} ^{do.:.....} ^{de 1.9.....} ^{Agost a do.:.....} ^{El Segundo} ^{esparto para las fábricas de Alicante." Más tarde sigue: "Tendrán agua el} ^{documentado por}

muchos campos que hoy carecen de ella, y darán frutos seguros y abundantes. Los de Agost se reducen a 1.200 cahices de trigo, 1.900 de cebada, 1.600 de almendra, 80 entre avena y centeno, 15 de maíz, 4.000 cántaros de vino. 250 arrobas de aceite, 7.000 de algarrobas, 1.400 de higos, 2.000 de barrilla, algunas hortalizas, cominos, anís y alfalfa."

A mediados del siglo XIX Pascual Madoz, en su Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de España del año 1.848, cifra su población en 560 vecinos y 1.969 almas. Describe el término municipal como carente de bosque, constituyendo casi todo su arbolado los almendros, higueras y algarrobos. Por lo que se refiere a la producción agrícola y ganadera, "las principales son la almendra y algarroba; también se cosecha trigo, cebada, vino, aceite, barrilla e higos; cría ganado lanar y caza de perdices, conejos y liebres." La industria está constituida por "la alpargatería, telares de lienzo para el consumo, 3 alfarerías y 2 molinos de aceite."

A principios del siglo XX Francisco Figueras Pacheco, en su Geografía General del Reino de Valencia, hace la siguiente descripción de Agost:

"Este pueblo, célebre por su floreciente industria alfarera, aparece en la falda de un monte coronado por un ruinoso castillo. Sus calles principales llámanse Canalejas, Nueva, Fuente, Muelle y Carretera, y las plazas, Mayor, Fuente é Iglesia. En el paseo llamado del Hospital encuéntrase una ermita dedicada á San Ramón. En la calle de la Loma hay un pequeño teatro propiedad del municipio. El Ayuntamiento, con el Juzgado y la escuela, ocupa un edificio de tres pisos, situado en la plaza Mayor. La parroquia está dedicada á San Pedro y se encuentra en la plaza de la Iglesia; su construcción se atribuye á principios del siglo XVII y su torre se terminó en 1.867; la última restauración del templo verificose en 1.881. El retablo del altar mayor de esta iglesia data de 1.671 y es una hermosa obra de arte. Además de la ermita citada, hay otras dos: la de Santas Justa y Rufina, en la calle de Alfarerías, y la de San Pedro, en el Castillo, terminada por un legado del doctor don Andrés Más y en cuya sacristía se hallan enterrados sus restos mortales.

ESTE DOCUMENTO:

P. m. tener constar que este

Según la estadística de 31 de Diciembre de 1.910; el número por total de edificios y albergues del término de Agost asciende a 812,996 el dia

cuales 207 son edificios de un piso, 429 de dos, 175 de tres ó más y 1 calificado simplemente de albergue. Su agrupación y clasificación por entidades es la siguiente: Agost, villa, 619 edificios; diseminados, 192 edificios y 1 albergue. El número total de edificios en el año de 1.900, era de 672, y el de albergues, 15.

El alumbrado es eléctrico. El agua potable procede de un manantial que nace á un kilómetro del pueblo y es conducida á las dos fuentes que hay en éste por medio de un canal de mampostería. Hay un buen lavadero y un matadero, situados ambos junto á la fuente del último nombre.

Según el censo de 1.910, la población de hecho es de 3.152 habitantes, y la de derecho, de 3.386. En 1.900, la de hecho era de 2.958, y la de derecho, de 2.967.

La riqueza minera, según los datos de Hacienda de 1.913, está limitada á una mina de lignito que cuenta cuarenta pertenencias. Hay excelentes canteras de diversas clases y, entre ellas, una de durísima piedra negra. También hay riquísimos yacimientos de arcilla. Los promedios de la riqueza agrícola, en el quinquenio de 1.908 a 1.912, son los siguientes. Superficie cultivada: 4.520 hectáreas, de las cuales solo 20 son de regadío. El cultivo del algarrobo comprende una extensión de 400 hectáreas; el almendro, 800 hectáreas; el olivo, 20 hectáreas; el viñedo, 1.500 hectáreas; los cereales y las legumbres, 1.000 hectáreas, y las hortalizas, la ~~alparrilla~~^{alparrilla y urbana}, los frutales, 10 hectáreas. Los riegos proceden de algunos escasos manantiales que nacen en el término. En este territorio se encuentran los siguientes montes públicos, á cargo del Ministerio de Hacienda: Estuena del Gos, Lomas de Sagarnella, Ventós, Lomas del Paller, Puntal del Correder, Loma del Pantanet, Lomas del Olivar del Estrecho, Cervera, Solana del Maigmó y Castellet. La riqueza zootécnica en 1.913 es, aproximadamente, como sigue. Número de cabezas de ganado: asnal, 40; caballar, 10; mular, 150; cabrío, 250; lanar, 500; cerda, 20. Aves de corral, 400. Palomas, 200. Conejos, 600. La industria principal del pueblo consiste en la fabricación de tinajas, cántaros, jarros, botijos y demás objetos de barro cocido, para lo cual se dispone de magníficos yacimientos de arcilla. Funcionan 22 obreras que este ~~funcionan~~ entre mujeres y por dichas fábricas, que dan trabajo a unos 200 obreros, entre mujeres y por hombres. Hay también una fábrica de jabón." el 15 de la corporación el día 7 MAR 1905

27

Agosto 10 ABR. 1995
de 1.9.
El Secretario

3.2. EL TERRITORIO

3.2.1. El medio físico

El término municipal de Agost, de una extensión de 6.579 Ha, está constituido por un territorio enmarcado por diversos elementos geográficos que lo separan de los términos colindantes. En efecto, al noroeste se encuentran las estribaciones de la Sierra del Cid que, junto a la Rambla de la Zarza, lo separan del término de Petrel; al norte se localiza la Sierra del Maigmó, cuya cumbre constituye el límite con el término de Castalla; al noroeste se encuentra la Sierra del Ventos, cuya cumbre es límite con los términos de Tibi y Alicante, desarrollándose hacia el interior la Sierra de Castellar; al este y sur los barrancos de Pina y del Alabastro lo separan del término de Alicante; al oeste una línea artificial que une las estribaciones septentrionales de la Sierra de las Aguilas con el cerro Mama del Cid, perteneciente a la sierra del mismo nombre, constituye el límite con el término de Monforte del Cid.

Así, orográficamente, el término municipal está constituido por una zona montañosa que ocupa la zona norte y otra relativamente plana que se desarrolla al sur, estando el núcleo poblacional sensiblemente en el centro, a una altitud de 332 m sobre el nivel del mar.

Desde un punto de vista medioambiental, la parte nororiental del término constituye una unidad de alto valor paisajístico, estando formada por la ladera meridional de la Sierra del Maigmó, la parte suroriental de la Sierra del Ventós, la Sierra de Castellar y las Lomas de la Beata. Las estribaciones de estas dos últimas alcanzan el núcleo urbano, constituyendo todo el conjunto un telón de fondo paisajístico del pueblo, significado por el Cerro del Castell en el que se encuentran las ruinas de la antigua ermita de San Pedro y en torno al cual se desarrolla la población.

La cuenca hidrográfica del término municipal está constituida por una serie de vaguadas y ramblas, cuyos colectores más sobresalientes son

la Rambla de la Zarza, Barranco Blanco o del Rollet, Barranco de Pina y la Rambla del Alabastro.

Las tres primeras mantienen una dirección norte-sur, drenando la cuenca vertiente de los macizos montañosos septentrionales de las sierras del Cid, Maigmó, del Ventós, Castellar y de los Tejos; todas ellas observan un trazado encajonado, salvo la de la Zarza, cuya escorrentía es laminada por la zona denominada Partida del Sol del Camp, poco antes de cruzarla el camino de Agost a Monforte del Cid.

En lo que se refiere a la Rambla del Alabastro, que sirve de límite con el término de Alicante por el sur, discurre en dirección oeste-este, sirviendo como drenaje del territorio comprendido entre las sierras de las Aguilas y Mediana, recogiendo además la escorrentía laminada de la Rambla de la Zarza y las vaguadas que discurren por las Partidas de Escandella y Sol del Camp, uniéndose posteriormente a la Rambla del Rollet.

Todas las aguas procedentes de esta cuenca se concentran en la cubeta semiedorreica de la Cañada, en el término numicipal de Alicante, y a partir de la línea de falla de la Serreta Larga forman un cauce encajonado, denominado Barranco de las Ovejas, mediante el cual desaguan al mar.

Estas ramblas tienen como característica común su extremada irregularidad, combinando un lecho habitualmente seco con avenidas de considerable caudal, coincidentes con las épocas de estiaje y otoñal, respectivamente.

Este fenómeno de extremada pluviosidad, que se produce de forma esporádica, era tradicionalmente aprovechado por los agricultores para regar sus cultivos; para ello construían rudimentarias presas en el lecho de las ramblas, que desviaban el agua represada a través de boqueras hasta las zonas regables, lo que al tiempo producía una laminación de la escorrentía. En la actualidad, con los cambios en la técnica de riego, se ha inutilizado o destruido la red de boqueras, con lo cual las aguas que descienden por las ramblas no son suficientemente controladas y laminadas. Esta circunstancia, junto con la deforestación de las laderas montañosas de la cuenca vertiente; las modificaciones parciales, por diversas causas, de los lechos de las ramblas, y la aparición de asentamientos urbanos en los lechos inundables,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este
documento fué aprobado por
el P.D.P. de Agost el 1995
diligencia el dia.....

ha contribuido a incrementar la escorrentía, produciendo graves daños tanto en el medio rural como en el urbano.

El ejemplo más reciente de consecuencias desastrosas fue el acontecido en octubre de 1982 que, en el término de Agost, produjo fuertes inundaciones en el núcleo urbano, arrasando el terraplén construido para el Campo de Deportes y ocasionando el corte de la carretera de Novelda en su cruce con la Rambla de la Zarza. Hoy en día la inundación del núcleo urbano, que era provocada por las aguas procedentes de la ladera occidental de las Lomas de la Beata, ha dejado de ser un peligro para la población, al haber sido concentrados diversos cauces en uno solo, que atraviesa la zona urbana por una canalización subterránea que aflora a la superficie aguas abajo del Barranco El Toll.

La estratigrafía está constituida, básicamente, por: un Triásico, formado por margas abigarradas, arcillas y yesos, que está localizado al sur del Término (en una amplia zona al norte de la Rambla del Alabastro, en pequeñas lomas a ambas márgenes de la carretera de la estación del ferrocarril y en una franja al norte de la carretera a San Vicente del Raspeig); un Cretácico, de margas, margas-calizas y calizas en las zonas más montañosas (Sierras del Cid, Maigmó, Ventós y Castellar); un Eoceno, de margas y areniscas, al norte del núcleo (Lomas de la Beata); un Plioceno, formado por terrazas antiguas, en la ladera oriental de la Sierra del Castellar; y un Cuaternario, formado por materiales groseros e indeferenciados a lo largo del valle.

Cabe señalar las explotaciones de arcilla, situadas al norte de la Rambla del Alabastro y de la carretera a San Vicente del Raspeig, por la importancia que tienen para la fabricación de productos cerámicos, que constituye la base industrial más importante de Agost.

En el término municipal de Agost pueden distinguirse dos unidades hidrogeológicas: la Sierra del Cid y la Sierra del Ventós. De la primera, sólo una parte del área de alimentación pertenece al término de Agost, correspondiendo el resto a la Comarca del Valle del Vinalopó. En cuanto a la segunda, el acuífero de la Sierra del Ventós, se encuentra definido por el norte por el Trías de Sarganella-Reus, que separa este sistema acuífero del de la Sierra del Maigmó; por el este y sureste del límite se

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el

día - 7 MAR. 1995
Agost a de de 19.....
El Secretario

encuentra bien definido por el impermeable de base, mientras que, por el oeste, el límite no está tan bien definido, siendo muy posible que por debajo del Cuaternario de la depresión de Agost exista Trías que constituya el límite.

Según un sondeo efectuado por el Instituto Geológico y Minero en noviembre de 1982, el nivel piezométrico estaba situado a 342 m y, de acuerdo con la evolución de sus niveles, puede considerarse como un sistema en equilibrio. Los recursos pueden estimarse en 21 l/seg, siendo su drenaje la Fuente del Arco, cuyo régimen irregular ha sido regulado mediante sondeos para su mejor aprovechamiento en el abastecimiento urbano.

Con el fin de garantizar el abastecimiento de agua de Agost y evitar una explotación desordenada del sistema, el Instituto Geológico y Minero estima imprescindible establecer un perímetro de protección de todo el sistema acuífero, que, en su mayor extensión, se localiza en Agost y, en menor medida, en los términos de Tibi y Alicante.

Por lo que respecta a la climatología, corresponde al denominado clima mediterráneo, de inviernos suaves y veranos calurosos, con temperaturas medias de 10°C en los meses de diciembre y enero, y de 26°C en los meses de julio y agosto, siendo la media anual de 17°C. Las temperaturas extremas varían entre los 0°C, en los días fríos de febrero, y los 35°C, en los días calurosos de agosto. Las precipitaciones son escasas, teniendo un régimen pluviométrico a lo largo del año en torno a los 20-30 l/m² mensuales, con precipitaciones prácticamente nulas en los meses de verano y más intensas, alrededor de 50 l/m², en el otoño, siendo el total anual algo superior a los 300 l/m². El régimen de lluvias es muy irregular, siendo breves y, la mayoría de las veces, en forma de chaparrones, lo que ocasiona, cuando son de fuerte intensidad, desbordamientos de las ramblas por la violencia de la escorrentía, principalmente en la época otoñal.

3.2.2. La red general de comunicaciones

DILIGENCIA:

La red de comunicaciones del término municipal de Agost está constituida por las carreteras, el trazado ferroviario y la red de caminos rurales y vías pecuarias.

Para hacer constar que este documento es de acuerdo con la legislación vigente
el día - 7 MAR. 1995
Agost a 10 ABR. 1995
de 1.9.
El Secretario

El eje principal de comunicaciones lo constituyen las carreteras locales que unen Agost con San Vicente del Raspeig (A-220) -y desde aquí con Alicante y la autopista del Mediterráneo A-7- y con Novelda (A-222) -que enlaza con la autovía N-330 de Alicante a Madrid-; este eje atraviesa el término en sentido este-oeste. Además, del núcleo poblacional parte hacia el norte la carretera local A-221, que se une con la A-213, permitiendo la comunicación con la comarca de la Hoya de Castalla, y otra provincial hacia el sur hasta el apeadero ferroviario de Agost (AV-2202), si bien, teniendo en cuenta lo obsoleto de esta instalación, fundamentalmente es un camino de servicio exclusivo para el medio rural.

La línea ferroviaria Alicante-La Encina-Madrid discurre por la zona sur del término, en un trazado de unos 6 Km, en dirección este-oeste. Desde una visión localista, la línea ferroviaria representa una carga estructural, ya que actúa como una barrera que dificulta la intercomunicación de las zonas colindantes, sin que dé ningún tipo de servicio dada la obsolescencia del apeadero, hasta el punto que la utilización del ferrocarril se realiza desde los pueblos próximos, tanto en lo que se refiere a viajeros como a mercancías.

La red de caminos rurales constituye una malla que se desarrolla en toda la extensión del término municipal, dependiendo su densidad del grado de parcelación, uso y relieve del terreno, de forma que en la zona sur, donde son más abundantes las explotaciones agrarias de regadío, es considerablemente más tupida que en las zonas montañosas del norte, donde no existen cultivos.

Especial importancia tiene la localización y definición de las vías pecuarias, cuya clasificación ha sido realizada recientemente, levantándose las Actas correspondientes en noviembre de 1990. En ellas se describen las vías pecuarias que corresponden a: 1 cordel, 2 veredas y 8 coladas, así como 1 descansadero y 3 abrevaderos. Las más importantes son el Cordel de Novelda a Agost y la Vereda de Tibi, que atraviesan el término en dirección oeste-este, una por el sur del núcleo urbano y la otra por el norte, quedando unidas por la red de coladas que discurren en su mayor parte en dirección norte-sur.

La red de caminos rurales y de vías pecuarias queda grafiada en el plano nº 4, El Marco Territorial: Red de Comunicaciones. Dada la importancia que ésta tiene dentro del sistema general de comunicaciones,

se ha dejado constancia documental de sus trazados, a fin de que puedan ser protegidos de manera eficaz de posibles ocupaciones.

3.2.3. Usos del suelo en el territorio

De las 6.579 Ha de superficie del término municipal de Agost, casi un tercio está destinado al cultivo; otro porcentaje igual está ocupado por monte, y el resto corresponde a tierras sin cultivar o improductivas.

De las tierras cultivadas, prácticamente el 75% son de regadío, destacando el cultivo de la viña para uva de mesa, ya que él solo representa 2/3 del total de la superficie cultivada, y, en menor medida, los cultivos de hortalizas y frutales. El 25% restante corresponde a tierras de secano, de las que la práctica totalidad se destina a las plantaciones de almendros y, un porcentaje mínimo, al olivo.

La explotación forestal se reduce a pequeñas manchas de pino carrasco en las vertientes septentrionales de las montañas y a recientes repoblaciones, con este mismo tipo de árbol, llevadas a cabo en montes consorciados, como los del Ventós, Esquena del Gos, Pantanet y Paller.

El asentamiento poblacional principal se realiza en el núcleo de Agost, si bien existe una cierta cantidad de viviendas de segunda residencia en todo el término municipal, constituyendo algunas de ellas pequeños núcleos residenciales, unos de pequeña entidad, como los situados en las faldas del cerro Gil Martínez, al sur de la carretera de Novelda y en las estribaciones de la Sierra del Cid, entre los caminos Viejo de Petrel y del Palomaret, y otros más importantes por su extensión, como los situados al sur de la carretera de San Vicente del Raspeig (La Loma), al este de la carretera al Maigmó, relativamente cerca del núcleo (El Ventós) y la situada en el paraje de la Murta, próxima al término municipal de Alicante.

Los asentamientos industriales, principalmente los correspondientes a la industria característica de Agost, las cerámicas, se han localizado fundamentalmente a lo largo de la carretera a San Vicente del Raspeig, cerca de las explotaciones extractivas de arcillas, situadas al norte de esta carretera y al sur del término. En menor medida aparecen también por el plazo de la corporación el día 7 MAR. 1995.....



asentamientos industriales en torno a la carretera a Novelda y al noroeste del núcleo urbano, sobre el camino del Palomaret. Además, en la parte septentrional de la periferia urbana, sobre la carretera a Tibi, aparecen una serie de alfarerías tradicionales.

Por último, cabe señalar la zona militar destinada a campamentos temporales y prácticas de tiro que se sitúa en los Llanos y en las estribaciones de la Sierra del Cid, al noroeste del término municipal.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué elaborado por el pleno de la corporación el día - 7 MAR. 1995

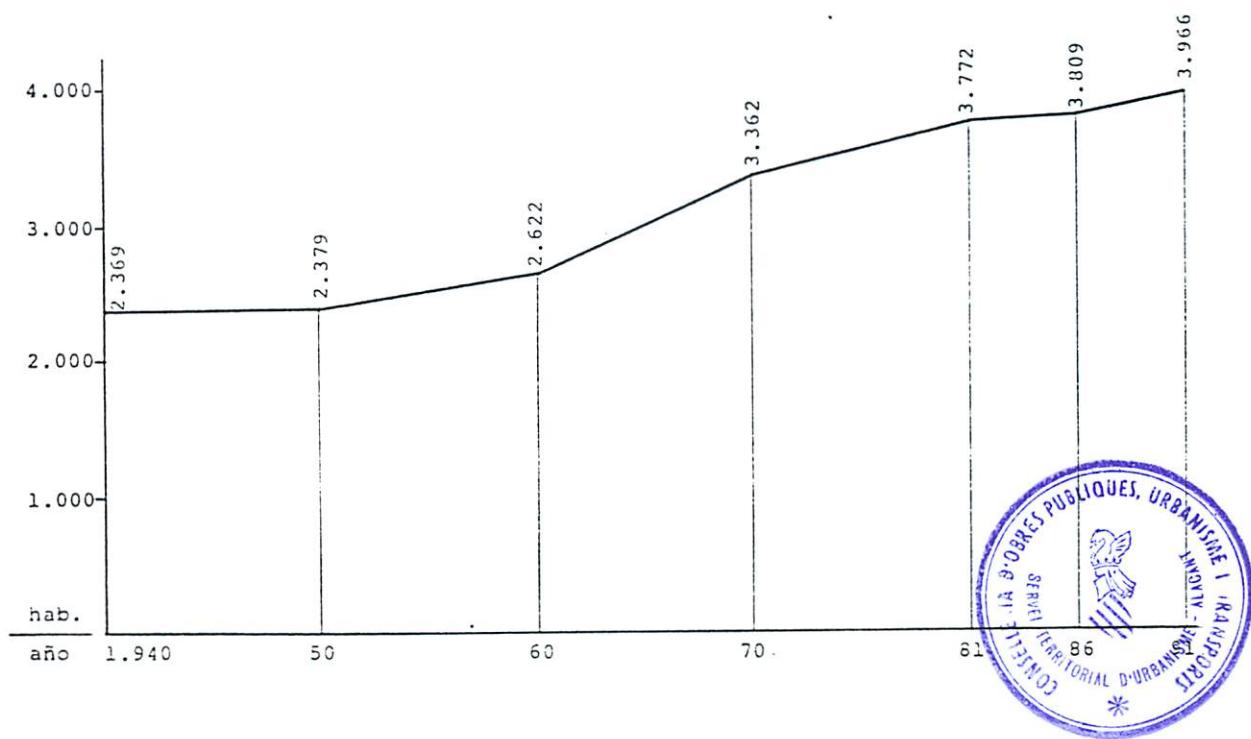
Agost a 10 ABR. 1995
de de 1.9
El Secretario

3.3. LA POBLACIÓN

3.3.1. Evolución y estructura demográficas

Los factores demográficos constituyen una de las variables esenciales para determinar el marco futuro de crecimiento al que el planeamiento urbanístico debe dar respuesta, ordenando su desarrollo de forma coherente con los crecimientos previstos.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE AGOST (1940-1991)



Fuente: Datos y series estadísticas de la CAM y Ayuntamiento.

Elaboración propia.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día ... 7 MAR 1995

Agost a 10 ABR 1995
El Secretario

La evolución de la población de Agost en los últimos 50 años (ver gráfico anterior) presenta unos crecimientos relativos en los cinco últimos decenios de 0'42, 10'2, 28'2, 12'2, y 5'1 %, lo que representa unos incrementos anuales acumulados de 0'04, 0'98, 2'52, 1'16 y 0'50 %, respectivamente. Si en el decenio de los años 40 el número de habitantes es prácticamente constante, lo que implica un movimiento emigratorio que anula el crecimiento vegetativo, en la década de los cincuenta esta emigración disminuye drásticamente, para quedar anulada, incluso teniendo saldos migratorios positivos, en la siguiente. La década de los años setenta representa una estabilización en los movimientos migratorios, correspondiendo el incremento de la población a su crecimiento vegetativo, mientras que en la última década aparece de nuevo un cierto movimiento emigratorio, dado que los incrementos poblacionales son menores que los que hubiesen correspondido a un crecimiento vegetativo normal.

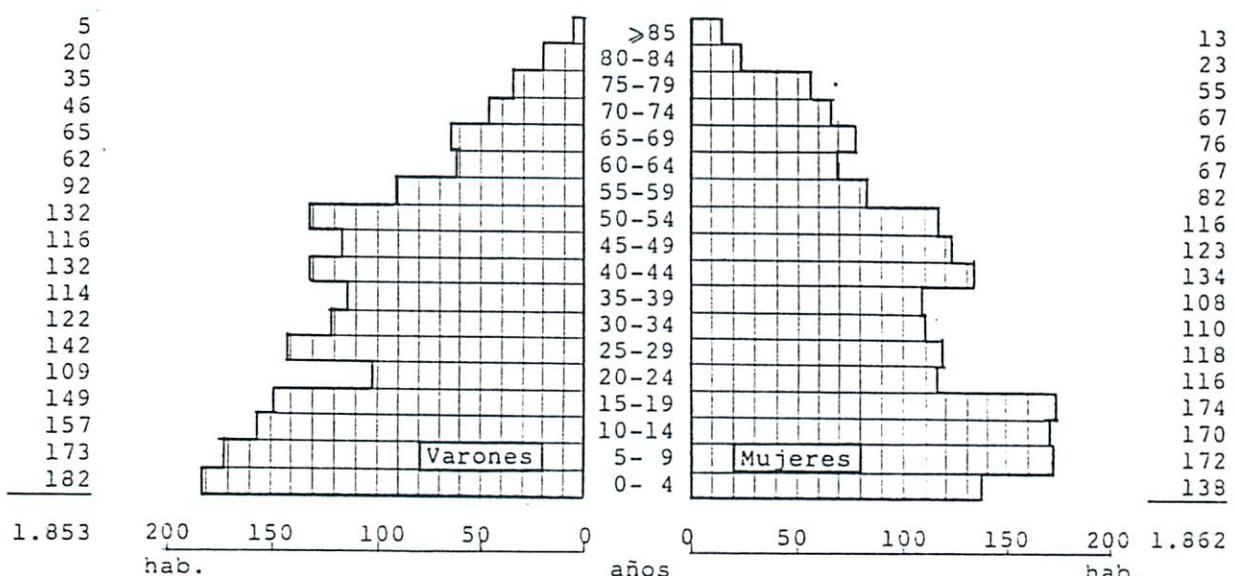
La estructura de la población del municipio de Agost puede observarse en la pirámide de edades del último padrón municipal de 1.991, si bien para poder estudiar su dinámica analizaremos también la correspondiente al año 1.975 (ver gráficos adjuntos). En esta última puede observarse que la pirámide, aun correspondiendo a una población saneada, presenta un cierto estancamiento en la población correspondiente a edades comprendidas entre los 20 y 40 años, lo que lleva aparejado un menor porcentaje de las edades inferiores, aunque en conjunto la base resulta bastante amplia. La pirámide de edades de 1.991 es ciertamente más anómala; el tronco medio superior resulta excesivamente amplio por un estancamiento de las edades comprendidas entre los 35 y 55 años de manera coherente con lo dicho anteriormente, y mientras que esto parece corregirse entre los 10 y 30 años, produciéndose un ensanchamiento, por debajo de estas edades sufre un fuerte estrechamiento de la base, que si bien corresponde en parte a una disminución de la tasa de natalidad observada en todo el estado español, no deja de ser un peligro cara al futuro. En definitiva, de la comparación de ambas pirámides se deduce un cierto envejecimiento de la población y estrechamiento de la base, si bien ello no tiene por qué implicar una población regresiva, ya que la cuantía de estos factores no resulta determinante.

DILIGENCIA:

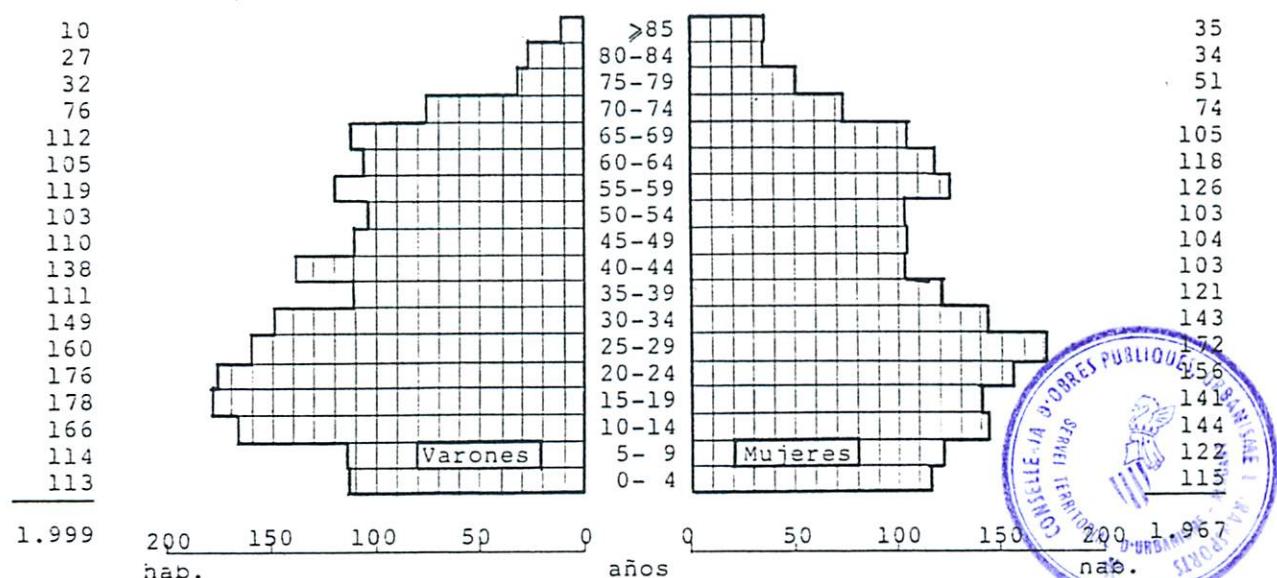
Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el dia 7 MAR 1995 ABR. 1995
 Agost a de de 1.995
 El Secretario

PIRÁMIDES DE EDADES DEL MUNICIPIO DE AGOST

Año 1975



Año 1991



Fuente: Padrones municipales. Elaboración propia.

E. J. BRAGA:

Para hacer constar que este
documento fué aprobado por
el pleno de la corporación el
día **- 7 MAR. 1995**

Agosto 10 ABR. 1995
de 1.9
El Secretario

3.3.2. Tendencia demográfica futura

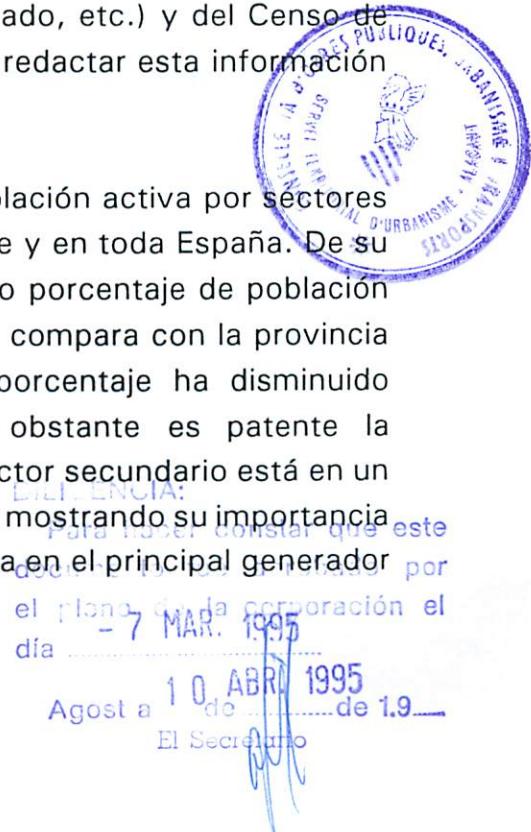
Sin entrar en técnicas de proyección demográfica complejas -ya que, dada la cuantificación de la población, cualquier incidencia que pueda ocurrir altera sustancialmente los parámetros de partida, invalidando totalmente los resultados obtenidos-, como conclusión del análisis de la evolución y estructura de la población, podemos establecer que la población de Agost tiende a una estabilización general, con un lento crecimiento vegetativo -tendencia dada en todo el territorio nacional por una disminución de la población infantil-, que se hará sentir en el futuro, lo que llevará a un lento envejecimiento de la estructura poblacional, no teniendo una influencia determinante los saldos migratorios, si bien puede esperarse un cierto goteo migratorio negativo.

3.3.3. El empleo. Población ocupada por ramas de actividad

Por último, dentro del análisis de la población, estudiaremos brevemente el empleo o distribución de la población activa en los sectores de las actividades económicas. Con ello estableceremos el nexo de unión entre los factores demográficos y económicos.

Los datos que manejaremos provienen del Censo de 1.981, ya que en el Padrón Municipal de habitantes de 1.986 no se recogían los sectores en los que la población activa estaba empleada, sino únicamente la situación de empleo (trabajando, parado, jubilado, etc.) y del Censo de 1991 no se disponen datos en los momentos de redactar esta información urbanística.

En el cuadro siguiente se indica la población activa por sectores de actividad en Agost, en la provincia de Alicante y en toda España. De su análisis se desprende, en primer lugar, el altísimo porcentaje de población activa ocupada en el sector primario, tanto si se compara con la provincia de Alicante como con España; si bien este porcentaje ha disminuido considerablemente en los últimos años, no obstante es patente la importancia que este sector tiene en Agost. El sector secundario está en un porcentaje que podemos considerar satisfactorio, mostrando su importancia en el empleo; si no lo es ya, se convertirá sin duda en el principal generador por



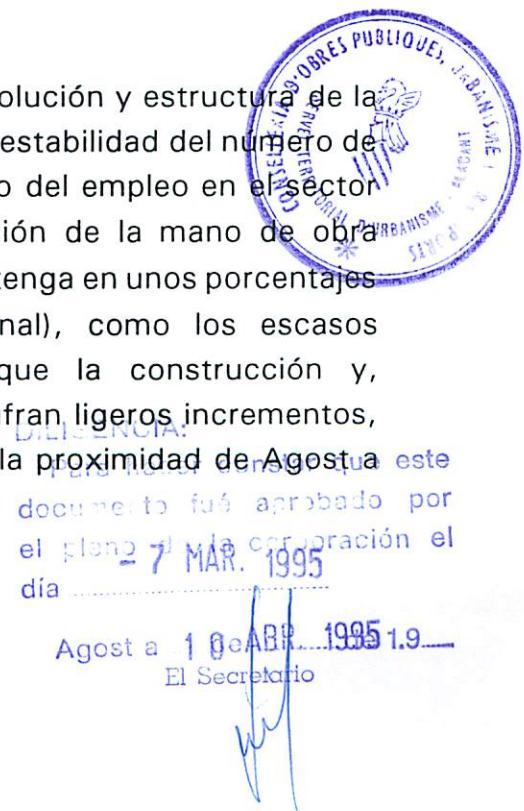
de empleo para la población. La construcción ocupa a un porcentaje de población activa equilibrado con las necesidades de Agost. Por último, la población empleada en el sector terciario es inferior a la empleada tanto a nivel provincial como nacional; esto es fácil de explicar, si tenemos en cuenta que Agost se encuentra a muy pocos kilómetros de dos poblaciones de cierta entidad, como son San Vicente del Raspeig y Novelda, y a tan sólo 18 km de Alicante capital, lo que indudablemente hace disminuir la importancia de este sector.

POBLACIÓN OCUPADA POR RAMAS DE ACTIVIDAD

Sector	Agost %	Alicante %	España %
Agricultura	34,3	12,1	18,3
Industria	32,1	33,9	25,4
Construcción	8,1	10,8	8,4
Servicios	25,5	43,2	47,9
Total	100	100	100

Fuente: Censo de población de 1.981, INE.

Si hacemos una correlación entre la evolución y estructura de la población y el empleo, podemos establecer que la estabilidad del número de habitantes de Agost debe obedecer al incremento del empleo en el sector industrial, que debe absorber tanto la disminución de la mano de obra dedicada a la agricultura (por más que ésta se mantenga en unos porcentajes altos respecto a la media provincial y nacional), como los escasos incrementos naturales de la población, ya que la construcción y, fundamentalmente, los servicios, por más que sufren ligeros incrementos, nunca pueden alcanzar cifras importantes, dada la proximidad de Agost a otros núcleos importantes y a la capital.



3.4. LA ESTRUCTURA ECONÓMICA

3.4.1. El sector agrario

El término municipal de Agost, si bien desde un punto de vista histórico-cultural y administrativo se incluye en la Comarca del Campo de Alicante, desde una perspectiva fisiográfica y agraria pertenece a la Comarca del Medio Vinalopó. En efecto, las características agrícolas del Valle del Vinalopó se extienden por el Valle de Agost, constituyendo una unidad en lo que se refiere a la producción agrícola.

La importancia que tiene el sector primario respecto al total del empleo y, consiguientemente, en la economía local, quedó reflejada en el apartado 2.3.3., Población ocupada por ramas de actividad, donde constatamos que en él trabaja 1/3 de la población activa. Dentro de este sector destaca esencialmente la agricultura sobre el resto de actividades. La explotación forestal se reduce, como vimos en el apartado 2.2.3., Usos del Suelo en el Territorio, a pequeñas manchas de pino carrasco en las vertientes septentrionales de las montañas y a recientes repoblaciones, con este mismo tipo de árbol, llevadas a cabo en montes consorciados, como los del Ventós, Esquena del Gos, Pantanet y Paller. En cuanto a la ganadería ésta es prácticamente inexistente, limitándose a una granja de ganado porcino situada en el paraje de "Sol de Camp" y otra avícola ubicada junto a la carretera de Castalla, en las proximidades del núcleo urbano.

La distribución de la tierra y su uso agrícola en el término de Agost, segun los datos facilitados por la Cámara Agraria Local, pueden verse en el cuadro siguiente, que muestra las superficies y porcentajes de los usos del suelo.

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día 7 MAR. 1995

Agost a 10 MAR. 1995 de 1.9
El Secretario

DISTRIBUCIÓN DE LA TIERRA EN EL TÉRMINO DE AGOST. AÑO 1990

Aprovechamiento	Cultivos		Término	
	ha	%	ha	%
Regadío	1.594	75,9		
	Viña	1.400	66,7	
	Hortalizas	130	6,2	
	Frutales	64	3,0	
Secano	506	24,1		
	Almendro	472	22,5	
	Olivo	34	1,6	
CULTIVOS	2.100	100	2.100	31,9
MONTE LEÑOSO			2.100	31,9
SIN CULTIVAR			2.000	30,4
IMPRODUCTIVO			379	5,8
TOTAL			6.579	100

De este cuadro deducimos la importancia que tienen en Agost las tierras de cultivo, similares, porcentualmente, a las correspondientes de la comarca del Vinalopó Medio y superiores a la media provincial. Por lo que se refiere a las superficies forestales, si bien son inferiores a las de la comarca del Vinalopó Medio (37'0%), son también superiores a la media provincial (28'3%).

Dentro de las tierras de cultivo destacan las correspondientes al regadío, que representan las tres cuartas partes del total, y especialmente las dedicadas a la viña para uva de mesa, ya que ellas solas, con 1.400 Ha, alcanzan dos tercios del total de las tierras cultivadas; las hortalizas y los árboles frutales de regadío alcanzan valores menos significativos. De las tierras de secano, el almendro, con 472 Ha, es el cultivo más importante.


 Para hacer constar que este
 documento fué aprobado por
 el pleno de la corporación el
 día 7 MAR. 1995
 10 ABR. 1995

Agost a de de 19.....
 El Secretario

La propiedad de la tierra destinada al cultivo corresponde, esencialmente, a pequeñas explotaciones de carácter familiar, pudiéndose estimar que éstas representan aproximadamente un 70% del número total de las explotaciones censadas, que alcanzan un total de 741 titularidades.

De todo lo dicho anteriormente se deduce la importancia que la agricultura tiene en la economía de Agost, especialmente el cultivo de la vid, cuya producción es de 10 millones de Kg. No obstante, cabe señalar que en los últimos años se ha experimentado una notable disminución del cultivo del viñedo, si bien dado el carácter familiar de estas explotaciones, que permite compatibilizarlas con la actividad principal en otras actividades económicas, ha conseguido minorar en parte el ritmo regresivo de este cultivo que, a juicio de los dirigentes de la Cámara Agraria, se ve sometido a unos elevados costos de producción y a una saturación del mercado nacional y europeo, lo que ha llevado a la CEE a subvencionar el arranque de las plantaciones de la vid como consecuencia del exceso de producción.

Ante estas perspectivas un tanto pesimistas sobre el cultivo de la vid, la solución puede estar en la explotación de otros cultivos alternativos, como la realizada en el término municipal por una empresa (Pascual Hermanos, S.A.) con el cultivo de hortalizas para la exportación, que con una superficie aproximada de 120 Ha genera un empleo temporal al año de unas 400 personas. En el campo de la experimentación de cultivos alternativos se inscriben los estudios recientes iniciados por el Departamento de Química Agrícola de la Universidad de Alicante en Agost con el ensayo del cultivo de la variedad de uva sin pepita o apirena, más temprana que la tradicional, o la producción de pera nashi (china), variedad especialmente resistente a su conservación en cámaras frigoríficas.

3.4.2. El sector industrial

En el apartado sobre población ocupada por ramas de actividad vimos la importancia que en la economía de Agost tenía este sector, que tiende a situarse como el principal generador de empleo. Vamos ahora a analizar la dinámica de este sector, tomando como referencia el número de empresas y su evolución en los últimos diez años.

Diligencia:
Para hacer constar que este
documento fué aprobado por
el pleno de MAR. cegación el
día

Agost a 10 ABR. 1995
de 1.9
El Secretario

Los valores que figuran en el cuadro siguiente provienen de las "Licencias fiscales de actividades comerciales e industriales" correspondientes a los años 1.980, 1.985 y 1.990. El criterio de agrupación seguido obedece, por un lado, a la relación tradicional de actividades industriales y, por otro, a la obtención de grupos que fuesen suficientemente significativos en la economía de Agost.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE INDUSTRIAS (AÑOS 1980-1990)

Actividad	1.980	1.985	1.990	
			nº	%
Cerámica	41	32	34	40,0
Minerales no metálicos	3	4	10	11,8
Metálicas y maquinaria	4	5	7	8,2
Alimentación	8	6	11	12,9
Madera y mueble	6	5	6	7,1
Industrias no clasificadas	2	1	6	7,1
Talleres de reparación	9	8	11	12,9
TOTAL	73	61	85	100

Del cuadro anterior deducimos, con carácter general, la dinámica creciente del sector industrial, ya que en el último decenio ha sufrido un incremento en el número de empresas del 16'5%, siendo mucho más significativo en el último quinquenio, que ha sido del 39'3%. Aun considerando estos porcentajes con una cierta precaución -dado que, al ser los valores totales cifras relativamente bajas, pequeñas incidencias pueden producir alteraciones relativamente importantes-, ello no obsta para poder afirmar el balance positivo de la dinámica industrial.

Ya en particular, destaca por su importancia cuantitativa el grupo correspondiente a la industria cerámica, que representa el 40% del total de industrias. El descenso en el número de industrias corresponde *desde que este* *descenso* *corresponde* *a la* *el pleno de la corporación el* *día 7 MAR. 1995*

disminución de las fábricas de artículos de alfarero que, para los años estudiados, ha pasado de 25 industrias en el año 1.980 a 15 en 1.985 y a 13 en 1.990. Esta fuerte disminución sufrida por la industria artesanal no ha afectado, sin embargo, a la fabricación industrial de materiales cerámicos para la construcción (ladrillo y teja), que ha mantenido el número de empresas e incluso lo ha incrementado en el último quinquenio (de 11 a 15). Independientemente de los datos cuantitativos aportados, estas industrias son cualitativamente más importantes que aquellas, tanto por los recursos económicos como por el número de empleos producidos .

Conviene hacer notar el incremento sufrido por el número de empresas de minerales no metálicos, es decir, de extracción de áridos, trituración y fabricación de hormigones en masa y pretensados, que ha pasado de 3 empresas en el año 1.980 a 10 en 1.990, por lo que este tipo de industria parece consolidarse cara al futuro, ocupando un papel relevante en el conjunto de la industria de Agost.

Por lo que se refiere al resto de los grupos de industrias, se pueden considerar estabilizados con pequeñas variaciones que, si bien son poco significativas, tienen una dinámica de signo positivo. Se han incluido dentro de las actividades industriales los talleres de reparaciones, ya que para la economía municipal tienen el concepto de pequeñas industrias, siendo de todas ellas las más importantes las de reparación de automóviles con 5 empresas en los momentos presentes.

3.4.3. El sector de la construcción

Analizaremos brevemente este sector de forma independiente, dado que puede ser considerado a caballo entre el secundario y el terciario, por lo que últimamente se suele considerar por separado para evitar distorsiones en ellos.

Los datos obtenidos de las licencias fiscales de actividades comerciales e industriales no pueden considerarse aquí estrictamente como correspondientes a empresas, ya que cada licencia no representa, en la mayoría de los casos, una empresa de construcción, sino que corresponde a trabajadores autónomos dados de alta en licencia fiscal, por lo que los

*que consta que este
el plazo de la corporación el
día - 7 MAR. 1995*

*Agosto a ... 10 ABR. 1995
de 1.9
El Secretario*

datos que figuran a continuación deben interpretarse más como exponentes del número de trabajadores que de empresas propiamente dichas, que son relativamente pocas.

EVOLUCIÓN DE LICENCIAS FISCALES DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES INDUSTRIALES (AÑOS 1980-1990)

Actividad			1.990	
	1.980	1.985	nº	%
Construcción	53	37	45	76,2
Instalaciones	5	6	8	13,6
Revestimientos	5	3	6	10,2
TOTAL	63	46	59	100

En el cuadro anterior se aprecia una importante reducción del número de licencias fiscales entre los años 1.980 y 1.985 (del 27%), que vuelve a recuperarse en el siguiente quinquenio. Si bien esta dinámica de la actividad constructiva puede explicarse por la crisis sufrida por este sector en la primera mitad de la década de los años ochenta y su recuperación en los años finales del decenio, como se ha dicho anteriormente, no deben tomarse las cifras que figuran en el cuadro como valores absolutos, ya que habría que tener en cuenta también el número de empleos fijos de los trabajadores en empresas estables o la permanencia en la situación de trabajadores autónomos. La dinámica de la construcción la vemos con mayor veracidad en la dinámica inmobiliaria, a través de las licencias de obras concedidas en el municipio.

3.4.4. El sector servicios

Como hemos visto en el apartado de población, el empleo derivado de las actividades del sector servicios supone la cuarta parte de la

EDICIÓN:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el dia 10 ABR de 1995

población activa. Esta cifra, inferior a la media provincial o nacional, indica la dependencia del sector respecto a otros núcleos próximos de mayor entidad (San Vicente del Raspeig y Novelda) y de la capital provincial.

En este sector diferenciaremos entre los servicios propiamente dichos y los comercios.

Vamos a analizar la dinámica del último decenio a través del número de empresas, según las licencias fiscales de actividades comerciales e industriales.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE EMPRESAS DE SERVICIOS (AÑOS 1980-1990)

Actividad	1.980	1.985	1.990	
			nº	%
Profesionales	9	15	17	20,8
Banca	2	4	3	3,7
Inmobiliarias	2	5	5	6,1
Hostelería	2	0	1	1,2
Bares y restaurantes	21	24	27	32,9
Farmacias	2	3	2	2,4
Peluquerías	9	12	12	14,6
Servicios sin clasificar	8	4	15	18,3
TOTAL	55	67	82	100

Del cuadro anterior se deduce que el sector ha ido experimentando incrementos constantes en los dos quinquenios (de 21'8 y 22'4% respectivamente), lo que implica que las empresas de servicios tienen en Agost un mercado creciente. Dentro de ellas cabe destacar qlos este profesionales, que en el último decenio prácticamente se han duplicado, por el plan de la corporación el dia 7 MARZO 1995

que nos indica un alto porcentaje de empresas cualificadas, si bien ha habido un descenso en el último lustro en Banca y Farmacias.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE EMPRESAS COMERCIALES (AÑOS 1980-1990)

Actividad	1.980	1.985	1.990	
			nº	%
Venta mayor varios	13	6	24	26,7
Alimentación	21	26	22	24,4
Mercería y droguería	6	3	5	5,6
Ferreterías	1	2	2	2,2
Vestido y calzado	4	7	9	19,0
Muebles	2	2	1	1,1
Electrodomésticos	3	6	2	2,2
Comercios sin clasificar	18	25	25	27,8
TOTAL	68	77	90	100

El aumento de comercios en el decenio sigue la misma tendencia que el experimentado por las empresas de servicios, aunque con incrementos algo menores (13'2 y 16'9% respectivamente). La distribución de los distintos grupos resulta coherente al tamaño de Agost, destacando, cuantitativamente, los comercios al por mayor (de los que 12 corresponden a venta de materiales de construcción y 8 a alimentación) y la venta menor de producción alimenticia.



3.4.5 Dinámica de la actividad inmobiliaria

Por último, dentro de las actividades económicas, haremos el estudio de la actividad inmobiliaria, pretendiendo con ello un doble objetivo:

En primer lugar, al ser el mercado inmobiliario muy sensible al estado general de la economía, nos puede dar una visión sintética de todos los factores analizados, dado que siempre una economía boyante suele llevar aparejada una activación de la actividad inmobiliaria, y una economía en crisis conlleva una ralentización del mercado inmobiliario. En segundo lugar, nos interesa conocer la dinámica inmobiliaria, ya que el planeamiento debe ser coherente con las necesidades de suelo demandadas por la actividad inmobiliaria.

El índice capaz de medir con mayor exactitud la dinámica de la actividad inmobiliaria lo constituyen, sin duda, las licencias de obras solicitadas al Ayuntamiento; por ello estudiaremos estas solicitudes en los últimos ocho años. En el cuadro que aparece a continuación figuran las licencias correspondientes a obras de nueva planta, al considerar poco significativos los datos correspondientes a obras menores, si bien también se han incluido bajo el concepto rehabilitación aquellas obras que, por el contenido de las obras a realizar y por el presupuesto elevado de las mismas, se pueden considerar como un acondicionamiento general de la vivienda, es decir, prácticamente una nueva vivienda aunque no sea de nueva planta. También se ha diferenciado entre las licencias concedidas en suelo urbano y en suelo no urbanizable.

EVOLUCIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS (AÑOS 1982-1990)

Tipo de licencia	82	83	84	85	86	87	88	89	90
SUELO URBANO	38	54	22	34	53	36	73	49	87
Viviendas (nº)	20	33	9	20	10	13	31	12	52
Rehabilitaciones	14	9	18	12	41	18	27	22	26
Bajos y comerciales	4	12	2	2	2	3	14	15	6
Industrias	-	-	-	-	-	2	1	-	-
S. NO URBANIZABLE	23	22	33	75	5	6	5	8	13
Albergues rurales	21	20	29	72	2	1	5	3	2
Industrias	2	-	1	1	1	-	3	10	que este
Agrícolas	-	2	3	2	2	5	5	2	dato fué aprobado por
TOTAL	61	76	62	109	58	42	78	57	100

En el cuadro se aprecia que en el suelo urbano el número de licencias totales entre los años comprendidos entre 1.982 y 1.987 sigue una cierta estabilidad con pequeñas variaciones - en torno a las 40 licencias anuales-, mientras que en los tres últimos años sufre un fuerte incremento, que en 1.990 llega a duplicar esta media anual. Por lo que se refiere al número de viviendas de nueva planta, la dinámica es similar a lo dicho anteriormente, pues si en el primer período la media de viviendas construidas no llega a 20, en el último año asciende a 52. Las obras de rehabilitación de viviendas, que vienen a representar un número de licencias similar al de las viviendas de nueva planta, siguen una dinámica más constante en todo el período analizado, si bien se ve igualmente un cierto incremento en los tres últimos años.

En el suelo no urbanizable destaca, fundamentalmente, el número de licencias de albergues rurales; si bien en los primeros años presentaban cifras importantes, especialmente en 1.985, que alcanzaron las 75 licencias, a partir de este año sufren un descenso considerable.

Respecto al número de licencias para industrias, se mantiene una constante a lo largo de todo el período analizado de 1 ó 2 licencias anuales, si bien en 1.990 sufre nuevamente un incremento espectacular, llegando a un total de 13 licencias. Es necesario hacer notar que el mayor número de licencias se ha concedido en el suelo no urbanizable (18 frente a las 6 del suelo urbano), lo que viene a confirmar lo dicho en los apartados de empleo y actividades industriales, respecto al incremento de la población activa en este sector y al incremento del número de empresas, tanto en la industria tradicional de Agost (cerámica) como en las dedicadas a la fabricación de hormigones, industrias que necesitan grandes superficies de suelo no urbanizable, el lugar idóneo para su implantación.

Por último, el número de licencias concedidas para la construcción de naves de almacenamiento agrícola hace patente la importancia que este sector sigue teniendo en la economía local.

En conclusión, la dinámica inmobiliaria de Agost se puede considerar bastante estable. La demanda de viviendas de nueva planta la podemos fijar entre 30 y 40 viviendas/año, pues si en los primeros años nos encontrábamos dentro del período de crisis general de la economía, tampoco

podemos tomar como cifra de referencia el número de licencias del último año, que coincide con una sobreactivación económica difícilmente mantenible. Las peticiones anuales de licencias para naves agrícolas e industriales se mantienen constantes, buscando estas últimas asentamientos en suelos no urbanizables, al tratarse de industrias que necesitan grandes superficies de suelo.



Para constar que este
documentó fuó aprobado por
el pleno de la corporación el
día - 7 MAR. 1995
Agost a del ABR. 1995
El Secretario

3.5. LA ESTRUCTURA URBANA

3.5.1. Esquema general viario

En este apartado estudiaremos, desde una perspectiva general, el funcionamiento de la red viaria de Agost. Para ello analizaremos el viario existente, agrupándolo por categorías, por la función que cumplen como vías de tráfico y por la significación que tienen como ejes estructuradores de la trama urbana.

A) VÍAS INTERURBANAS

Del núcleo urbano parten las carreteras locales que unen Agost con San Vicente del Raspeig (A-220), Novelda (A-222) y Tibi (A-221). Estas travesías de carreteras de tráfico interurbano representan el primer nivel del esquema viario de pueblo. Este nivel está constituido por la Avda. del Consell del País Valencià, que atraviesa el núcleo urbano en dirección norte-sur y la Avda. de Elche, que en la actualidad absorbe el tráfico interurbano de enlace entre las carreteras de mayor tránsito, las de San Vicente y Novelda, y que ha venido a sustituir al antiguo trazado por las calles Cid y Granada.

B) VÍAS COLECTORAS URBANAS

A este esquema en Y del tráfico interurbano se le superpone un segundo nivel, que es el formado por las colectoras urbanas, es decir, aquellas vías que son capaces, tanto por su trazado como por su dimensión, de cumplir una función de vías estructuradoras del núcleo y de ser las principales vías distribuidoras de tráfico urbano interno. Este nivel está constituido: por unas vías con un marcado carácter de centralidad, como son la Avda. de la Virgen de la Paz, principal vía de acceso al centro urbano, y la Avda. del Doctor Fleming, calle moderna de actividad terciaria; por aquellas vías que tienen una continuidad en dirección norte-sur, como es, además de la ya señalada como principal eje en esta dirección, la Avda. del Consell del País Valencià, la Rambla de Chapí, que une la salida del Camino del Palomaret -calle Monforte-, con la carretera de Novelda -calle del Cid-

Para hacer constar que este
documento fue aprobado por
el pleno de la corporación el
día 7 MAR. 1995.
Agost a ... de ... 1.0 de APR. 1995
El Secretario

representando el principal eje del desarrollo de la parte occidental del núcleo; y aquellas vías que tienen una continuidad en dirección este-oeste, formadas por los ejes de las Avdas. de Jijona - Elche, que constituye el viario principal de los nuevos desarrollos urbanos del sur, y el de las calles Dr. Pablo Puerto Calpena - Jacinto Benavente, que enlaza la trama urbana occidental con el centro del núcleo urbano consolidado.

C) VÍAS DE REPARTO

Un tercer nivel estaría formado por el resto de la red viaria, que cumplen una función de vías de reparto, es decir, de redistribución interna del tráfico y acceso a la edificación. El viario de este nivel es muy diferente según las distintas zonas de la ciudad y será en el apartado siguiente cuando analizaremos sus características más importantes.

El esquema viario descrito corresponde al de un núcleo que, en su lento crecimiento, se ha ido conformando sin una idea de jerarquización viaria, sino de forma espontánea, con arreglo a sus necesidades, sin que aparezca una idea de estructurar el viario para constituir los ejes de sus futuros desarrollos.

3.5.2.- La trama urbana

Una vez estudiado el funcionamiento general de la red viaria, pasaremos a continuación a analizar, de forma más pormenorizada, la estructura urbana del núcleo de Agost a través de las distintas tramas urbanas que lo conforman. Veremos cómo el tejido urbano está íntimamente unido a otras variables como son la topografía del terreno, la antigüedad del viario, el uso, la morfología y tamaño de las parcelas, la tipología edificatoria, etc. Todas estas variables han ido conformando distintas tramas urbanas, válidas en los momentos históricos en que fueron creadas y que en la actualidad dan diferentes respuestas a las necesidades actuales.

Podemos distinguir los tipos siguientes:

A) LA TRAMA ANTIGUA

Está constituida por el núcleo antiguo del pueblo. De estructura circular, en torno al cerro del Castell, busca las pendientes mínimas,

Para hacer constar que este
documento fué aprobado por
el pleno de la corporación el
día _____ MARZO 1995
Agost a de 1.º de 1995
El Secretario

eliminando prácticamente las vías secundarias perpendiculares, lo que produce unas manzanas excesivamente largas y estrechas.

El viario, de sección irregular y de reducidas dimensiones, resulta totalmente acorde con la tipología parcelaria -estrecha y de reducido tamaño- y edificatoria -una vivienda por parcela y de baja altura-. El resultado es una unidad del conjunto urbano, de manera que cualquier alteración en alguna de las variables rompería su homogeneidad.

La zona que corresponde a estas características estaría delimitada por la Avda. del Consell del País Valencià, calle de Jacinto Benavente, Avenidas de la Virgen y del Doctor Fleming y calles de La Font y de San Roque. Habría que añadir, además, el conjunto formado por las manzanas existentes entre las calles de San Ramón, La Lloma y La Huerta, que participa de las variables tipológicas descritas anteriormente, aunque constituya un conjunto urbano separado del núcleo antiguo.

B) LA TRAMA ORDENADA ORTOGONAL

Está constituida por aquellas zonas en las que aparece manifiestamente una clara idea de ordenación urbana, dando lugar a zonas de creación "ex novo". El viario, siempre de sección constante y de traza ortogonal y con calles de diferentes anchos según su importancia jerárquica en la trama urbana, da origen a unas manzanas rectangulares y de tamaños medios. El parcelario, también de forma muy regular, es el adecuado a la edificación que se implanta en la manzana y con la que forma una unidad en su concepción, ya que edificación y trama urbana están pensadas conjuntamente.

Las zonas que corresponden a estas características son las situadas al este de la Avda. del Consell del País Valencià y al sur del núcleo antiguo, siendo la Avda. de la Virgen de la Paz y las manzanas que la conforman el exponente más característico de este tipo de trama, así como el conjunto urbano existente entre las Avenidas de Jijona y de Juan XXIII.

C) LA TRAMA ORDENADA IRREGULAR

La constituyen aquellas zonas que sirven de transición entre las tramas urbanas descritas anteriormente y las zonas nuevas que se apoyan en antiguos caminos o edificaciones existentes. En ellas se aprecia un

*Este documento fue aprobado por
el Pleno de la corporación el
día 7 MAR. 1995*

Agosto de 1995
El Secretario



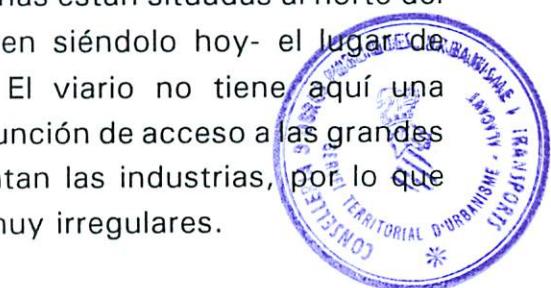
importante esfuerzo de ordenación de la trama urbana, si bien por las condiciones preexistentes no puede obtenerse una trama totalmente regular.

El viario, de sección constante y trazas casi perpendiculares, da origen a manzanas de formas y tamaños diferentes, aunque, como criterio general, predominan las de gran tamaño y con formas tendentes al rectángulo. La parcela es también de tamaño mayor que las de los casos anteriores y de forma más o menos regular, si bien, en algunos casos, su excesiva profundidad impide obtener los máximos aprovechamientos edificatorios.

Las zonas que corresponden a una transición de la trama urbana son las manzanas situadas entre la calle de La Lloma y la Avda. de Alcoy, así como las localizadas al norte del núcleo antiguo sobre la Avda. del Consell del País Valencià. Esta avenida, que constituye sin duda un eje norte-sur que separa y diferencia claramente las distintas tramas urbanas del núcleo de Agost, delimita la situada al oeste, que corresponde a este tipo de zonas nuevas de ordenación irregular.

D) LA TRAMA IRREGULAR.

La constituyen aquellas zonas que han surgido espontáneamente sin ninguna intención de ordenación. Estas zonas están situadas al norte del núcleo urbano y originalmente eran -y siguen siéndolo hoy- el lugar de asentamiento de los alfares tradicionales. El viario no tiene aquí una intención estructuradora, reduciéndose a su función de acceso a las grandes e irregulares parcelas sobre las que se asientan las industrias, por lo que tanto su trazado como su sección resultan muy irregulares.



Agost a 1 de ABR. 1995
El Secretario

3.6. LA EDIFICACION

3.6.1. Tipología edificatoria

En el capítulo anterior vimos que la tipología edificatoria estaba íntimamente unida a un concepto más amplio como es la trama urbana, por lo que difícilmente se puede hablar de tipología edificatoria sin referirse a parámetros tales como morfología y tamaño de las parcelas, uso, antigüedad, tejido viario, etc. Una visión de conjunto de todos estos parámetros la vimos en el capítulo anterior, en el que sin referirnos en concreto a ninguna de estas variables establecimos la relación entre todas ellas para cada una de las tramas urbanas identificadas en el núcleo urbano de Agost.

En estos momentos nos referiremos en particular a la edificación, intentando dar una visión general de los distintos tipos de arquitectura que se dan y conviven en el núcleo urbano de Agost. Hemos definido cuatro tipos diferentes:

a) TIPOLOGÍA TRADICIONAL

En este término incluimos todas aquellas edificaciones que siguen los modelos tradicionales, por lo que tienen un cierto sentido atemporal, por más que en la mayoría de los casos correspondan a las edificaciones más antiguas del pueblo. Así, dentro de esta tipología podemos encontrar la vivienda modesta, de escasa superficie de parcela y dos alturas, expresada con un lenguaje simple y sobrio pero de fuerte carácter arquitectónico, como son las situadas en las calles San Pedro, de la Iglesia, Alfarería, etc; aquellas más cultas, correspondientes a las familias más acomodadas, de mayor superficie de parcela con una mayor significación y singularización en su expresión arquitectónica, como son las situadas en las calles Canalejas, Fermín Sánchez y Colón; también se incluyen en este grupo las edificaciones que, aunque individualmente puedan resultar anodinas, en su conjunto, ~~constituyendo~~ ^{constituyen} otras de similares características, tienen ese carácter atemporal y tradicional de este tipo arquitectónico; ejemplo de ello ~~lo~~ serían ~~la~~ las edificaciones

día 7 MAR 1995



construidas no hace demasiados años siguiendo la tipología tradicional y que se encuentran en torno al núcleo antiguo, especialmente al norte de éste.

B) TIPOLOGÍA TRADICIONAL RENOVADA

En este término incluimos a aquellas edificaciones situadas en la trama antigua que se han construido en fechas más o menos recientes, intentando seguir la tipología tradicional, pero que, sin embargo, se ha variado el lenguaje de alguno de sus elementos tipológicos característicos, como son la proporción hueco-macizo, tamaño de los huecos, etc. Así, si bien la edificación participa en su concepción básica del modelo tradicional, en sus elementos compositivos utiliza criterios y materiales más modernos.

C) TIPOLOGÍA DE TRANSICIÓN

En este tipo se han incluido aquellas edificaciones que, si bien por su concepción y antigüedad pueden considerarse como modernas (normalmente de las décadas de los años 40 y 50), el lenguaje utilizado dialoga con soltura con el tradicional, aunque mejor sería decir que corresponde a un cierto tipismo, propio de estos años. Aunque en su momento correspondían a una tipología de edificación moderna, hoy sería más propio hablar de una tipología de transición. El ejemplo más característico, por su unidad, serían las edificaciones de la avenida de la Virgen de la Paz.

D) TIPOLOGÍA MODERNA

Se incluyen, por último, en este apartado las edificaciones construidas en los últimos años, en las que existe una ruptura total con la edificación tradicional, tanto en la concepción general como en sus elementos compositivos. Aparece la construcción del bloque de vivienda, es decir, la división horizontal -prácticamente inexistente hasta ahora- y el lenguaje empleado -huecos, alturas, material, etc.- es totalmente diferente al empleado hasta el momento.

Si analizamos el plano nº 5, Tipología y Estado de la Edificación, observaremos que la tipología tradicional constituye la base fundamental del núcleo urbano de Agost, abarcando no sólo la trama antigua sino también los desarrollos urbanos más próximos a este, especialmente los situados al norte y las primeras edificaciones de las tramas urbanas surgidas en la parte occidental de la Avda. del Consell del País Valencià. La tipología tradicional

acer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día - 7 MAR. 1995

Agost a 10 ABR. 1995
de 1.9
El Secretario

renovada aparece como nuevas edificaciones o modificaciones de las existentes en la trama antigua, constituyendo, en algún caso, pequeños conjuntos por haberse renovado varias edificaciones próximas. La tipología de transición constituye, la mayor parte de las veces, actuaciones unitarias de promociones de viviendas, que se sitúan al sur y este del núcleo tradicional. Y la tipología moderna corresponde a las nuevas actuaciones situadas fundamentalmente al sur, así como a actuaciones aisladas en el núcleo tradicional.

3.6.2. Valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos

En el capítulo anterior analizamos la trama urbana correspondiente al casco antiguo, y en el apartado precedente hemos estudiado la tipología edificatoria que hemos denominado tradicional. Comentaremos ahora, desde una perspectiva de la defensa de los valores urbanos y edificatorios, el interés que puedan tener tanto la trama urbana como edificios concretos.

La trama del casco antiguo ha llegado hasta nuestros días prácticamente inalterada, tanto por el mantenimiento del tejido viario como del parcelario. Si a esto unimos la peculiaridad de su configuración -circular en torno al cerro del Castell y estructurada a partir de las dos plazas tradicionales, la de la Iglesia y la del Ayuntamiento- resulta un conjunto de indudable interés urbano, máxime cuando la tipología edificatoria existente mantiene una total coherencia con esta trama urbana.

Por lo que respecta a la edificación, si bien en conjunto mantiene un cierto interés ambiental debido a la coherencia de la trama urbana anteriormente citada, no existe ningún edificio de interés especial, aunque podrían resaltarse algunas edificaciones, situadas principalmente en la plaza de la Constitución y calles de Canalejas, Fermín Sánchez y de la Font, por su mayor entidad y cuidada composición, sin que ninguna de ellas llegue a alcanzar un interés suficiente como para arbitrar medidas protecciónistas para su conservación.

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día - 7 MAR. 1995

Agost a de 0 ABR de 1995
El Secretario

3.6.3. Características principales de la edificación

Analizaremos en este apartado aquellas características que son más importantes para dar una idea general de la edificación de Agost.

A) ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Este es un parámetro básico en toda ordenación urbanística. Si analizamos el plano nº 6, Altura de la Edificación, vemos que la altura característica, entendiendo por tal la más abundante, es la edificación de dos plantas. En efecto, en el casco antiguo gran parte de las edificaciones tienen esta altura, si bien es frecuente la aparición de una tercera planta de menor altura (cambra). Dos plantas es también la altura predominante para los primeros desarrollos, tanto al sur, lo que hemos denominado trama ordenada ortogonal, como las primeras construcciones de la parte oeste.

Las edificaciones de tres plantas son también frecuentes a lo largo de todo el núcleo urbano. Así, en el casco antiguo, en especial en torno a la Plaza de España, son numerosas las edificaciones con este número de plantas, que junto a las de dos plantas y cambra hacen que sean las tres plantas la altura predominante de la zona central del casco antiguo, que coincide con aquella en que la tipología edificatoria es más significativa y de mayor prestigio. En el resto del núcleo urbano existen edificaciones con estas alturas de forma dispersa, si bien para las edificaciones modernas construidas en los últimos años este número de plantas es el más abundante.

Las edificaciones de cuatro plantas, aun existiendo en un cierto número, son poco frecuentes, dándose, principalmente, en las nuevas construcciones situadas al sur y oeste del núcleo y en la zona central moderna, en donde existe alguna edificación aislada de cinco e incluso seis plantas.

Por último, cabe señalar que son igualmente frecuentes las edificaciones de una sola planta, estando situadas en todo el núcleo, principalmente en la zona norte. Las edificaciones de una planta corresponden no sólo a edificios residenciales, sino que toda edificación destinada en exclusiva a otros usos distintos de éste se suele construir con una sola planta.

En conclusión, la altura de la edificación más frecuente corresponde a dos plantas, siendo ciertamente abundantes las edificaciones de tres y una plantas, en bastante menor medida las de cuatro plantas y muy escasas las de cinco y seis plantas.

B) MATERIALES DE LA EDIFICACIÓN

El tratamiento de fachada más frecuente es el enfoscado, ya sea pintado, normalmente en colores ocres o blanco, o incluso enfoscado sin pintar, quedando en el color gris del cemento. Este acabado tradicional se ha visto alterado en los últimos tiempos con acabados de fachadas en ladrillo visto, que sin ser cuantitativamente importantes, son cada vez más utilizados. Los acabados en otro tipo de materiales distintos a los enunciados son prácticamente anecdóticos (ver plano nº 7).

C) USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano nº 8, Usos del Suelo y Dotaciones, se puede apreciar que, lógicamente, el uso predominante es el residencial, que corresponde a la edificación que está sin colorear, siendo relativamente escaso el suelo destinado a otros usos distintos de este. Las edificaciones que además del uso residencial poseen otros usos, normalmente terciarios en planta baja, se sitúan principalmente en la zona central, sin llegar a formar ejes importantes de actividades terciarias, sino que se localizan de forma más o menos dispersa, aunque exista una mayor concentración en dicha zona.

Las actividades industriales tradicionales, las alfarerías, se localizan al norte del núcleo urbano, si bien éstas están cada vez más en desuso. También aparecen industrias de un cierto tamaño en la zona oeste y una serie de pequeñas industrias, más bien talleres, situados de forma dispersa en la parte sur del núcleo consolidado.

En cuanto a las dotaciones, de las que hablaremos de forma pormenorizada en el capítulo siguiente, las de pequeñas dimensiones se sitúan en el centro del núcleo urbano, mientras que las que requieren grandes superficies están localizadas en las zonas periféricas.

Declaro que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día - 7 MAR. 1995

Agosto de 10 ABR. 1995
de 1.9.
El Secretario

3.7. LAS DOTACIONES

3.7.1. Cuantificación de los equipamientos

En este primer apartado estudiaremos los distintos equipamientos existentes, para analizar en el siguiente el grado de cobertura de cada uno de ellos.

La totalidad de las dotaciones las agruparemos en cuatro grandes apartados: Espacios libres, equipamiento docente, equipamiento comunitario y servicios urbanos. Dentro de cada uno de éstos, diferenciaremos los equipamientos más significativos.

Los **espacios libres** son aquellos terrenos que están destinados al ocio y esparcimiento de las personas. Están constituidos por los parques urbanos, es decir, aquellas superficies libres en las que por sus dimensiones predomina la forestación o el estado natural del terreno sobre la urbanización -como son el Castell y el nuevo parque al este de la ciudad-, con una superficie total de 17.200 m²; las zonas ajardinadas, que son espacios libres más pequeños, urbanizados y provistos de jardinería, destinados a actividades estanciales, de juego y que cumplen una función ornamental, con una superficie total de 4.630 m²; y las zonas deportivas, que son aquellas que permiten la práctica de deportes, de las que existe una única zona con una superficie de 20.400 m².

El **equipamiento docente** está constituido por tres centros, dos de ellos públicos (Inmaculada Concepción y de la Rambla) situados al este del núcleo uno al lado del otro, y el tercero privado (La Milagrosa), que está al sur del pueblo. Los dos primeros tienen 13 unidades (2 de preescolar y 11 de EGB, una de ellas de enseñanza especial) y una superficie de 6.300 m²; el otro consta de 10 unidades (2 de preescolar y 8 de EGB) y tiene una superficie de 4.600 m². No existe ningún centro de BUP o FP, debiendo desplazarse el alumnado a San Vicente del Raspeig.

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día 7 MAR. 1995

Agost a ... de ... de 1.9...
El Secretario

El equipamiento comunitario está constituido por: una Casa de la Cultura, además de un cierto número de entidades privadas como las Uniones Musicales, Museo de Alfarería y la plaza de toros; un ambulatorio en funcionamiento y otro centro de salud en construcción; un centro para jubilados y un pequeño hogar de ancianos; y dos centros parroquiales, uno en el centro del pueblo, en la parte alta, correspondiente a la iglesia parroquial de San Pedro Apóstol, y otro al sur, La Milagrosa, que hace función de parroquia a la vez que de escuela; además existen dos ermitas en desuso y en estado de ruina (la de San Pedro en el Castell y la de Santa Justa y Rufina).

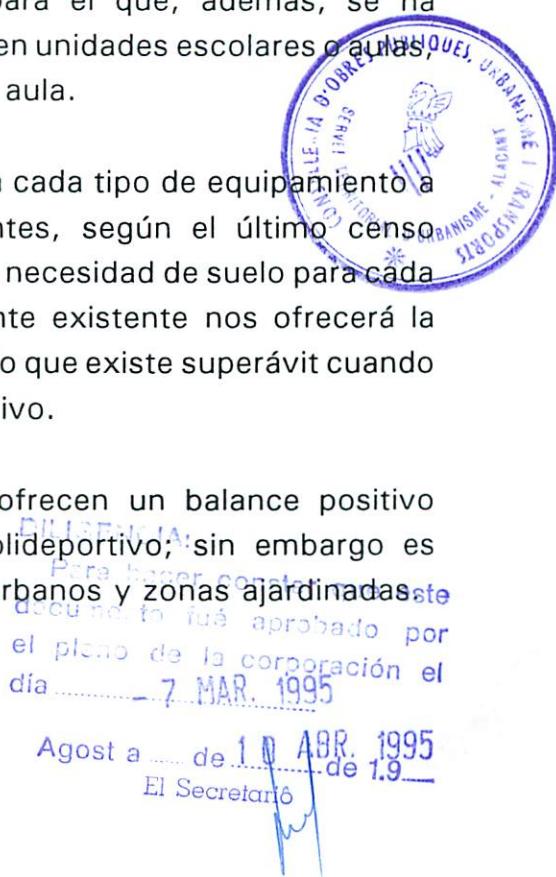
Los servicios urbanos están constituidos por los servicios administrativos, principalmente la Casa Consistorial, además de otras entidades como la Cámara Agraria, etc.; los lavaderos y el matadero municipales; el cementerio, y otros servicios como los antiguos depósitos -hoy utilizados como centro de comunicaciones-, etc.

3.7.2. Evaluación del equipamiento

En el cuadro adjunto se establece para los distintos equipamientos el estándar que se considera adecuado para las necesidades de un pueblo del tipo de Agost. Estos estándares están expresados en m²/hab para todos los equipamientos, excepto para el docente, para el que, además, se ha considerado conveniente fijar las necesidades en unidades escolares o aulas, estableciendo el estándar en 30 alumnos por aula.

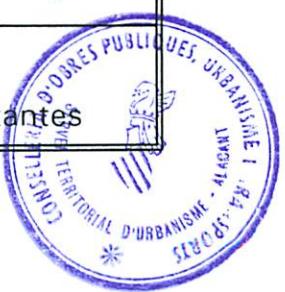
Si aplicamos el estándar fijado para cada tipo de equipamiento a la población total de Agost (3.966 habitantes, según el último censo correspondiente a marzo de 1991), nos dará la necesidad de suelo para cada uno de ellos, que comparado con el realmente existente nos ofrecerá la cobertura para cada equipamiento, entendiendo que existe superávit cuando el signo es positivo y déficit cuando es negativo.

Los espacios libres en conjunto ofrecen un balance positivo debido a la gran extensión que tiene el polideportivo; sin embargo es deficitaria la superficie destinada a parques urbanos y zonas ajardinadas.



DOTACIONES: CUANTIFICACIÓN, ESTÁNDARES Y COBERTURA

Dotación	Superficie (m ²)	Estándar admisible (m ² /hab)	Cobertura (m ²)
A) ESPACIOS LIBRES	42.230	9	+ 6.536
Parques públicos	17.200	5	- 2.630
Zonas ajardinadas	4.630	2	- 3.302
. Zonas deportivas	20.400	2	+ 12.468
B) EQUIPAMIENTO DOCENTE			
Preescolar	10.900	3	- 998
y EGB	(4 + 19) Ud	(*)	+ (1 + 4)Ud
BUP o FP	-	-	-
C) EQUIPAMTO. COMUNITARIO	7.670	0,5	5.698
Sociocultural	790	0,2	+/- 0
Sanitario	3.950	0,1	+ 3.553
Asistencial	1.480	0,1	+ 1.083
Religioso	1.450	0,1	+ 1.053
D) SERVICIOS URBANOS			
Administrativos	420	0,1	+/- 0
Cementerio	4.600	1,0	+ 634
Otros	300	-	-



El equipamiento docente es suficiente respecto al número de unidades de EGB, siendo deficitario en superficie escolar, lo que significa una escasa dotación de patios de juegos para los distintos centros. La población actual de entre 15 y 17 años, edades correspondientes a las enseñanzas de BUP y FP es de 188 jóvenes, por lo que no se alcanza el número necesario.

para demandar un instituto de bachillerato. Sin embargo, con la nueva ley de enseñanza que amplía la escolarización obligatoria hasta los 16 años, sería preciso escolarizar a 128 jóvenes (con edades de 15 y 16 años), por lo que serían necesarias 4 nuevas unidades para poder dar cabida en Agost a esta población de escolarización obligatoria.

El equipamiento comunitario para la población actual está perfectamente cubierto con las dotaciones actuales y las que se están construyendo.

Los servicios urbanos están igualmente cubiertos, salvo el de depuración de aguas residuales, dado el estado ruinoso de la antigua estación, situada en el barranco del Toll.

En conclusión, las dotaciones existentes cubren las necesidades de la población de Agost, existiendo déficit únicamente en lo que a parques urbanos y zonas ajardinadas se refiere.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día -7 MAR. 1995

Agost a 10 ABR. 1995 de 1.9
El Secretario

3.8. LAS INFRAESTRUCTURAS

3.8.1. Abastecimiento de aguas

Tradicionalmente, el abastecimiento de agua potable a la población se venía realizando a partir de la Font de l'Arc, situada muy próxima y al noreste del núcleo urbano, siendo una captación del acuífero del Ventós-Castellar (ver apartado 2.2.1.), situado en el término de Agost en las Sierras del mismo nombre. Desde aquí las aguas son elevadas hasta el depósito regulador general, desde donde se distribuye por gravedad a todo el núcleo urbano mediante una red (ver plano nº 10) suficiente para la demanda.

Con el aumento del consumo de agua de los últimos años, ha resultado insuficiente el abastecimiento de la Font de l'Arc, por lo que ha sido necesario reforzarlo mediante aportaciones de otros caudales (ver plano nº 9), como son: el procedente del acuífero de la Foia de Castalla, cuya conducción penetra en Agost desde el vecino término de Tibi, por la explanación del trazado ferroviario a Alcoy, hasta el depósito regulador general, y el procedente de la captación de Pozoblanco, en el término de Monforte del Cid, que, gestionado por Aguas del Canal de la Huerta, alimenta el depósito regulador situado en el paraje de Tarrach, desde el cual se conduce hasta el núcleo urbano, penetrando por el oeste del mismo y uniéndose a la red urbana de agua potable, que va ampliándose a medida que la demanda de nuevas edificaciones lo requiere.

A nivel territorial, el término municipal de Agost dispone de una importante infraestructura de agua potable, aunque no todas las conducciones que por él discurren dotan de servicio al territorio. En efecto, las importantes captaciones de La Cañada y Villena son conducidas hasta San Vicente del Raspeig y Alicante por la empresa mixta Aguas Municipalizadas de Alicante mediante tres tuberías que cruzan el término municipal por el sur, en dirección oeste-este, hasta el depósito del Fenollar, ya en término de Alicante. De igual manera, el Canal de la Huerta de

Alicante dispone de otra conducción de aguas destinadas a riego -pero que, por su calidad, adecuadamente tratadas, sirven como agua potable-, que discurre muy próxima, en paralelo y al norte de las anteriores.

Por último, los núcleos residenciales diseminados se abastecen de agua potable de procedencia y manera diversas: Así, en el Ventós, el abastecimiento se realiza desde la Font de l'Arc mediante una impulsión hasta el depósito regulador construido en la propia urbanización; La Murta lo obtiene desde el depósito situado en la urbanización del Plá de Chirau, en el término de Alicante, que penetra en Agost a través del camino de la Murta; y la Loma obtiene su abastecimiento del depósito regulador situado en el paraje de Tarrach.

3.8.2. Agua de riego

Haremos mención a este tipo de infraestructuras por la importancia que tienen a nivel territorial.

Desde la estación Depuradora del Rincón de León, situada en el término de Alicante en la cota 20 m sobre el nivel del mar, se realizan una serie de impulsiones escalonadas -mediante cuatro estaciones reelevadoras de bombeo, reguladas por depósitos de bombeo y almacenamiento-, que permiten transportar un caudal medio de 350 l/seg. hasta los depósitos más altos (embalse de Cervera) situados en la cota 495 sobre el nivel del mar, aprovechándose estas aguas para el riego en los términos municipales de Alicante, Agost y Monforte del Cid.

Por lo que al término de Agost respecta, desde la estación de bombeo y depósitos de reparto de la Alcoraya, todavía en término de Alicante, las aguas son impulsadas hasta nuestro término mediante dos tuberías que siguen recorridos diferentes. Una de diámetro 300 mm cruza la parte sureste del término municipal, para penetrar de nuevo en Alicante hacia el depósito del Moralet, y la otra de diámetro 400 mm recorre de sur a norte todo el territorio, a través de la explanación del tren a Alcoy, hasta el depósito y estación de bombeo del Pla de la Aceituna, desde donde se dirige hasta el depósito de la Cervera (100.000 m³) y desde éste, por gravedad, hasta el del Palomaret (250.000 m³), ambos en el término de



Petrel, pero en zonas colindantes con Agost. Además, en la parte norte del término, muy próximos a éstos, se han construido dos grandes embalses, La Marga (250.000 m³) y La Sarganella (400.000 m³), cuyo suministro se realiza a través de los anteriores, reforzándose con las aguas depuradas de las poblaciones de Castalla y Onil.

Resta hacer mención del embalse de la Caseta de Mira (300.000 m³), cuya alimentación se realiza, fundamentalmente, con las aguas procedentes de la escorrentía de la rambla del Vidrie. Con esta obra se ha conseguido una doble finalidad: por un lado, permite el almacenamiento de aguas con destino al riego y, por otro, permite regular y minorar las inundaciones de las tierras situadas aguas abajo, en el paraje del Sol del Camp, donde la rambla de la Zarza pierde su encauzamiento y, consiguientemente, se laminan las aguas, ocasionando mayores daños.

La explotación y gestión de todas las aguas referenciadas se realiza a través de un Consorcio de Explotación integrado por la mercantil Aralví y las S.A.T. de Agost y Monforte del Cid.

Por último, hacer referencia de nuevo a la conducción mencionada en el apartado anterior del Canal de la Huerta de Alicante, que no dispone de ningún depósito en el término, y de los embalses construidos por los particulares para servicio de sus fincas, que, con sus elevadas capacidades de almacenamiento, garantizan el abastecimiento en la época de escasez, estando localizados todos ellos en la parte oeste y sur del término, coincidiendo, lógicamente, con las zonas más productivas del mismo.

3.8.3. Saneamiento

El esquema básico de la red de aguas residuales y pluviales está integrado por tres colectores principales y por el mallado de los secundarios que aportan las aguas a los anteriores.

El trazado de los colectores principales se distribuye estratégicamente en el sentido norte-sur, siguiendo la pendiente natural del terreno y recogiendo por gravedad las aguas vertientes de las cuencas oeste, central y este del núcleo urbano.



A causa del vertido general del saneamiento, los dos colectores citados en último lugar se ven obligados, en sus tramos finales, a efectuar un brusco cambio de sentido para concentrarse con el primero en el extremo suroeste del núcleo urbano, desde donde se dirigen hacia el barranco del Toll, aflorando a la superficie en la zona donde se ubica la estación depuradora, cuyo estado de conservación, totalmente ruinoso, impide cumplir la función para la cual fue construida. Esta circunstancia hace que las aguas sin depurar discurren agua abajo de forma caballera a lo largo del lecho de la citada rambla, produciendo problemas medioambientales, que, debido a las filtraciones, incluso pueden provocar contaminación de las aguas potables del acuífero del Ventós.

Es necesario destacar las obras realizadas para evitar las inundaciones en el medio urbano. Las aguas pluviales, procedentes de la cuenca occidental de las Lomas de la Beata, provocaban inundaciones en la parte occidental del núcleo urbano. Para evitarlas, se ha corregido la cuenca mediante la construcción de una pequeña presa, denominada el Pantanet, a partir de la cual son reconducidas las aguas artificialmente a cielo abierto hasta llegar al núcleo por el oeste, donde se subterranizan en una longitud aproximada de 600 m, aflorando en el barranco del Toll, una vez sobrepasado el núcleo urbano y a una distancia de 250 m del mismo.

3.8.4. Energía eléctrica

La energía eléctrica proviene de la cercana estación de San Vicente del Raspeig, de la que parte la línea de transporte más importante, que atraviesa el término por la parte sur en dirección este-oeste.

La línea de abastecimiento penetra en el término por la parte suroccidental, llegando hasta la estación de transformación existente en el núcleo urbano en la Avda. del Consell del País Valencià.

De esta línea salen dos derivaciones principales, una hacia el norte hasta el Pla Aceituna y la otra que, partiendo cerca del núcleo urbano, discurre paralela a la carretera de San Vicente ~~DY LICENCIA~~, que es la que alimenta a todas las industrias existentes por la zona, así como al núcleo residencial de La Loma. De la línea que llega al núcleo urbano sale otra derivación, en la el pleno de la corporación, para hacer constar que este documento fue aprobado por el pleno de la corporación el dia - 7 MAR 1995 -



zona del polideportivo, hacia el norte, que llega hasta el núcleo residencial diseminado del Ventós.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno ~~27 MAR. 1995~~ de la Corporación el día

Agost a 10 ABR. 1995
de 1.9.....
El Secretario



4.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION, DIAGNOSTICO Y OBJETIVOS.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día - 7 MAR. 1995

Agost a 10 ABR 1995
de 1.9.....
El Secretario

4.1. RESUMEN Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA

El municipio de Agost, inicialmente perteneciente al término de Alicante e independizado de éste en 1681, tiene una superficie de 6.579 ha y una población de derecho de 3.966 habitantes.

Perteneciente a la comarca de l'Alacantí, geográfica y económicamente siempre ha estado muy ligado al valle del Vinalopó. Esta dualidad se aprecia en el sistema de comunicaciones, ya que su unión con la capital se realiza, hacia el sureste, a través de San Vicente del Raspeig por la A-220, y con el eje del Vinalopó, hacia el oeste, a través de Novelda por la A-222, siendo de menor importancia la comunicación hacia el norte por la A-221.

Su territorio queda enmarcado por diversos elementos geográficos (sierras y ramblas), destacando por su alto valor paisajístico y medioambiental la zona montañosa del norte, donde se encuentran las sierras del Maigmó, Ventós, Castellar y la Mama del Cid, mientras que la zona sur, de una topografía relativamente plana, son tierras de regadío dedicadas en sus dos terceras partes al cultivo de la uva de mesa.

Los asentamientos industriales -principalmente las cerámicas, características de Agost- se sitúan en torno a la carretera de San Vicente del Raspeig, y las tradicionales alfarerías, al norte del núcleo urbano. En ambos casos, cerca de las explotaciones extractivas de arcilla.

El asentamiento poblacional principal se realiza en el núcleo de Agost, situado en el centro del término, existiendo pequeñas zonas de segunda residencia al sur (La Loma), noreste (La Murta) y norte (El Ventos) del núcleo poblacional.

La evolución de la población en los últimos 50 años es creciente, fundamentalmente en los años 60 y 70, presentando en la última década índices de crecimiento algo inferiores al vegetativo. La estructura poblacional

dia - 7 MAR. 1995

70

Agost - 11 MAR. 1995
L. M. G. - 11 MAR. 1995

1

está algo envejecida, con un estrechamiento de su base en las edades comprendidas entre 0 y 10 años, y si bien es cierto que esta tendencia se da a nivel nacional, los índices aquí existentes son más dramáticos. Podemos, pues, concluir que la población de Agost tiende hacia una estabilización general.

El empleo de la población activa nos puede dar una idea aproximada sobre la importancia de los distintos sectores económicos. En 1981 los sectores agrícola, industrial y servicios-construcción estaban equilibrados, ocupando cada uno de ellos un tercio de la población activa, si bien en esta última década ha caído el empleo agrícola.

En el análisis de las actividades económicas vemos que el sector agrario, aun siendo importante en los momentos presentes gracias a los viñedos, tiene índices negativos en su dinámica, tanto por la pérdida de superficie de cultivo como, sobre todo, por la pérdida de empleo. El sector industrial presenta en su dinámica general un balance positivo, destacando por su importancia la industria cerámica, que representa el 40% del total de industrias. El sector de la construcción está muy estabilizado, mientras que el sector servicios experimenta incrementos constantes que, si bien no son espectaculares, son estables y homogéneos.

En el núcleo urbano de Agost se aprecian claramente diferentes tramas urbanas, provenientes de los distintos momentos históricos en que fueron creadas, confluyendo en cada una de ellas distintas variables (edad, uso, morfología de la parcela, tipología edificatoria, etc.) que nos identifican la significación de cada una en la configuración urbana general del núcleo. Se pueden distinguir las tramas siguientes: antigua, creada según se necesitaba, que se caracteriza por sus calles estrechas e irregulares y las parcelas de reducida dimensión; ordenada ortogonal, al sur, en la que aparece la idea de ordenación urbana, que tiene las calles perpendiculares y de secciones constantes y cuya parcelación es regular; ordenada irregular, que se da en zonas de transición entre ambas y principalmente al oeste del núcleo, cuyas calles son de sección constante y la parcelación grande e irregular; y la trama irregular, al norte, surgida espontáneamente sin ninguna intención de ordenación.

En este tejido existe una jerarquización viaria determinada por la

función que cumple como vía de tráfico y por su significación como eje estructurador de la trama urbana, distinguiéndose: las vías interurbanas, constituidas por las carreteras y sus enlaces (Avdas. del Consell del País Valencià y Elche); las vías colectoras urbanas, principales distribuidores del tráfico urbano interno y ejes estructuradores del núcleo (Virgen de la Paz, Rambla de Chapí, Jijona-Elche y Dr. Pablo Puerto Calpena-Jacinto Benavente) y las vías de reparto, para el acceso a la edificación, formadas por el resto del viario.

La tipología edificatoria está íntimamente unida a las distintas tramas urbanas. Así, la tipología tradicional, en la que se siguen los modelos tradicionales, se da en el casco antiguo; la tipología tradicional renovada, entendiendo por ésta aquella que, aunque sigue el modelo tradicional, ha variado el lenguaje de alguno de sus elementos, se da en las edificaciones que son sustituciones o remodelaciones de la vivienda tradicional del casco antiguo; la tipología de transición corresponde a edificios relativamente modernos (años 40 y 50) y aunque utiliza un nuevo lenguaje, dialoga con soltura con lo tradicional, existiendo algunos ejemplos en el casco antiguo pero siendo su máximo exponente las edificaciones de la Avda. de la Virgen de la Paz; la tipología moderna se da en las nuevas construcciones de los últimos años, existiendo una rotura total con el lenguaje de la edificación tradicional.

En Agost no existe ninguna edificación que en sí misma sea de interés, ni un conjunto suficientemente amplio que merezca su conservación. Sin embargo, la trama urbana ha llegado hasta hoy prácticamentealterada (viario y parcelario), lo que da al conjunto urbano del casco antiguo un cierto interés ambiental.

La edificación más frecuente corresponde a dos plantas, siendo abundantes los edificios de una y tres plantas y, en menor medida, los de cuatro, y muy escasos los de cinco y seis plantas. El material utilizado en fachada generalmente es el enfoscado, normalmente en colores ocres o blancos, apareciendo en los últimos años los acabados de fachada en ladrillo visto.

Los equipamientos existentes en Agost cubren, en términos generales, las necesidades dotacionales demandadas por la población. En

efecto, salvo los espacios libres destinados a parques públicos y zonas ajardinadas, que son deficitarios aunque quedan ampliamente compensados por los superávits de las zonas deportivas, el resto de los equipamientos cubre las necesidades existentes, bien con una cobertura más o menos ajustada respecto a la demanda, como es el caso de los centros docentes, o con claros superávits respecto a estándares admisibles, como es el caso de las dotaciones comunitarias.

Las infraestructuras cubren, de igual manera, las necesidades de la población. No existen problemas de abastecimiento de agua potable, teniendo una red de distribución en función de los desarrollos urbanos. La red de saneamiento es la suficiente para la población, ampliándose igualmente en función de los crecimientos de ésta, pero carece de una adecuada depuración, ya que la depuradora existente está fuera de uso, por lo que se vierten las aguas residuales directamente al barranco del Toll.

Singular importancia tiene el análisis del planeamiento vigente, que es poco realista y manifiestamente desarrollista. Decimos que es poco realista, en cuanto que las hipótesis de partida están sobredimensionadas, la gestión propuesta es inabordable para un pueblo de las características de Agost y no resuelve sus necesidades más urgentes: suelo industrial para la demanda existente, problema de la segunda residencia, circunvalación, etc. Decimos que es desarrollista, porque la clasificación del suelo propuesta sobrepasa no sólo las necesidades reales, sino las hipótesis sobredimensionadas de partida.



Agost, le 17 juillet 1995
Le Comité d'urbanisme constate que cette
demannde de déclaration préalable pour
l'aménagement du terrains à l'angle du
rue de la Gare et de la rue de la Mairie, le
dans la commune d'Agost, est acceptée.
Le 17 juillet 1995

4.2. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Si establecemos una correspondencia entre todos los apartados analizados a lo largo del capítulo anterior (Información Urbanística) con el último de ellos (El Planeamiento Vigente), veremos la mayor o menor coherencia entre el presente y futuro del municipio de Agost y el planeamiento urbanístico que lo sustenta. De este análisis deduciremos, por una parte, el diagnóstico de la situación actual y, por otra, las directrices de la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes. En el presente apartado nos referiremos a la diagnosis, dejando para el apartado siguiente los objetivos perseguidos por la presente Revisión.

Los puntos más importantes de dicho análisis son los siguientes:

A) El modelo territorial del planeamiento vigente tiene como objetivo básico el mantenimiento de los actuales usos del suelo, que, para el suelo no urbanizable, se concreta en la conservación y protección de las áreas de valor agrícola, forestal o minero, sin diferenciar entre cada una de ellas, y de las vías de comunicación, sin que exista ninguna variación respecto a la situación actual. Por otra parte, califica como suelos aptos para la urbanización, para uso de viviendas unifamiliares, dos grandes extensiones al norte y sur del núcleo urbano, lugares en donde no existía ninguna edificación de este tipo.

La idea protecciónista del suelo no urbanizable de alto ~~valores~~ más teórica que real, ya que no sólo no se diferencia entre usos del suelo tan dispares como el agrícola, forestal o minero, sino que la normativa es igual para todos ellos, y sus determinaciones poco expresan respecto a los valores a proteger, salvo la relación que debe existir entre las construcciones que en estos suelos se realicen con la naturaleza y destino de la finca. En definitiva, no existe una verdadera calificación o diferenciación de los usos del suelo, ni una delimitación real de las áreas a proteger, ni una normativa coherente con los usos del suelo o valores a preservar. La ausencia de previsiones de suelos industriales o de regulación de los asentamientos de

las industrias cerámicas, tradicionales de Agost, completan la insuficiencia de una regulación poco realista del suelo no urbanizable.

A ello habría que añadir los suelos calificados como aptos para urbanizar para viviendas unifamiliares, con unas superficies a todas luces excesivas y en unas zonas donde no existían edificaciones, sino hipotéticas intenciones de los propietarios del suelo. Por el contrario, las zonas donde sí existía este tipo de edificaciones, se clasifican como suelo no urbanizable, lo que no sólo no permite regular o legalizar una realidad, sino que aboca a que se sigan realizando viviendas ilegales en este tipo de suelo, ya que resultan totalmente inabordables e ingestionables los planes parciales que sería necesario redactar en los suelos previstos para esta demanda.

Por último, no se prevé ningún tipo de circunvalación al núcleo urbano que une las carreteras locales A-220 y A-222, por lo que todo el tráfico interurbano de San Vicente a Novelda, o de la A-7 a la autovía N-330, debe realizarse atravesando la población. Si bien este tipo de tráfico no tiene una intensidad excesiva, la travesía es utilizada por un cierto número de vehículos pesados, lo que resulta poco apropiado para el viario urbano. Por ello, sería conveniente realizar, al menos, una reserva de suelo que impida su ocupación por las industrias cerámicas existentes al sur del núcleo, de forma que se posibilite en el futuro la ejecución de la circunvalación.

B) En el núcleo urbano el planeamiento vigente tiene como objetivos básicos regular y ordenar la edificación y uso del suelo en las zonas urbanas y en las susceptibles de urbanizar. Esta simpleza de planteamiento es la idea del modelo de ciudad perseguido: respetar la estructura existente en las zonas consolidadas y proponer unas nuevas ordenaciones para los nuevos desarrollos, muy sobredimensionados respecto a las necesidades. Los crecimientos propuestos se realizan hacia el sur y oeste, ya que al norte y este están limitados por barreras naturales.

En lo que se refiere a suelo consolidado, no hay nada que objetar, ya que respeta las tramas urbanas existentes; tanto en lo que se refiere al tejido viario como a la edificación propuesta, buscando un equilibrio entre ambas y estableciendo las alturas de forma uniforme por zonas, por el plan de ordenación el día

Más discutible resulta la ordenación de los suelos clasificados como urbanos, pero que en realidad se trata de suelos vacantes. Tres son los aspectos que merece la pena destacar: el ámbito del suelo clasificado, la ordenación propuesta y la ausencia de gestión urbanística. La superficie de este suelo representa el 50% del suelo urbano consolidado, estando claramente sobredimensionado, incluso para las hipótesis más optimistas; además, se incluyen suelos ocupados por industrias en funcionamiento (al noroeste), por lo que son manifiestamente inedificables para usos residenciales. Pero lo que resulta más problemático es la carencia, en este tipo de suelo, de una ordenación capaz de crear una estructura coherente con la trama consolidada y de constituir unos ejes claros de crecimiento para los futuros desarrollos. Los terrenos destinados a dotaciones en suelos urbanos vacantes con una ausencia de instrumentos de gestión que puedan posibilitar su cesión gratuita, obliga al Ayuntamiento a unos esfuerzos económicos innecesarios, por no haber arbitrado sistemas de gestión adecuados.

En el suelo clasificado como apto para la urbanización, se vuelve a caer en los mismos problemas enunciados en el párrafo anterior. Su extensión es superior al suelo urbano consolidado y representa el 88% de la totalidad del suelo urbano clasificado. Su desarrollo, además de innecesario, es inviable, ya que se incluye en él un gran número de industrias que imposibilitarían su gestión, que, por otra parte, es imposible desarrollar en un pueblo de las características de Agost, máxime cuando no prevé ninguna división sectorial, por lo que debe redactarse un único plan parcial. Si todo ello no fuera suficiente, además, el viario principal propuesto resulta totalmente incoherente con el suelo urbano. En definitiva, este tipo de suelo resulta absurdo desde todos los puntos de vista.

PROYECTO
de acuerdo constar que este
esbozo ha sido elaborado por
el ingeniero municipal en el
dia 27 de junio de 1995
Agost, a 28 de junio de 1995
El secretario



4.3. FINES Y OBJETIVOS PERSEGUIDOS

En el presente apartado queremos reflejar, de forma clara, los fines o metas que se pretenden alcanzar con esta Revisión de las Normas Subsidiarias, es decir, la formulación explícita de los grandes propósitos que guían al Ayuntamiento a abordar la presente Revisión. Estos fines, que siempre tienen un carácter de declaración de principios, se concretarán a continuación en unos objetivos más específicos, que puntuizarán y matizarán los fines pretendidos.

Como ya anunciamos en el apartado anterior, la congruencia de estos fines y objetivos, base de las propuestas posteriores, debe realizarse partiendo del conocimiento de la situación presente (Información Urbanística) y de su posterior análisis (Diagnóstico), de forma que las carencias detectadas en el diagnóstico enlacen con los objetivos perseguidos y tengan su adecuada respuesta en las propuestas que se formulen.

Los fines principales perseguidos con esta Revisión son los siguientes:

- Definición de un modelo territorial
- Posibilitar el desarrollo industrial
- Adecuar el desarrollo urbano a las realidades o situaciones actuales.

Estos fines pueden concretarse en los objetivos siguientes:

- A) Definición del modelo territorial
 - a) Definición y delimitación de los distintos usos del suelo en el territorio.
 - b) Definición y delimitación de las zonas a proteger por su especial interés.
 - c) Definición de la red de comunicaciones, en especial la circunvalación del núcleo urbano.
 - d) Definición y delimitación de las zonas de viviendas unifamiliares

diseminadas en el término municipal, en función del grado de consolidación existente y de los servicios disponibles.

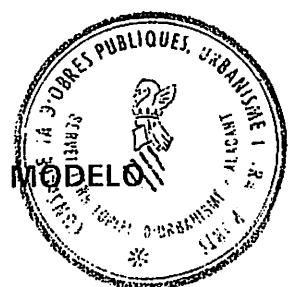
B) Posibilitar el desarrollo industrial

- a) Necesidad de suelo que posibilite el desarrollo industrial, tanto a corto como a medio plazo.
- b) Establecimiento de una oferta para los distintos tipos de industrias demandadas: pequeñas, medianas y grandes.
- c) Flexibilidad para el establecimiento de industrias, en especial las tradicionales (cerámicas), dentro de unas pautas previstas en el planeamiento.

C) Adecuar el desarrollo urbano a las realidades o situaciones actuales

- a) Mantenimiento de los criterios generales del planeamiento vigente en lo referente al núcleo urbano consolidado.
- b) Estudio de posibles alternativas de ordenación del suelo urbano vacante, sin que ello suponga una alteración sustancial de derechos adquiridos.
- c) Estudio del sistema de dotaciones públicas, en función de las necesidades reales de la población.
- d) Desclasificación de los suelos aptos para urbanizar no necesarios, en función de las demandas realmente existentes.
- e) Propuesta de una estructura urbana capaz de constituir el punto de partida de futuros crecimientos urbanos.
- f) Criterios generales sobre el desarrollo de las infraestructuras, en especial, la depuración de aguas residuales.
- g) Modificación de las Normas Urbanísticas actuales en aquellas partes en que se han demostrado incompletas o inconvenientes en su aplicación.

5. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO



Agosto de 1985.

Es de mi constar que este
documento fue redactado por
el personal de la cooperación el
día 27/8/85.

Agosto de 1985.
El Secretario

5.1. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS

En este apartado haremos un estudio de las diferentes alternativas consideradas, entendiendo como tales aquellas propuestas que son capaces de producir diferentes modelos territoriales o urbanos y no aquellas otras que, debido a su escasa entidad, no son otra cosa que matizaciones al modelo propuesto, siendo en los capítulos posteriores cuando haremos su análisis y justificación.

De los fines y objetivos perseguidos, aquellos que pueden condicionar el modelo territorial o urbano y que, por tanto, son fundamentales en un análisis de las diferentes alternativas, son los siguientes:

- Definición del suelo no urbanizable
- Estudio de los asentamientos poblacionales diseminados
- Tratamiento de los asentamientos industriales
- Crecimientos futuros del núcleo urbano

A) Definición del suelo no urbanizable

A la hora de plantearse este tipo de suelo, son ~~desde las grandes~~ alternativas a considerar:

- a) Indeterminación de usos en todo el territorio.

Esta alternativa consiste en considerar el suelo no urbanizable como un conjunto homogéneo, caracterizado por estar preservado del proceso urbanizador. La utilización del suelo se derivará de las mejores o peores condiciones intrínsecas de éste para cada tipo de uso y de las posibles expectativas coyunturales de cada momento. Esta alternativa origina una utilización indiscriminada del territorio, apareciendo actuaciones dispersas, que en un gran número de ocasiones son contrarias a una utilización racional del suelo.

- b) Determinación y calificación del suelo en todo el territorio.

En esta alternativa se delimitan las zonas que, por sus características y usos, deben tener un mismo tratamiento en la normativa, de forma que en ellas se fomenten unos usos y se prohiban aquellos otros que puedan resultar contraproducentes con el uso prioritario. Para ello, se deberán contemplar los distintos tipos de usos que puedan darse en el territorio, de forma que cada necesidad pueda encontrar el tipo de suelo más apropiado para su desarrollo, sin producirse incompatibilidades entre distintos usos en un mismo tipo de suelo. Con esta alternativa podremos hablar realmente de una ordenación y modelo territoriales, sin que las actuaciones que en él se desarrollen se hagan de forma arbitraria y provoquen una agresión al medio natural.

B) Asentamientos poblacionales diseminados

a) No se predeterminan zonas para segunda residencia.

Este tipo de edificaciones, que en el mejor de los casos obtendrían licencias amparadas en el art. 16.3. de la Ley del Suelo y del art. 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la G. V., terminarían formando núcleos de población, sin ningún tipo de ordenación ni infraestructuras, constituyendo unos asentamientos poblacionales diseminados a lo largo de todo el territorio, sin que puedan considerarse viviendas unifamiliares aisladas en un medio rural -más bien al contrario, representan un atentado contra éste- y sin que lleguen a constituir asentamientos urbanos ordenados con unas condiciones mínimas de servicios.

b) Delimitación de zonas para segunda residencia. En esta alternativa pueden diferenciarse dos situaciones:

- Ordenación diferida a un instrumento urbanístico (Plan Parcial o Plan Especial)

La experiencia ha demostrado que, con carácter general, en términos municipales de las características de Agost se carece de la capacidad de gestión necesaria para controlar este tipo de desarrollos urbanísticos, sin que, por otra parte, se vislumbren expectativas de promociones con la capacidad precisa para desarrollar estos instrumentos de ordenación urbanística. No obstante, en aquellos lugares en los que hay ya unos incipientes asentamientos, pero sin que hayan alcanzado un aceptable grado de consolidación, y se tienen unos ciertos servicios urbanísticos, pero

sin que pueda considerarse como una urbanización, podrían utilizarse este tipo de instrumentos como el medio adecuado para que se pueda tener una ordenación urbanística de la zona con unas infraestructuras básicas correctas para estos desarrollos de viviendas de segunda residencia.

- Ordenación definida en las Normas (suelo urbano)

Este tipo de alternativa, en aquellos lugares en los que ya existe un cierto grado de consolidación y unos ciertos servicios urbanísticos, permite que las Normas Subsidiarias establezcan una ordenación y que el Ayuntamiento exija unas condiciones mínimas de urbanización a través de sistemas de actuación adecuados que hacen posible la distribución de los gastos entre las parcelas afectadas. Esta alternativa es más ágil que la anterior, ya que elimina la necesidad de redactar un instrumento de ordenación, al venir definida ésta por las Normas Subsidiarias, y permite dotarla de unas infraestructuras adecuadas, realizando la distribución de sus costes mediante un sencillo instrumento de gestión urbanística, como son las Unidades de Ejecución.

Así pues, la necesidad de establecer alguna zona para segunda residencia parece imprescindible al existir una indiscutible demanda de este tipo de viviendas. Ello permite disponer de un suelo para esta demanda de segunda residencia en los lugares más adecuados, permitiendo ordenar el resto del territorio e imponer en él una mayor disciplina urbanística, evitando que este tipo de actuaciones se desarrollen de forma dispersa e indiscriminada. El que la ordenación se difiera o se defina en las Normas, por tratarse de un suelo urbano, dependerá del grado de consolidación y de urbanización de cada caso o zona que se delimite.

C) Asentamientos industriales

Uno de los grandes problemas del municipio de Agost es la localización de las industrias, en especial las tradicionales cerámicas, caracterizadas por consumir una gran cantidad de suelo. Las distintas soluciones a este problema serían, básicamente, las siguientes:

- a) Asentamientos indeterminados de las industrias en el suelo no urbanizable.

Esta alternativa, que necesitaría la declaración de interés

comunitario al amparo del art. 18 de la Ley del Suelo No Urbanizable, comporta una gran incertidumbre respecto a la posibilidad de obtener la necesaria declaración de interés comunitario y, además, como ya hemos dicho anteriormente para los asentamientos poblacionales diseminados, implica la aparición de actuaciones dispersas, la utilización indiscriminada del suelo y la agresión al medio natural, imposibilitando cualquier ordenación y utilización racional del territorio.

b) Delimitación de zonas para usos industriales en el suelo no urbanizable.

Esta alternativa, en la que se exceptúa la declaración de interés comunitario al amparo del art. 18.4 de la Ley del Suelo No Urbanizable, tiene la ventaja, respecto a la anterior, de que las industrias tienen una localización determinada, evitando su dispersión y su situación incontrolada; además, permite no elevar los costes de urbanización, aunque se les exijan unos servicios mínimos, pudiéndose regular el proceso de urbanización a las necesidades futuras. Si bien con esta alternativa se garantiza la ordenación y adecuación al medio en que se asienten y unas condiciones mínimas de infraestructura, en base a las limitaciones exigidas por la Ley sólo es posible para pequeños talleres y almacenes industriales, por lo que no sería aplicable a las grandes extensiones de suelo necesarias para las industrias cerámicas.

c) Delimitación de polígonos industriales

Esta alternativa tiene la ventaja, como en el caso anterior, de que, al estar fijada su localización, se evita tanto la dispersión como ubicaciones indiscriminadas, debiendo estar situados en los lugares más apropiados para ello en el territorio (accesibilidad, servicios, etc), sin que, por otro lado, se produzcan atentados al medio por su localización en un espacio que ha de ser protegido de estos asentamientos. Por otra parte, las zonas industriales permiten dotar a todas las industrias en ellas ubicadas de unos servicios urbanísticos necesarios, debiendo ponderarse en el proyecto los costes de urbanización para que puedan ser asumidos por el tipo de industria que vaya a asentarse en ellas, ya que, en caso contrario, los costes de urbanización elevarían excesivamente el coste del suelo, haciendo inviable el asentamiento de estas industrias, por lo que o no se instalarían o buscarían situaciones de indisciplina urbanística.

D) Crecimientos futuros del núcleo urbano

Las necesidades de suelo para futuros crecimientos deben ser acordes con las previsiones de crecimiento realizadas. En el capítulo anterior vimos que la población estaba prácticamente estabilizada, por lo que las necesidades de suelo eran mínimas. Por otra parte, las clasificaciones de suelos urbanos y urbanizables del plan vigente son muy superiores a las necesidades reales de suelo. Ante esta situación, caben las siguientes alternativas:

a) Mantenimiento de la clasificación del suelo vigente.

Esta alternativa implica, en síntesis, mantener una cantidad de suelo excesiva, muy por encima de las necesidades reales. Por otra parte, sería impensable el acometer la gestión del suelo apto para urbanizar, tanto por la existencia de industrias en este tipo de suelo, como por la capacidad del Ayuntamiento para controlar todo el proceso urbanístico que sería necesario realizar.

b) Clasificación estricta del suelo necesario en función de las previsiones realizadas.

Esta alternativa implicaría desclasificar la totalidad del suelo apto para urbanizar y una gran parte de suelo clasificado como urbano, que en la actualidad está vacante de edificación. Ello significaría crear unas fuertes tensiones en la población, en especial en los propietarios de suelo urbano, por las expectativas que éstos pudieran tener. Además, las Normas Subsidiarias serían acusadas de producir especulación en el suelo, dado que una parte del suelo urbano vacante clasificado no estaría en el mercado, ya que sus propietarios no estarían dispuestos a vender, pues ~~son suelos urbanos~~ se retienen de cara a su posible utilización en el futuro.

c) Clasificación del suelo urbano vigente

La desclasificación del suelo apto para ~~urbanizar y de~~ el mantenimiento, a grandes rasgos, del suelo urbano vigente es, sin duda, una posición intermedia que permite una cierta atemperación entre suelo clasificado y las necesidades de éste, sin provocar excesivas tensiones en la población ni reacciones contraproducentes en el mercado de suelo, por el efecto de la especulación en el

dia ... / mes ... / año ... ASR. 1995
Agosto de 1995 de 1.9.
El Secretario

5.2. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO ELEGIDO

El modelo territorial elegido podríamos definirlo como orgánico y protecciónista, y el modelo urbano, como continuista y de crecimiento expansivo ponderado.

Decimos que el modelo territorial es orgánico, porque se ha partido de los usos territoriales existentes, consolidándolos cuando éstos se han considerado adecuados o con un grado de consolidación irreversibles y limitándolos cuando pudieran ser contraproducentes con los usos considerados como preferentes o prioritarios. Estas consideraciones han sido el punto de partida de una zonificación del territorio, base de la ordenación territorial, en la que se establece la relación entre los distintos usos prioritarios previstos, entendiendo que cada uno de ellos debe tener su localización en determinadas zonas, sin producir alteraciones con otros usos que pueden ser considerados como no compatibles.

Decimos que el modelo territorial es protecciónista, porque intenta preservar todas aquellas zonas apropiadas para un uso o de especial interés de posibles actuaciones que vengan a alterar su función o significado en el territorio, haciendo especial hincapié en los parajes naturales.

Respecto al modelo urbano, decimos que es continuista, por cuanto se basa en las tramas urbanas existentes, se mantienen las direcciones de crecimiento tradicionales y se respeta, en lo posible, el planeamiento vigente, siempre que ello no signifique imposibilitar ordenaciones coherentes y posibilitar crecimientos racionales futuros.

Decimos, por último, que el crecimiento urbano es expansivo ponderado, porque el dimensionamiento de los suelos para futuros desarrollos, aun siendo muy superiores a los necesarios, son muy inferiores a los previstos en el planeamiento vigente. Consecuentemente, se huye tanto de modelos excesivamente desarrollistas como de modelos restrictivos, este en exceso, ya que si la experiencia ha demostrado que los primeros son por el plan de ordenación el día 27 de junio de 1995

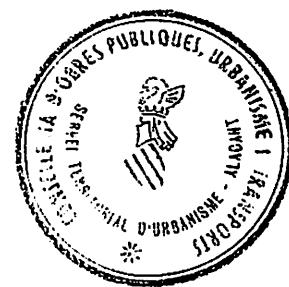
perjudiciales para un desarrollo homogéneo y coherente, los segundos pueden resultar excesivamente rígidos para absorber cambios de las situaciones o hipótesis de partida.



DEclaración:

Para poder constar que este
decreto lo ha firmado por
el pleno de la corporación el
día 27 de Agosto de 1995

Agosto de 1995
El Secretario



6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

DRA. ENGR. A:

para tener constar que este
documento es el certificado por
el jefe ... la ordenación el
día - 7 MARZO 1995
Agosto a los de 1.9.....

El Secretario

6.0. INTRODUCCIÓN

En los capítulos anteriores vimos que uno de los fines de las presentes Normas Subsidiarias era la "definición de un modelo territorial", con especial interés en "posibilitar el desarrollo industrial", finalidades que se concretaban y matizaban a través de unos objetivos concretos (ver apartado 4.3.). Posteriormente, en el análisis de las alternativas (apartado 5.1.) optamos, entre las posibles, por las que consideramos más convenientes para el municipio de Agost. A continuación, sólo nos resta comentar los aspectos concretos que la elección del modelo territorial comporta, entendiendo que los aspectos generales han quedado suficientemente analizados en el capítulo del análisis de las alternativas.

En el plano nº 1, Ordenación General del Territorio, se graffían los elementos estructuradores del territorio, así como las diferentes calificaciones establecidas en el suelo no urbanizable en función del uso o destino más apropiado del suelo.

Este documento ha sido elaborado por
el Ayuntamiento de Agost en la incorporación el
día 17 de Marzo de 1995.
Agost, 17 de Marzo de 1995.
En nombre del Ayuntamiento
Firmante: [Signature]



6.1. EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

Un elemento estructurante básico del territorio lo constituye el sistema general de comunicaciones. Esta red, en el término municipal de Agost, está formada por las carreteras, el trazado ferroviario y la red de caminos rurales y vías pecuarias.

En el apartado 3.2.2. de la Información Urbanística señalábamos que el elemento principal de este sistema era el eje, en dirección este-oeste, constituido por las carreteras locales que enlazan Agost con San Vicente del Raspeig, Alicante y la autovía A-7 (a través de la A-220) y con Novelda y la autovía N-330 (a través de la A-222), que hace que un tráfico interurbano atraviese el núcleo de población.

El conflicto que representa el hecho de que un tráfico interurbano atraviese el núcleo poblacional, a través de vías urbanas que nunca resultan apropiadas, se resuelve mediante una vía exterior al núcleo urbano que enlace ambas carreteras. Esta vía de circunvalación -cuyo trazado se ve favorecido por la localización de Agost respecto a las carreteras, ya que el enlace entre ambas se realiza de forma directa, disminuyendo distancias-, se sitúa lo suficientemente alejada del núcleo como para no presentar problemas con futuros crecimientos urbanos, sin que ello comporte, por otra parte, excesivos aumentos de su longitud, lo que elevaría innecesariamente los costes de su ejecución.

El resto de las carreteras que atraviesan el término municipal eje perpendicular a éste, que está constituido por la carretera local que enlaza Agost con la Hoya de Castalla (A-221) y la carretera provincial al apeadero ferroviario en desuso (AV-2202), por lo que ésta se ha convertido, en la práctica, en un camino del medio rural. Este sistema de carreteras no sufre ninguna variación de su situación actual en la ordenación territorial propuesta, al igual que el trazado ferroviario que discurre por el sur del término, quedando protegidos para que puedan cumplir su función por las leyes de ámbito nacional y autonómico, en especial por las de Carreteras y de Ordenación del Transporte Terrestre.



Dentro del sistema de comunicaciones, es preciso hacer mención al sistema de caminos y vías pecuarias, muchas veces olvidado pero imprescindible para el entendimiento de la estructura territorial. Se ha grafiado en el plano nº 2, Vías de comunicación: Caminos y vías pecuarias, para dejar constancia de estos elementos básicos de la ordenación territorial, que deben ser protegidos para impedir la modificación de sus trazados o, en el peor de los casos, su desaparición.



DELEGACIÓN:

Para que se constate que este
decreto ha sido expedido por
el delegado de la ordenación el
día 27 MARZO 1993

Por mí el día 27 MARZO 1993
L. Secretario

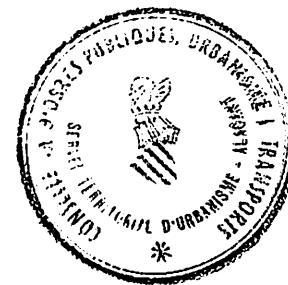
6.2. ZONAS PARA USOS INDUSTRIALES

En el plano de Información nº 3 (El Marco Territorial: Estructura y Usos del Suelo) aparecen grafiadas las diferentes industrias existentes en el término de Agost, que, como vimos en la Memoria Informativa, corresponden casi todas ellas a industrias que consumen una gran cantidad de suelo (la industria cerámica media necesita entre 50.000 y 100.000 m²) y que se sitúan preferentemente sobre la carretera a San Vicente del Raspeig. En el análisis de alternativas (ver apartado 5.1.C) se consideró como solución más interesante para las características de Agost la delimitación de polígonos industriales, clasificando el suelo como apto para urbanizar.

Una vez aceptada esta alternativa, son varias las cuestiones que se nos plantean: qué condiciones deben reunir las zonas a delimitar, dónde deben situarse y qué extensión deben tener. En cuanto a la primera de las preguntas, la condición imprescindible es la accesibilidad desde las vías de comunicaciones, por lo que la localización adecuada debe ser en uno de los márgenes de las carreteras; se dice en uno de los márgenes para evitar que se sitúen a ambos lados de la carretera, dando lugar a travesías que suponen peligro viario y producen una mayor alteración en el paisaje. En cuanto a su ubicación, parece claro que debe consolidarse el margen sur de la carretera de San Vicente del Raspeig, desde un punto próximo al límite del término municipal hasta la vía de circunvalación propuesta, ya que ésta es ~~es~~ la principal localización de las industrias existentes. Una segunda zona sería el margen norte de esta misma carretera, desde la vía de circunvalación propuesta hasta el barranco del Roget, en donde igualmente existen varias industrias en la actualidad. Y, por último, otra ubicación adecuada es el margen norte de la carretera de Novelda, donde ya existen actuaciones de este tipo, aunque no con el grado de consolidación de las dos precedentes.

Por lo que se refiere a la extensión, ésta debe ser lo suficientemente amplia para que no se produzca especulación entre los propietarios de estos suelos y como para permitir unas ciertas distancias entre las industrias. No olvidemos que las fábricas de cerámica demandan

una gran cantidad de suelo, por lo que estos polígonos industriales deben tener unas características singulares, en las que los costes de urbanización por m² de suelo sean muy bajas, a fin de permitir realizar una mejora de las infraestructuras respecto a la situación actual, pero sin que las haga prohibitivas para este tipo de industrias consumidoras de mucho suelo.



DISTENCIAS:
Queda constar que este
documento ha sido firmado por
el Sr. Director de Urbanización el
día ... 7 MAR. 1995
y el día ... 10 ABR. 1995
Firma de ... de 1.9.
El Secretario

6.3. NÚCLEOS RESIDENCIALES DISEMINADOS

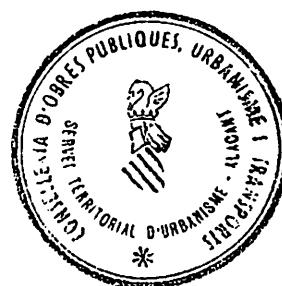
Como vimos en la Memoria Informativa (ver apartado 3.2.3.) y en el plano de Información nº 3 (El Marco Territorial: Estructura y Usos del Suelo), en el término municipal existe una cierta cantidad de viviendas de segunda residencia, constituyendo algunas de ellas pequeños núcleos residenciales. Si bien algunos de éstos, tanto por el número de viviendas como por la extensión, y servicios prácticamente no pueden considerarse núcleos de población; otros, por sus condiciones de extensión, número de viviendas, grado de consolidación e incluso servicios urbanos de que disponen, son lo suficientemente importantes como para ser considerados como tales.

En el análisis de alternativas de los Asentamientos poblacionales diseminados (ver apartado 5.1.A) vimos que al existir una demanda de suelo para viviendas de segunda residencia era preferible establecer unas ciertas zonas en donde se pueda cubrir esta demanda, lo que permite que estos asentamientos se realicen con unos criterios de ordenación y que puedan disponer de servicios urbanos, evitando que estas actuaciones se realicen de forma dispersa e indeterminada e, incluso, ilegal.

Las alternativas válidas eran dos. La primera consistía en definir en las Normas Subsidiarias la ordenación, para lo que era necesario clasificar estas zonas como suelos urbanos y, consiguientemente, exigirles tener un cierto grado de consolidación y disponer de unos ciertos servicios urbanos, imponiendo unos sistemas de gestión (delimitación de Unidades de Ejecución) que permitan ultimar las infraestructuras básicas o urbanización de la zona; este es el caso de la urbanización denominada La Loma. La segunda alternativa consistía en diferir la ordenación de la zona a un instrumento de ordenación, siendo de aplicación en aquellas zonas que no alcanzaban el grado de consolidación suficiente o no disponían de los servicios urbanos necesarios para poder ser clasificados como suelos urbanos, por lo que se clasifican como suelo apto para urbanizar, siendo el instrumento adecuado para su ordenación el Plan Parcial; este es el caso de las urbanizaciones denominadas La Murta y el Ventós. En todos los casos

la delimitación del ámbito se ha basado en la edificación y parcelación existentes y en la utilización, siempre que ha sido posible, de límites reales, como caminos o elementos naturales (barrancos). Los ámbitos delimitados tienen capacidad suficiente como para cubrir la demanda de segunda residencia en el término municipal.

El resto de las zonas en las que existen viviendas de segunda residencia no se considera que tengan suficiente entidad como para que se consoliden como núcleos de población, por lo que la edificación de una vivienda deberá realizarse siguiendo lo establecido en el art. 10 de la Ley de Suelo No Urbanizable.



Enviado por el Consell Territorial d'Urbanisme i Obres Públiques d'Agost, para constatar que este documento es auténtico y válido, por acuerdo de su presidente, en el año de 1995.
Agost, el dia 27 MAR. 1995
Agost, el dia 27 MAR. 1995
Agost, el dia 27 MAR. 1995

6.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

Si hasta ahora hemos analizado usos o actividades que es necesario que se desarrolle en el soporte territorial, no podemos considerar a éste como un mero receptor de actividades, ya que él mismo tiene unas características propias que deben ser defendidas respecto a ciertos usos que pretendan ubicarse en él y que puedan ser contraproducentes. Desde esta perspectiva de valoración y defensa del medio natural frente a posibles agresiones, unas bienintencionadas y otras no tanto, es necesario arbitrar una serie de medidas protecciónistas que eviten estas posibles agresiones.

En función del bien que se pretende proteger, se han establecido cuatro categorías de protección en el suelo no urbanizable. Éstas son:

Protección Paisajística y forestal (SNU/PP) de aquellas áreas que deben ser protegidas tanto por constituir elementos referenciales del paisaje como por deber ser conservadas en base al valor ecológico de su fauna y flora. Este es el caso de : Ladera sur del Maigmó, Sierras del Ventós, Castellar y Castellans, el Cerro del Castellet, Lomas de la Beata, ladera oriental de la Sierra del Cid y ladera norte de la Sierra de las Águilas. Además, se han protegido los elementos singulares paisajísticos de las Lomas de Gil Martínez, el Negret y el Pinchillet, a cuyo valor paisajístico intrínseco se une el cultural, debido a los yacimientos arqueológicos en ellos existentes.

Protección de las Ramblas (SNU/PR) existentes en el término municipal, ya que, además de ser unos elementos estructurantes del territorio por sus condicionantes topográficos, drenan las aguas de lluvia que caen en sus cuencas vertientes y que, en condiciones climatológicas excepcionales, amplían su cauce ordinario formando lechos inundables. La falta de atención hacia estas ramblas -ocupaciones indebidas por edificaciones o vertederos-, son causa de desastres en caso de lluvias torrenciales por los arrastres a los que dan lugar. Este es el caso de los barrancos o ramblas de la Zarza, el Roget, Pina o Blanco y el Alabastro.

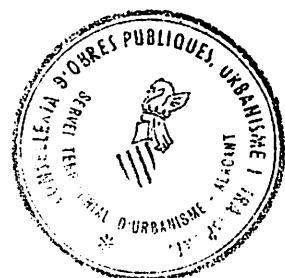
Protección Arqueológica (SNU/PA) de aquellos yacimientos que hasta la fecha han sido descubiertos y que figuran en el Inventario General de Yacimientos Arqueológicos de la Comunidad Valenciana. De ellos, en el Suelo No Urbanizable figuran los siguientes: El Negret (poblado de la Edad del Bronce), El Pinchillet (poblado y necrópolis de la Edad del Bronce), Castell d'Agost (poblado de la Edad del Bronce y castillo islámico), Castellet de la Murta (poblado de la Edad del Bronce y castillo islámico), Els Castellans (poblado tardorromano de los s. V y VI d.C.), Cueva de San Martín (cueva de habitación neolítica) y Cueva del Monfortero o Loma de Gil Martínez (cueva de enterramiento calcolítica).

La Protección de Vías de comunicación (SNU/PV) ha sido ya comentada en el apartado 6.1. de este capítulo.

DIRECCIÓN:

para poder constar que este
documento ha sido suscrito por
el pleno de la Corporación el
día ... 7 MAR. 1995...

Agost a ... 10 ABR. 1995
El Secretario



6.5. ZONAS DE USO COMÚN

Si decíamos que el territorio era el soporte de unas actividades y que en él existen determinadas zonas que, por una u otra causa, deben ser protegidas, todavía nos resta el cuerpo básico del territorio, que es el medio natural común, que si bien no debe ser especialmente protegido, tampoco debe ser agredido, para que en él puedan seguir desarrollándose las actividades que le son propias.

En el Suelo No Urbanizable Común se establecen tres categorías, que son las siguientes:

El Suelo Agropecuario (SNU/CA) es el destino básico del medio natural y soporte no sólo de las actividades agropecuarias en sí mismas, sino también de las instalaciones o construcciones vinculadas a ellas. En el caso de Agost tiene una gran importancia, especialmente en la zona central-occidental del término, en donde se cultiva la uva de mesa.

Las zonas Extractivas (SNU/CE) delimitadas corresponden a explotaciones actuales, principalmente de arcillas para las tradicionales industrias cerámicas, o ampliaciones de las mismas. Se ha considerado importante su delimitación para evitar que aparezcan explotaciones de manera indiscriminada a lo largo y ancho del territorio, ya que suelen representar una agresión importante al paisaje. Las zonas señaladas, además de la tradicional en la Loma de la Beata, se sitúan al este y sur del término, en una zona de La Murta y la zona comprendida entre el trazado ferroviario y la Sierra de las Águilas.

Las zonas así calificadas tienen una extensión suficiente como para permitir continuar con la industria característica de Agost, sin que ello suponga que las extracciones se puedan realizar de manera dispersa e incontrolada por todo el territorio, si bien tampoco se impide drásticamente que se realicen extracciones en otros lugares del suelo no urbanizable común, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo No Urbanizable por

Decreto Legislativo N° 1000, publicado el
7 MAR. 1995

Agosto 1995, a la hora de 19...
F. Secretario

Las zonas Dotacionales señaladas son aquellos suelos que son necesarios para la ubicación de servicios públicos o aquellos otros que se consideran idóneos o susceptibles de admitir este tipo de uso, pero siempre de carácter público. En función de las instalaciones que se pretenden ubicar, se diferencian las siguientes:

- El Cementerio (**SNU/CC**) mantiene su actual ubicación, con una pequeña ampliación de unos 20 m de fondo.
 - La Nueva Depuradora (**SNU/CD**), cuyo proyecto ha sido aprobado definitivamente por la Diputación en sesión celebrada el 7 de julio de 1.994, se sitúa al sur del núcleo poblacional y un poco más alejada que la actual, una vez pasada la vía de circunvalación prevista.
 - Los Vertederos (**SNU/CV**) se sitúan en aquellos lugares que no ofrezcan peligro de contaminación ni a la población ni al medio natural o incluso que puedan ayudar a regenerar éste. La zona de vertederos prevista, tanto para inertes como para orgánicos, se sitúa al sur del término, entre el trazado de la vía ferroviaria y el límite con el término municipal de Alicante.



En el interior que este
diario lo que dice por
el presidente MARÍA del el
dia.....

7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO



Para constar que este documento ha sido elaborado por el personal de la Dirección el dia ... 7 MARZO 1995

Agost a ... de ... ABR. 1995
El Secretario

7.1. CRITERIOS GENERALES DE CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN

La clasificación del suelo constituye uno de los medios instrumentales más importantes, por no decir el que más, para conseguir el desarrollo urbanístico deseado, ya que los distintos tipos de suelo no sólo determinan los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo, sino que además nos dan una idea del desarrollo urbanístico pretendido. En efecto, a través de la clasificación del suelo consolidamos la ciudad ya ordenada y edificada o pequeñas ampliaciones de ésta (suelo urbano), prevemos las ampliaciones del suelo con nuevos desarrollos (suelos aptos para urbanizar) en aquellas áreas que son las más idóneas para conseguir un desarrollo urbanístico coherente y preservamos el resto del territorio del proceso urbanizador (suelo no urbanizable), a fin de que siga manteniendo sus valores intrínsecos como soporte natural del territorio.

Pero, además, la clasificación del suelo permite una clara definición de los derechos y deberes básicos de los propietarios (facultades urbanísticas o adquisición de derechos y deberes para la adquisición gradual de facultades), garantizando la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados, de forma que los suelos menos consolidados por la edificación deberán soportar unas mayores cargas, a fin de que la comunidad recupere parte de las plusvalías dadas por el planeamiento por el mero hecho de haber sido clasificados como suelos aptos para ser urbanizados.

Por otra parte, habrá que definir los criterios de gestión, es decir, fórmulas de tipo técnico, jurídico y económico para conseguir la operatividad de las propuestas del planeamiento urbanístico, que, en definitiva, es su ejecución. En términos más concretos, la gestión se articulará a través de los denominados sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación), eligiendo el más adecuado para garantizar su desarrollo en función de las situaciones concretas de la actuación y del marco general administrativo en que nos desenvolvemos.

La presente Revisión se redacta con unos fines y objetivos muy explícitos (apartado 4.3), que, como vimos, eran: definición de un modelo territorial, posibilitar el desarrollo industrial y adecuar el desarrollo urbano a las realidades o situaciones actuales. En la justificación del modelo elegido (ver apartado 5.2) decíamos que éste lo podríamos definir como continuista y expansivo moderado, por cuanto que, basándose en el planeamiento vigente, perseguía unos crecimientos futuros racionales y coherentes con ellos, con un dimensionamiento holgado del suelo necesario, pero evitando clasificaciones irreales e incoherentes, tanto en su extensión como en su gestión.

Todo ello se concreta: por lo que se refiere al núcleo poblacional, en la clasificación de un suelo urbano que mantiene, a "grosso modo", el suelo urbano vigente y desclasifica el suelo previsto como apto para urbanizar por no ser necesario; la clasificación de unas determinadas zonas, en donde ya existen industrias, como suelos aptos para urbanizar; y la clasificación de unos núcleos residenciales diseminados como suelo urbano y apto para urbanizar, con el fin de cubrir la demanda de segunda residencia, desclasificando una zona actualmente clasificada como apta para urbanizar de tipo residencial extensiva, por no haber tenido ningún tipo de actuación y considerarla innecesaria e incluso contraproducente desde un punto de vista de protección de los valores paisajísticos. Además, se delimitan una serie de unidades de ejecución en el suelo urbano por considerar que éstas permiten la ejecución del planeamiento introduciendo mecanismos que se consideran más justos para el reparto equitativo de los beneficios y

A continuación, pasaremos a analizar los distintos tipos de suelo, teniendo siempre como referencia la clasificación del suelo del planeamiento actualmente vigente.

DIRECCIÓN:

Este documento consta de este
de acuerdo con lo establecido por
el pliego de condiciones, el día
- 7 MAR. 1995 - ABR. 1995

Agosto de 19...
El Secretario

7.2. EL SUELO URBANO

Se incluye en esta clase de suelo el núcleo urbano que así estaba clasificado en el planeamiento vigente, con pequeñas matizaciones que más tarde describiremos, y el núcleo residencial de La Loma, situado al sur del término municipal. El Suelo Urbano clasificado reúne los requisitos de urbanización y/o consolidación exigidos por la Ley del Suelo (art.10) y abarca una extensión de 59,8 y 18,4 Ha respectivamente, suficiente para absorber la demanda a corto y a medio plazo.

7.2.1. Criterios de delimitación del núcleo urbano

Por lo que se refiere al núcleo poblacional principal, el criterio general seguido en la delimitación del suelo urbano realizada es el de limitar los crecimientos por el norte, este y oeste, dejando como única dirección de crecimiento el sur. Las modificaciones realizadas respecto al planeamiento vigente son las siguientes:

- Por el norte, aun manteniendo los criterios del planeamiento vigente, se incluye como suelo urbano un cerro interior a la vía de borde propuesta en el planeamiento actual, hoy ya realizada su explanación, siendo el uso previsto para este nuevo suelo urbano el de parque urbano.
- Por el este se mantiene sensiblemente la delimitación actual definida por el barranco del Roget.
- Por el oeste el límite del suelo urbano se modifica ligeramente respecto al planeamiento vigente, desclasificando tres manzanas situadas en la parte noroccidental, debido a que este suelo está ocupado por una gran industria en funcionamiento, por lo que mantener su clasificación actual de urbano residencial parece incoherente.

- Por el sur se mantiene el límite del planeamiento actual en la parte suroriental y se modifica sustancialmente la línea límite del suelo urbano, de

la parte suroccidental, entre las carreteras de San Vicente del Raspeig y Novelda, con el fin de permitir que los nuevos desarrollos urbanos, que deben situarse fundamentalmente en esta zona, se realicen con una estructura ortogonal y racional respecto a las tramas urbanas actuales, y no en base a unas hipotéticas actuaciones diseñadas en el pasado y nunca llevadas a cabo, en las que no existen ni continuidad con la trama urbana consolidada ni ejes claros de crecimientos futuros.

7.2.2. Gestión. Delimitación de Unidades de Ejecución

Por lo que se refiere a las medidas de gestión en este Suelo Urbano, cabe señalar que, como criterio general, cuando correspondan a actuaciones puntuales en suelo ordenado y consolidado, las operaciones de gestión necesarias (adquisición de suelo para equipamientos y completar, en su caso, la urbanización), se llevarán a cabo mediante expropiaciones aisladas y obras ordinarias de urbanización, pudiéndose repercutir ambos costes mediante contribuciones especiales.

No obstante, siempre que ha sido posible, se han delimitado en el suelo urbano Unidades de Ejecución, a fin de que, como se ha dicho anteriormente, se pueda realizar una justa equidistribución de beneficios y cargas y acometer la urbanización de las zonas con unas mínimas garantías de actuación globalizadora, tanto en lo que se refiere a dotar de equipamientos a la zona como para completar o realizar su urbanización, pues, el criterio seguido a la hora de realizar su delimitación es que sea lo suficientemente grande como para que se pueda entender como una unidad de actuación urbanística y no pequeñas actuaciones en suelo urbano, y lo suficientemente pequeña como para permitir que sea abordada con unas mínimas garantías de éxito, tanto por el costo de gestión, que para un pueblo del tamaño de Agost puede llevar una repartelación -hasta los momentos presentes, inexistentes-, como por el coste económico que representa la urbanización de grandes zonas. Además, se pretende que los intereses de los propietarios afectados por cada Unidad de Ejecución sean "a priori" similares, ya que una disparidad de estos intereses condenaría, irremediablemente, la unidad al fracaso.

Enviado a la Junta de Comunidades de Valencia
para su información y aprobación por
el Ayuntamiento de Agost el día 7 MAR. 1995
Firmado por el Alcalde de Agost el 10 MAR. 1995

En concreto, se han delimitado 9 Unidades de Ejecución. En todas, menos en una, en el planeamiento vigente el suelo estaba clasificado como urbano y, en la última, en parte urbano y en parte apto para urbanizar, por lo que, al tratarse de una población de 4.000 habitantes, el aprovechamiento susceptible de apropiación puede llegar al 100%. Este ha sido el criterio mantenido, ya que las actuaciones en pueblos de reducido tamaño son muy personales y nunca tienen un carácter especulativo, por lo que se ha preferido renunciar al posible 15% del aprovechamiento. A continuación, pasaremos a describir brevemente cada una de ellas.

- La **Unidad de Ejecución nº 1 (UE/1)**, con una superficie de 11.650 m², comprende dos futuras manzanas en la zona norte del núcleo destinadas a uso industrial, que en la actualidad están ocupadas por unas antiguas industrias en funcionamiento. La actuación de esta zona implica necesariamente la desaparición o remodelación de estas industrias.

- La **Unidad de Ejecución nº 2 (UE/2)**, con una superficie de 11.950 m², se sitúa al noreste del suelo urbano y comprende la zona existente entre el casco consolidado y la vía de ronda de circunvalación. Corresponde a una zona que en la actualidad no tiene ningún uso, debiéndose realizar en ella la transición entre los usos industriales, propios de la manzana norte colindante con la Unidad de Ejecución nº 1, y los residenciales situados al sur de la Unidad. En definitiva, se da una ordenación a esta zona, que siempre ha tenido un sentido periférico y ha carecido de una urbanización adecuada.

- La **Unidad de Ejecución nº 3 (UE/3)**, con una superficie de 7.100 m², se sitúa al noreste del casco antiguo y comprende la zona existente entre éste y la Unidad de Ejecución nº 2. Corresponde a una zona en la que han existido, y todavía existen, industrias artesanales cerámicas, algunas cerradas y otras en situación precaria. La actuación en este ámbito permitirá la remodelación de esta zona urbana, dándole una verdadera ordenación y dotándola de una adecuada urbanización, acorde a los nuevos usos.

- La **Unidad de Ejecución nº 4 (UE/4)**, con una superficie de 5.100 m², se sitúa al este del casco antiguo y comprende una pequeña zona entre éste y la vía de ronda de circunvalación. El objetivo que con ella se pretende es rematar el núcleo residencial del casco histórico, realizandola la transición entre lo antiguo y lo nuevo, a la vez que obtener un equipamiento para el plazo de ejecución el

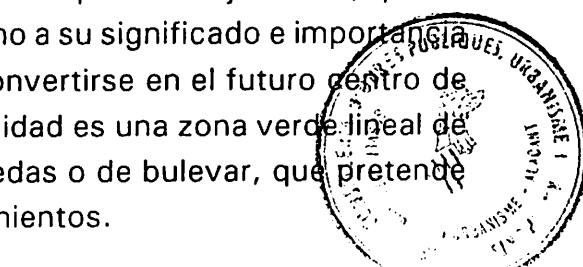
ciudad, en la zona de los antiguos lavaderos, que además permitirá abrir la vista desde la calle La Font a la Sierra del Castellar (zona de protección paisajística).

- **La Unidad de Ejecución nº 5 (UE/5)**, con una superficie de 26.550 m², se sitúa al noroeste del núcleo urbano. El objetivo que con esta unidad se pretende es doble: por un lado, que la urbanización de la zona se haga de forma conjunta, ya que es preciso hacer unos importantes movimientos de tierra que difícilmente se acometerían por actuaciones aisladas, y por otro lado, permite dotar a la zona de un espacio libre verde de una superficie de 2.380 m².

- **La Unidad de Ejecución nº 6 (UE/6)**, con una superficie de 5.200 m², se sitúa en el centro sureste del núcleo urbano y tiene por objeto la apertura de un vial que, rodeando una zona verde -existente en la actualidad en gran medida-, une las calles Ramón y Cajal y la Llana, conectándolas con la Avda. de Novelda. La ordenación propuesta permite ocultar las medianerías existentes, correspondientes a las traseras de las edificaciones de la Avda. de Jijona, con las edificaciones que darán a este nuevo vial. Además, se amplía la zona verde actual, regularizándola, de forma que ésta sea el remate de la edificación tradicional existente entre las calles San Ramón y la LLana.

- **La Unidad de Ejecución nº 7 (UE/7)**, con una superficie de 36.350 m², se sitúa al sur del núcleo poblacional y representa la principal zona de crecimiento urbano, tanto en lo que se refiere al plazo de ejecución, que es sin duda la de más inmediato desarrollo, como a su significado e importancia en la estructura urbana, ya que ella debe convertirse en el futuro centro de los nuevos desarrollos. La dotación de la Unidad es una zona verde lineal de 6.170 m² a la manera de las antiguas alamedas o de bulevar, que pretende convertirse en el foco de los futuros crecimientos.

- **La Unidad de Ejecución nº 8 (UE/8)**, con una superficie de 17.550 m², se sitúa al sur del núcleo poblacional y sobre la carretera a San Vicente del Raspeig. Comprende tres grandes manzanas -que, al haber una calle central peatonal, en realidad corresponden a seis manzanas- provenientes de un antiguo Plan Parcial denominado Casanueva. Este Plan Parcial tuvo su desarrollo al otro lado de la carretera y los equipamientos de la Casa de la Cultura y zona verde aneja y colegio y la parroquia de la Milagrosa.



corresponden a los equipamientos en él proyectados.

- La Unidad de Ejecución nº 9 (UE/9), con una superficie de 29.050 m², se sitúa en la zona sur más extrema. Con este desarrollo se pretende dejar ordenados y estructurados los futuros desarrollos de la ciudad. Además, permite la obtención de un equipamiento docente de 5.775 m².

7.2.3. Núcleo de La Loma

Por lo que se refiere al núcleo residencial de La Loma, se trata de una zona de viviendas unifamiliares de segunda residencia que tienen un alto grado de consolidación y está dotada de servicios urbanos. Los criterios en que se basa la delimitación del suelo urbano propuesta son: incluir todas las edificaciones existentes; incluir los suelos vacantes existentes entre ellas o que implican una mayor rentabilización de los costes de urbanización; y que los límites coincidan bien con calles o caminos, con fondos de parcelas existentes o con fondos normales para el tipo de parcelación existente. Dentro del ámbito delimitado existen 50 edificaciones construidas, cuando la capacidad máxima real, entendiendo como tal las parcelas posibles, es decir, las existentes más las que no están edificadas, es de unas 75 viviendas, por lo que el grado de consolidación alcanza las 2/3 partes. Al disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica y el grado de consolidación necesario, reunen los requisitos del suelo urbano exigidos por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su art. 10.a).

Al existir dos zonas claramente diferenciadas, tanto por el grado de consolidación como por los servicios urbanos que poseen, se delimitan dos unidades de ejecución que corresponden a la zona norte de la Avenida de Alicante (UE/10) y la zona sur de esta avenida (UE/11), que tienen una superficie de 6,3 y 12,12 Ha, respectivamente.

Estas dos unidades tenían distinta clasificación en el planeamiento vigente, ya que mientras que la primera (UE/10) estaba clasificada como suelo apto para urbanizar, la segunda correspondía a un suelo no urbanizable. Por ello, mientras que en la primera el aprovechamiento susceptible de apropiación es el 100%, por las mismas razones expuestas



para el núcleo urbano y, además, por estar en gran parte consolidada, en la UE/11 el aprovechamiento susceptible de apropiación es el 85%, en base a la exigencia de la Ley del Suelo No Urbanizable, cuando un suelo clasificado como no urbanizable es clasificado directamente como urbano.

DILIGENCIA:

Para declarar que este
decreto fue suscrito por
el jefe de la administración el
día 7 MAR 1995
..... 10 ABR. 1995

Agosto de de 1.9 ____
El Secretario



7.3. EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

7.3.1. Criterios de clasificación

Se incluyen en esta clase de suelo las áreas susceptibles de ser urbanizadas -en función de las necesidades del desarrollo urbanístico futuro- a corto, medio y largo plazo. El suelo así clasificado se refiere a tres zonas industriales, en las que ya existen algunas industrias en la actualidad, pero que carecen de los requisitos de urbanización y consolidación necesarios para ser considerados suelos urbanos, así como de criterios de ordenación, ya que son industrias asentadas en suelos no urbanizables. También se han clasificado como suelo apto para urbanizar los núcleos residenciales de La Murta y el Ventós, en donde se ha desarrollado una parcelación e incluso se han construido algunas viviendas unifamiliares, pero que, al igual que las zonas industriales, carecen de los requisitos de consolidación y urbanización necesarios para poder ser considerados como suelo urbano. Haciendo una breve referencia al planeamiento vigente, se han desclasificado todos los suelos clasificados como aptos para urbanizar en él, al ser considerados innecesarios e incluso contraproducentes con el desarrollo urbanístico de núcleo urbano o del entorno paisajístico en donde estaban previstos.

A continuación haremos una breve descripción de cada una de las zonas clasificadas, así como de los objetivos que se pretenden con el desarrollo de los correspondientes planes parciales.

7.3.2. Descripción y objetivos de los Planes Parciales previstos

- El Plan Parcial de El Roget (SAU/I.3) corresponde a una zona lineal con una superficie de 34,4 Ha, situada al sur de la carretera local a San Vicente del Raspeig (A-220), en donde se sitúan la mayor parte de las grandes industrias agostenses. Estos asentamientos espontáneos a lo largo de la carretera producen un mal aprovechamiento del suelo; al carecer de una ordenación preconcebida, y dan una imagen caótica de la zona, en

donde las industrias resultan agresivas a un medio, que ni es ya natural ni está urbanizado, no estando resueltos los accesos a la carretera desde las diferentes industrias, ya que se realizan las incorporaciones de forma directa. Con el desarrollo del Plan Parcial se pretende: en primer lugar, disponer de un suelo industrial suficiente, permitiendo tanto la ampliación de las industrias existentes como el asentamiento de otras nuevas en los suelos vacantes existentes entre ellas; resolver el acceso de las industrias a la carretera mediante la creación de una vía de servicio que vertebre todos los asentamientos que se distribuyen de forma lineal; dotarlas de unos servicios urbanísticos adecuados y coherentes con las necesidades reales y no con situaciones de estándares preconcebidas en polígonos industriales que, dadas las características de las industrias de Agost, grandes consumidoras de suelo, no tendrían ningún sentido ni futuro.

- El Plan Parcial dels Castellans (SAU/I.2) corresponde a una zona con una superficie de 19,1 Ha, situada al norte de la carretera local a San Vicente del Raspeig (A-220), entre la zona anterior (SAU/I.3) y el núcleo urbano, por lo que no se llega a producir travesía, ya que una empieza donde termina la otra, estando el límite en el encuentro de la carretera con la nueva circunvalación propuesta. Igual que en el caso anterior, existen industrias en la zona. Dado que se trata del sector más pequeño y más próximo al núcleo de los tres previstos por las Normas Subsidiarias, el tipo de industrias que en él pueden situarse es más flexible que en los otros dos, admitiéndose tanto industrias aisladas como en hilera, situación ésta que ya no se da en las industrias existentes.

- El Plan Parcial de Escandella (SAU/I.1) corresponde a una zona con una superficie de 52,0 Ha, situada al norte de la carretera local a Novelda (A-222), en donde recientemente se han producido asentamientos de industrias cerámicas. Este Plan Parcial será el que realmente constituya un nuevo suelo industrial, con capacidad de ser ordenado desde un principio, ya que los dos anteriores vienen a consolidar y mejorar una situación preexistente, pero que, aun por extensos que parezcan, no implican la puesta en el mercado de nuevos suelos industriales. El ámbito de esta zona es rectangular y, al tener más fondo que en los casos anteriores, permite otro tipo de ordenación diferente al estrictamente lineal del SAU/I.3.

- El Plan Parcial de la Murta (SAU/R.4) corresponde a una parcelación

7 MAR. 1995
10 ABR. 1995

realizada sobre una superficie de 31,0 Ha en el paraje de este nombre, que se sitúa en el extremo más oriental del término de Agost, lindando con el barranco de Pina o Blanco, límite con el término de Alicante, por lo que el límite del suelo clasificado viene a coincidir aproximadamente con esta parcelación -de unas parcelas en torno a los 2.000 m²-, que está consolidada en un grado alto, aunque con una cierta fragmentación que impide su continuidad, pero carece de unos servicios de urbanización que puedan considerarse como tales, aunque dispongan de energía eléctrica y agua potable, e incluso algún que otro equipamiento, como una sede social de la comunidad. El objetivo del plan parcial debe ser, partiendo de la estructura parcelaria apoyada en los caminos existentes, terminar de ordenar la zona, así como dotarla de unos servicios de urbanización adecuados y unos mínimos equipamientos comunitarios.

- El Plan Parcial del Ventós (SAU/R.5) corresponde a una parcelación realizada sobre una superficie de 14,0 Ha en el paraje de este nombre, que se sitúa al norte y próximo al núcleo poblacional, entre el barranco del Roget y la Sierra del Castellar, aunque, por el grado de consolidación y los servicios de urbanización de que dispone, no puede ser clasificado como suelo urbano. El objetivo del plan parcial debe ser, partiendo de la estructura parcelaria y de los caminos existentes, terminar de ordenar la zona, así como dotarla de unos servicios de urbanización adecuados y de unos mínimos equipamientos comunitarios.

7.3.3. Criterios de gestión

La gestión y ejecución de los distintos planes parciales previstos en el Suelo Apto para Urbanizar se realizarán, en primera instancia, por el sistema de compensación. Ello es por considerar que estos planes son suficientemente atractivos como para poder ser asumidos por la iniciativa privada, quedando para el Ayuntamiento el papel de control del desarrollo urbanístico. No obstante, si fuera necesaria su gestión para el desarrollo económico del municipio, sin que hubiera sido asumida por la iniciativa privada, podrá cambiarse por cualquiera de los otros sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo, siendo esto de especial importancia en la gestión de suelo de uso industrial.

Las cargas que debe asumir cada sector son las cesiones de suelo indicadas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como la urbanización integral de sus respectivos ámbitos. El aprovechamiento susceptible de apropiación para todos los sectores será el 85%, en base a lo establecido en la Ley del Suelo. Se ha considerado preferible hacer coincidir áreas de reparto con sectores, a fin de independizar totalmente la gestión de cada uno de ellos.

7.3.4. Cálculo del aprovechamiento tipo

La delimitación de las áreas de reparto se ha hecho coincidir con la de los diferentes sectores delimitados en el Suelo Apto para Urbanizar, a fin de facilitar la gestión de cada uno de ellos; por tanto, existen un total de 5 unidades de reparto.

El cálculo del aprovechamiento tipo se ha realizado siguiendo los criterios establecidos en el art. 97 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, ponderado para los diferentes usos y tipologías admisibles respecto a los característicos, por la superficie total.

1.- Plan Parcial de Escandella (SAU/I.1)

a) Parámetros considerados

- Superficie total: 520.000 m².
- Uso y tipología característicos: industrial con edificación aislada. Coeficiente de ponderación: 1. Aprovechamiento lucrativo: 75% s/ Superficie total x Edificabilidad = $0,75 \times 520.000 \times 0,33 = 128.700$ m².
- Uso y tipología admisible: industrial con edificación en hilera. Coeficiente de ponderación: 1,25. Aprovechamiento lucrativo: $0,25 \times 520.000 \times 0,33 = 42.900$ m².

b) Cálculo de aprovechamiento tipo

$$\text{SAU/I.1} = \frac{128.700 \times 1 + 42.900 \times 1,25}{520.000} = 0,351 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

ESTADO DE AGOSTO DE 1995
FOLIO 111 DE 1995
AGOSTO DE 1995
EL DERECHO

2.- Plan Parcial dels Castellans (SAU/I.2)

a) Parámetros considerados

- Superficie total: 191.000 m².
- Uso y tipología característicos: industrial con edificación en hilera. Coeficiente de ponderación: 1. Aprovechamiento lucrativo: 60% s/ Superficie total x Edificabilidad = $0,60 \times 191.000 \times 0,6 = 68.760 \text{ m}^2$.
- Uso y tipología admisible: industrial con edificación aislada. Coeficiente de ponderación: 0,8. Aprovechamiento lucrativo: $0,40 \times 191.000 \times 0,6 = 45.840 \text{ m}^2$.

b) Cálculo de aprovechamiento tipo

$$\text{SAU/I.2} = \frac{68.760 \times 1 + 45.840 \times 0,8}{191.000} = 0,552 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

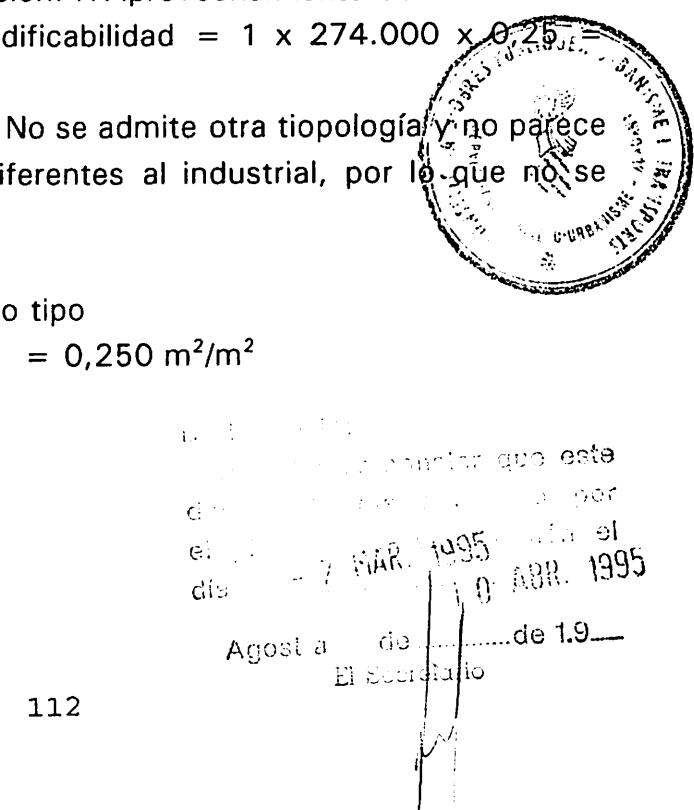
3. Plan Parcial El Roget (SAU/I.3)

a) Parámetros considerados

- Superficie total: 274.000 m².
- Uso y tipología característicos: industrial con edificación aislada. Coeficiente de ponderación: 1. Aprovechamiento lucrativo: 100% s/ Superficie total x Edificabilidad = $1 \times 274.000 \times 0,25 = 68.000 \text{ m}^2$.
- Otros usos y tipología. No se admite otra tipología y no parece probable otros usos diferentes al industrial, por lo que no se considera.

b) Cálculo de aprovechamiento tipo

$$\text{SAU/I.3} = \frac{68.000 \times 1}{274.000} = 0,250 \text{ m}^2/\text{m}^2$$



4.- Plan Parcial La Murta (SAU/R.4)

a) Parámetros considerados

- Superficie total: 310.000 m².
- Uso y tipología característicos: residencial con edificación aislada. Coeficiente de ponderación: 1. Aprovechamiento lucrativo: 95% s/ Superficie total x Edificabilidad = 0,95 x 310.000 x 0,10 = 29.450 m².
- Uso y tipología admisible: terciario con edificación aislada. Coeficiente de ponderación: 0,8. Aprovechamiento lucrativo: 0,05 x 310.000 x 0,10 = 1.550 m².

b) Cálculo de aprovechamiento tipo

$$\text{SAU/R.4} = \frac{29.450 \times 1 + 1.550 \times 0,8}{310.000} = 0,099 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

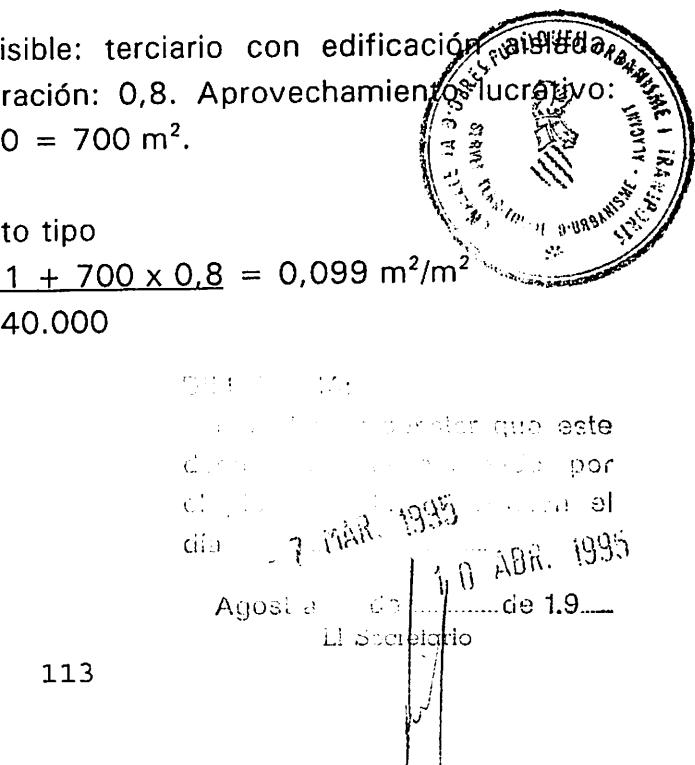
5. Plan Parcial El Ventós (SAU/R.5)

a) Parámetros considerados

- Superficie total: 140.000 m².
- Uso y tipología característicos: residencial con edificación aislada. Coeficiente de ponderación: 1. Aprovechamiento lucrativo: 95% s/ Superficie total x Edificabilidad = 0,95 x 140.000 x 0,10 = 13.300 m².
- Uso y tipología admisible: terciario con edificación aislada. Coeficiente de ponderación: 0,8. Aprovechamiento lucrativo: 0,05 x 140.000 x 0,10 = 700 m².

b) Cálculo de aprovechamiento tipo

$$\text{SAU/R.5} = \frac{13.300 \times 1 + 700 \times 0,8}{140.000} = 0,099 \text{ m}^2/\text{m}^2$$



7.4. EL SUELO NO URBANIZABLE

Esta clase de suelo la integra el resto del término municipal no incluido en los suelos clasificados como Urbanos ni Aptos para Urbanizar.

En el capítulo anterior, Descripción y Justificación de la Ordenación Territorial, hemos analizado pormenorizadamente las distintas calificaciones del Suelo No Urbanizable. A los efectos de simple recordatorio, hemos diferenciado las zonas que consideramos deben ser protegidas de aquellas otras de uso común. Dentro del Suelo No Urbanizable Protegido, se han establecido las categorías: paisajística y forestal, ramblas, arqueológicas y de vías de comunicación; en el Suelo No Urbanizable Común se han distinguido las categorías: agropecuaria, extractiva y dotacional.

En esta clase de suelo, al no haber beneficios urbanísticos, no caben cesiones, por lo que las adquisiciones de suelo necesario para usos y servicios públicos deberán instrumentarse mediante la técnica de expropiaciones aisladas.

DILIGENCIA:

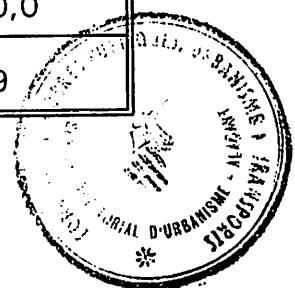
Para hacer constar que este documento es emitido por
el pleno de la ordenación el
día 7 MAR. 1995

Agosto do 10 de 1995
El Secretario



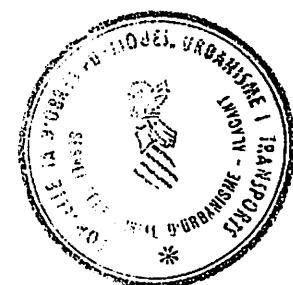
7.5. CUADRO DE SUPERFICIES DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

TIPO DE SUELO	Superficie (Ha)
SUELO URBANO	78,5
Núcleo urbano	60,1
La Loma (viv. unifamiliar)	18,4
SUELO APTO PARA URBANIZAR	150,5
Residencial (unifamiliar)	45,0
Industrial	105,5
SUELO NO URBANIZABLE	6.350,0
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	6.579



...nter que este
...o por
el d... 7 Agosto 1995, según el
...ia ...

Agosto 1995
En la Oficina
W



8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANA

DICTAMEN:

Este Comité ha considerado que este
dictamen es necesario aprobarlo por
el Comité de Ordenación Urbana el
día 7 MAR. 1995.

Agosto 1995 ABK. 1995
El Secretario

8.1. INTRODUCCIÓN

Al tratar de los fines y objetivos perseguidos por la Revisión de las Normas Subsidiarias (apartado 4.3.C) vimos que para la "Adecuación del desarrollo urbano a las realidades o situaciones actuales" se establecían como objetivos: el mantenimiento del planeamiento vigente en el núcleo urbano consolidado, la ordenación del suelo urbano vacante -mediante propuestas de una estructura urbana capaz de constituir el punto de partida de futuros crecimientos urbanos- y la desclasificación de los suelos urbanizables por no ser necesarios. Es decir, se pretende disponer de una ordenación clara y eficaz del núcleo urbano, que, basándose en la trama existente, permita los desarrollos futuros, eliminando instrumentos de desarrollo posteriores que implican unos sistemas de gestión que se han demostrado inviables a lo largo de estos años en un municipio de las características de Agost.

Otro de los fines perseguidos era la "Definición del modelo territorial", uno de cuyos objetivos era la delimitación de zonas de viviendas unifamiliares para segunda residencia en aquellos núcleos diseminados en los que, por el grado de consolidación, ello fuera posible. Este es el caso del núcleo de La Loma, como ya expusimos en el capítulo Descripción y Justificación de la Ordenación Territorial (apartado 6.3.) y de la Clasificación y Gestión del Suelo (apartado 7.2.3.) .

A la consecución de estos fines y objetivos van encaminadas las propuestas de ordenación contenidas en el presente capítulo.



Agosto 1995
U.O. ABK. 1995
El Boquerón

8.2. LA ESTRUCTURA URBANA

En la información urbanística analizábamos las distintas tramas urbanas existentes, así como las vías que ejercían un papel estructurador del conjunto urbano (ver apartado 3.5). En la propuesta que ahora se presenta se han significado aquellos viarios que se han considerado fundamentales en la configuración de la ordenación urbana que se proyecta.

En lo que se refiere a las vías colectoras interurbanas, se mantiene el esquema actual: un eje norte-sur (Avda. del Consell del País Valencià) y una conexión en dirección este-oeste (Avda. de Elche), que le comunica con la carretera de Novelda. La ejecución de la vía de circunvalación propuesta (ver apartado 6.1.1), si bien evitará el tráfico de paso, nunca eliminará el carácter de vías de acceso de las carreteras y, por lo tanto, su importancia como vías estructuradoras de la trama urbana.

A este esquema en Y de las vías interurbanas, se le superpone otro configurado por las vías colectoras urbanas. Este está formado por:

- Un anillo que bordea, básicamente, el suelo hoy consolidado y que discurre por: vía de borde norte (en ejecución), Avda. de Alcoy y sus prolongaciones, eje de las Avdas. de Jijona y Elche y la Avda. de Elda y su prolongación. Este anillo está ejecutado en una gran parte, sin embargo, los tramos sin realizar impiden su utilización como vial continuo.
- Dentro de este anillo existen unas vías que cumplen una función de delimitación y/o configuración de las distintas tramas urbanas y que suelen ser las vías de acceso principales a ellas. Estas son: las Avdas. de la Paz y del Dr. Fleming, el eje Dr. Pablo Puerto Calpena - Jacinto Benavente, calle Monforte y calle Granada.
- A partir de este anillo deben configurarse los ejes de crecimiento de los nuevos desarrollos al sur del núcleo. Para ello, nos apoyaremos en el eje principal en dirección este-oeste, formado por la base del anillo por

(Avdas. de Jijona y Elche), que además conecta y forma parte del esquema de vías interurbanas. Perpendicular a éste y conectando con el centro gravitatorio del núcleo, se desarrolla el eje en dirección norte-sur, que es el formado por la calle Granada y su prolongación hacia el sur.

- Definidos estos viarios como ejes principales de los nuevos desarrollos, éstos se delimitan por el sur mediante un vial paralelo a la Avda. de Elche, que conecta con la carretera a San Vicente y la prolongación de la calle Poeta Miguel Hernández, definiéndose un eje central en dirección este-oeste como un viario muy significativo de todos estos nuevos desarrollos, no sólo en su función de tráfico, sino como elemento importante de centralidad de toda la zona, que debe conectar con los ejes de actividad tradicionales.

Por lo que se refiere al núcleo de La Loma, la ordenación propuesta se basa en el viario existente. El esquema de la estructura resultante es un vial de borde de todo el núcleo, que además de servir para dar accesibilidad a las parcelas, constituye un límite (casi en todo el perímetro) del suelo urbano. Este anillo tiene dos ejes perpendiculares centrales, a modo de "cardo" y "decumanus", que son la Avda. de Alicante y la calle José María Brotóns y su prolongación.

DIFUSIÓN:

Martes 14 de Agosto año 1995
diciembre de 1995
el año 1995
el año 1995
el año 1995

Agosto de 1995
La Secretaría



8.3. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO

8.3.1. Criterios generales de calificación

La calificación del suelo consiste en la asignación de usos e intensidades edificatorias a las diversas zonas en que se ha dividido el suelo clasificado, especificando los usos permitidos y los parámetros de edificabilidad que deben observar las edificaciones que vayan a implantarse en cada una de ellas.

Como criterio general, esta Revisión de las Normas Subsidiarias ha respetado, básicamente, las calificaciones establecidas en el planeamiento vigente, introduciendo pequeñas modificaciones, que a continuación enunciaremos, aunque omitiremos aquí aquellos cambios que han representado también modificaciones en la clasificación del suelo, por haber sido ya expuestos en el capítulo anterior.

La zonificación actual, como hemos dicho anteriormente, ha sido mantenida con carácter general, existiendo las diferencias siguientes:

- Se ha incluido una nueva zona, denominada "Edificación Abierta", para resolver adecuadamente la edificación de la cornisa oriental del núcleo sobre el parque urbano y el barranco del Roget, ya que la singularidad de este lugar no era acorde con la aplicación de la ordenanza de carácter general del resto del núcleo urbano.

- Se ha delimitado como suelo urbano el núcleo diseminado de La Loma, lo que ha obligado a establecer una nueva zona, que hemos denominado "Vivienda Unifamiliar".

- Se han calificado las manzanas más septentrionales del núcleo urbano como "Industriales", considerando que este debía ser el uso característico, dado que es el uso actual y, además, constituyen el remate del suelo urbano.



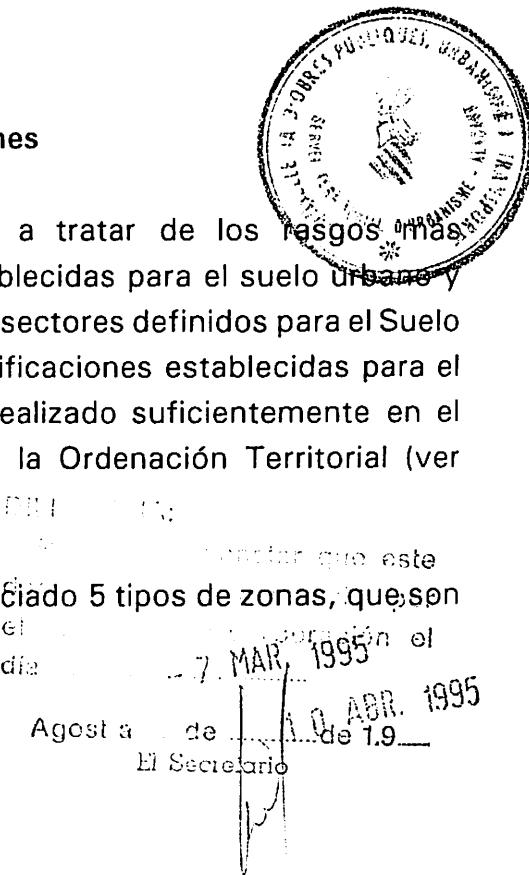
- Otra variación respecto al planeamiento vigente, la constituye la nueva redacción de las Normas Urbanísticas, documento básico para la regulación de usos e intensidades del suelo. Sin embargo, las variaciones son más importantes en la sistemática y estructura de este documento que en la regulación de usos y parámetros edificatorios. En efecto, el Título I, Régimen Urbanístico y Ejecución de las Normas Subsidiarias, y el Título II, Actuaciones de la Edificación y Uso del Suelo, vienen a llenar aspectos no contemplados o expuestos de forma muy superficial y a ampliar o clarificar conceptos ya existentes en la redacción vigente, y el Título III, Condiciones Generales de la Edificación y Usos del Suelo, supone una adecuación al Decreto 85/1989 del Consell de la Generalitat Valenciana sobre las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas. El Título IV, Condiciones particulares de la Edificación y Usos del Suelo, mantiene, básicamente, los parámetros de las ordenanzas vigentes en lo referente al suelo urbano del núcleo, pero en él también se contienen los Criterios para la redacción de los Planes Parciales en los sectores de Suelo Apto para Urbanizar y la regulación de las distintas calificaciones establecidas en el Suelo No Urbanizable, lo que sí es totalmente novedoso respecto al plan vigente, que no contiene prácticamente ninguna regulación de este tipo de suelo.

Por tanto, podemos decir que las variaciones introducidas en lo que respecta a la calificación del suelo, se refieren más a aspectos cualitativos que cuantitativos.

8.3.2. Análisis de las diferentes calificaciones

En el presente epígrafe se va a tratar de los rasgos más característicos de las diferentes zonas establecidas para el suelo urbano, de los criterios generales de desarrollo de los sectores definidos para el Suelo Apto para Urbanizar. No se analizan las calificaciones establecidas para el Suelo No Urbanizable, dado que ello fue realizado suficientemente en el capítulo de Descripción y Justificación de la Ordenación Territorial (ver apartados 6.4 y 6.5).

En el Suelo Urbano se han diferenciado 5 tipos de zonas, que son las siguientes:



- **Centro Histórico (CH).** Comprende dos áreas: el núcleo histórico tradicional y un antiguo arrabal en torno a una ermita, hoy desaparecida, de la zona denominada La Loma. El criterio seguido para estas áreas, que de forma extensiva hemos denominado Centro Histórico, es el de su conservación, tanto de su estructura urbana como de la tipología edificatoria, ya que si bien no existen edificios de interés que deban ser protegidos, la morfología del conjunto merece ser conservada.

- **Ensanche (EN).** Comprende el resto del núcleo urbano y corresponde a su ensanche moderno y actual, en el que la trama urbana es sensiblemente ortogonal y la edificación es continua y entre medianerías, de alturas bajas (lo normal es 3 plantas y en algunas zonas, 4 plantas) y en manzana cerrada. El uso característico es el residencial, pero también se admiten como usos compatibles el resto de los usos necesarios para el desarrollo de las actividades urbanas, siempre que no sean contraproducentes con la actividad principal residencial.

- **Edificación Abierta (EA).** Comprende la zona oriental del núcleo urbano, constituyendo el remate de éste, y se sitúa sobre el parque urbano y el barranco del Roget. Por su configuración de cornisa, esta zona tiene una gran singularidad, por lo que se crea una normativa específica capaz de acomodarse a su ubicación, eludiendo la aplicación de una normativa genérica (ES), que no sería adecuada al entorno. El uso es ~~de tipo público~~ (colegio y centro de salud) y residencial.

- **Industrial (IN).** Comprende cinco manzanas situadas al norte del núcleo urbano, en las que se considera adecuado que su uso característico sea el industrial, no sólo porque este haya sido el uso tradicional de la zona sino porque, además, constituyen el remate del núcleo, están muy alejadas del centro y enfrentadas al cementerio. El tipo de industrias a ubicarse en la zona serán alineadas sobre el vial y en hilera, es decir, que tengan un carácter urbano en concordancia con las manzanas próximas.

- **Vivienda Unifamiliar (VU).** Comprende el núcleo diseminado de La Loma y corresponde a la tipología existente de vivienda unifamiliar aislada de segunda residencia, con un tipo de parcela pequeña (1.000 m^2) para el entorno en que se sitúa.



Este documento fue elaborado por
el concejal de Urbanismo el
día - 7 MAR. 1995 y el
dijo - 10 ABR. 1995

En el Suelo Apto para Urbanizar, se han definido 5 sectores y, por lo que respecta al uso, se han diferenciado dos clases:

- **Industrial (SAU/I).** Comprende tres sectores (ver apartado 7.3.2.), cuyo uso es el industrial. En dos de ellos, el tipo de industrias corresponde a aquellas que demandan parcelas muy grandes, aunque su edificabilidad es muy baja, ya que necesitan grandes superficies para el almacenamiento al aire libre, y en el tercero, más cercano al núcleo urbano, se permiten también industrias adosadas en parcelas más pequeñas.
- **Residencial (SAU/R).** Comprende los núcleos diseminados de La Murta y el Ventós (ver apartado 7.3.2) y su uso será el de vivienda unifamiliar aislada, de similares características que las definidas para la zona del núcleo de La Loma, ya que su origen es el mismo, aunque haya diferencias en cuanto al grado de consolidación y de urbanización.

DIFUSIÓN:

Para constar constar que este documento ha sido elaborado por el pleno de la administración el día - 7 MAR. 1995

Agost a de de 1.9.....
El Secretario



8.4. LAS DOTACIONES

Al analizar en la Memoria Informativa las dotaciones existentes (ver apartado 3.7), vimos que éstas cubrían las necesidades de la población y, en algún caso, como es el de los equipamientos comunitarios, sobradamente, existiendo en lo referente a parques urbanos y zonas ajardinadas un cierto déficit.

Para analizar las necesidades de las dotaciones de cara al futuro, tenemos que partir de la cuantificación de dos parámetros: la población prevista y la superficie de los equipamientos previstos.

Respecto a la población prevista, como ya se dijo en el apartado 3.3.2, Tendencia demográfica futura de la población de Agost, tiende a una estabilización general, con un lento crecimiento vegetativo. No obstante, a la hora de cuantificar la población, hemos calculado la capacidad de la población admisible para la totalidad del suelo urbano calificado, aunque este dato de partida es muy difícil, por no decir imposible, que sea alcanzado durante la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias. La población máxima admisible es de 7.100 habitantes, por lo que los cálculos que efectuemos en realidad implican un margen de seguridad muy elevado para las necesidades reales.

Para la cuantificación de la superficie de las dotaciones propuestas partimos de la correspondiente a las existentes, aumentando las superficies de las nuevas dotaciones previstas en estas Normas Subsidiarias

A continuación se relacionan las distintas dotaciones y estándares resultantes:

Declaro que consta que este documento ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Agost en sesión el día 7 MARZO 1995
Agost a de 1 de MAR. 1995
El Secretario

DOTACIONES. CUANTIFICACIÓN Y ESTÁNDARES

DOTACIÓN	Superficie (m ²)	Estándar previsto (m ² /hab)	Estándar admisible (m ² /hab)
A) ESPACIOS LIBRES			
Parque Urbano	51.470	6,52	5
Zonas ajardinadas	15.310	2,16	2
Zonas deportivas	31.380	4,42	2
Zona verde La Loma	18.900	10,2%	10,%
B) EQUIPAMIENTO DOCENTE			
Docente (m ²)	20.260	2,85	2,50
Docente (unidades)	40 Ud.	40,Ud.	33,Ud.
C) EQUIPAMTO. COMUNITARIO	8.790		
Sociocultural	1.410	0,20	0,2
Sanitario	3.450	0,49	0,1
Asistencial	1.280	0,18	0,1
Religioso	1.450	0,20	0,1
Polivalente La Loma	1.200	16,m ² /vi	10,m ² /vi
D) SERVICIOS URBANOS	5.320		
Administrativos	420	0,06	
Cementerio	4.600	0,65	
Otros	300	0,04	

Del cuadro anterior se deduce que las dotaciones previstas en esta Revisión son suficientes para cubrir las necesidades de la población futura máxima admisible en el suelo calificado por estas Normas Subsidiarias, resultando en algunos casos unos superávits importantes, como es el caso de las zonas deportivas o los equipamientos comunitarios.

Se han diferenciado las dotaciones correspondientes a la zona de vivienda unifamiliar de La Loma, ajustándose a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/92 y a lo dispuesto en el art. 13.2 de la Ley de Suelo de 1976, en lo relativo a las reservas mínimas para espacios libres públicos (10% de la superficie total de 18,4 Ha) y equipamiento (10 m²/viv. sobre la totalidad de 75 viviendas máximas).

Queda, por último, comentar la dotación de parque urbano público. El aumento de la superficie previsto en esta Revisión (51.470 m²) respecto a la superficie del planeamiento vigente (17.200 m²) es muy considerable. Ello se debe a dos circunstancias: la creación de un parque en la zona norte, como consecuencia de la vía de ronda creada en esta zona, lo que ha obligado a clasificar como urbanos 13.450 m², que se han calificado como parque urbano, y, fundamentalmente, la ampliación del parque urbano situado al este.

Por lo que se refiere a este último, la ampliación prevista no es un deseo más o menos posible, sino que es casi una realidad, ya que en los momentos presentes se están realizando obras de acondicionamiento del terreno para convertir esta zona en un gran parque de la ciudad, en el polo opuesto al enorme parque deportivo (31.380 m²) situado al oeste que últimamente se ha visto ampliado con la construcción de un pabellón cubierto polideportivo.

La población a la que debe dar servicio este sistema general de espacios libres será la totalidad de la población admisible para todo el suelo clasificado, es decir, la correspondiente al suelo urbano (7.100 habitantes) más la del suelo apto para urbanizar (800 habitantes), lo que arroja una población total máxima de 7.900 habitantes.

Así pues, como la superficie total destinada a Parque Urbano es de 51.470 m² y la población es de 7.900 habitantes, el estándar resultante es de 6,52 m²/hab.

DIFUSIÓN:

Se publica en la Gaceta que este

de Agosto de 1990, por

el año de 1990, en el

día 27 MARZO 1990

10 ABRIL 1990

Agosto de 1990 de 1.9....

El Secretario

8.5. CATÁLOGO DE BIENES DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Se incluyen en este catálogo todos aquellos elementos que, por su interés, requieren un régimen especial de protección. Dependiendo de sus valores intrínsecos, de sus valores culturales o históricos, de su significado como patrimonio arquitectónico de Agost, etc., estableceremos distintas categorías, de las que se derivarán diversas medidas de protección y conservación. El catálogo de Bienes de Interés Histórico-Artístico contiene dos categorías: Yacimientos Arqueológicos y Edificaciones de Interés.

8.5.1. Yacimientos Arqueológicos

Los yacimientos arqueológicos contenidos en este catálogo son los que figuran en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Comunidad Valenciana de la Dirección General del Patrimonio Artístico. Dentro de esta categoría, se diferencian tres situaciones, dependiendo de que la ubicación del yacimiento se encuentre en suelo no urbanizable, en suelo urbano edificado o en suelo urbano vacante.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el Suelo No Urbanizable están calificados como de Protección Arqueológica, estando definido el ámbito espacial que abarca esta protección en el Plano de Ordenación General del Territorio, figurando bajo la clave SNU/PA. En estas zonas no sólo se protege el yacimiento arqueológico en sí mismo, sino que se protege también el entorno paisajístico del entorno del yacimiento.

Estos yacimientos son los siguientes:

- El Negret Poblado de la Edad del Bronce
- El Pinchillet Poblado y necrópolis de la Edad del Bronce
- Castell d'Agost Poblado de la Edad del Bronce y castillo Islámico
- Castellet de la Murta Poblado de la Edad del Bronce y castillo Islámico



- Els Castellans Poblado tardorromano de los s. V y VI d. C
- Cueva de San Martín Cueva de habitación neolítica
- Cueva del Monfortero Cueva de enterramiento calcolítica

El yacimiento arqueológico existente en Suelo Urbano edificado es el denominado:

- Cerro de la Ermita Poblado ibérico y medieval.

Su ámbito espacial es el del área encerrada por el anillo definido por las calles de la Iglesia, Alfarería, San Rooque y Petrel, uniéndose con la referida en primer lugar en la plaza de la Constitución.

En este área se exige la necesidad de efectuar excavaciones arqueológicas previas a cualquier obra de nueva planta que se pretenda edificar, para lo cual el movimiento de tierra necesario para efectuar la cimentación estará supervisado por un técnico especialista en la materia. Con esta medida no se pretende la generación de retrasos innecesarios en la ejecución de las obras, por lo que se establecen las medidas cautelares para evitar este riesgo.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el Suelo Urbano vacante son los siguientes:

- Camp de l'Escultor Necrópolis ibérica de los s. V y IV a. C.
- Villa de la Esperanza Villa romana de los s. I al IV d. C.

Sus ámbitos espaciales coinciden con las Unidades de Ejecución nº 5 y 8 (UE/5 y UE/8), respectivamente.

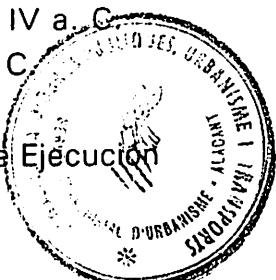
En estas áreas se exige la necesidad de efectuar excavaciones arqueológicas previas a la obras de urbanización. Las medidas de control y garantías son similares a las descritas anteriormente, si bien los plazos son más dilatados, en función de la menor urgencia y mayores plazos que tienen las obras de urbanización respecto a las de edificación.

Dpto. de Urbanismo

I. Declaro que conozco que este
Decreto entrará en vigor el día 1º de Abril de 1995.

Agosto de 1995 - 1º de Abril de 1995
Al Secretario

V



8.5.2. Edificaciones de Interés

Se consideran como tales todas aquellas edificaciones que, por uno u otro motivo, requieren ser conservadas o protegidas. Dentro de esta categoría se diferencian los Bienes de Interés Cultural y los Edificios del Patrimonio Arquitectónico de Interés.

Los Bienes de Interés Cultural, con arreglo a la vigente ley del Patrimonio Histórico Español, los integran aquellos castillos existentes en el término municipal. Estos son:

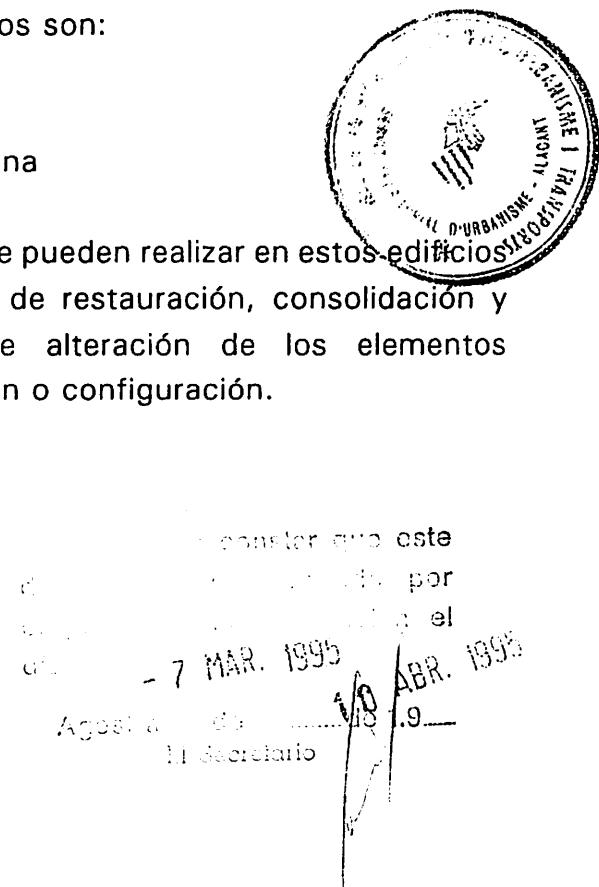
- Castell de La Murta
- Castell de Agost
- Posibles restos fortificados en el cerro de la Ermita

El tipo de protección para estos elementos será el derivado de la aplicación de la Ley mencionada.

Edificios del Patrimonio Arquitectónico de Interés se consideran aquellas edificaciones que, sin tener una relevancia importante a nivel provincial o de la Comunidad Valenciana, tienen interés dentro del patrimonio arquitectónico de Agost. Estos son:

- Iglesia Parroquial
- Ermita de Santas Justa y Rufina

Las obras de edificación que se pueden realizar en estos edificios serán las correspondientes a las obras de restauración, consolidación y mantenimiento, sin que ello implique alteración de los elementos morfológicos que definen su composición o configuración.



8.6. LAS INFRAESTRUCTURAS

8.6.1. La red de agua potable

En el análisis de las infraestructuras existentes (ver apartado 3.8) se expuso pormenorizadamente la situación de la red de agua potable, en lo referente a abastecimiento, almacenaje y red de distribución, tanto del núcleo urbano como del diseminado.

El abastecimiento del núcleo urbano se suministra de tres lugares distintos: la Font de l'Arc, captación del acuífero del Ventós-Castellar, que es bombeada al depósito regulador general; el acuífero de la Foia de Castalla, cuya conducción penetra en Agost desde el vecino término de Tibi hasta el depósito regulador general; y la captación de Pozoblanco, en el término municipal de Monforte del Cid, que alimenta el depósito regulador situado en el paraje de Tarrach, desde donde es conducida al núcleo, penetrando por el oeste, para constituir otra alimentación de la red de distribución. Este mismo depósito es el que abastece al núcleo urbano de La Loma. Así pues, queda perfectamente garantizado el abastecimiento de la red de agua potable.

La propuesta de ampliación de la red de distribución del núcleo se concreta en completar la red principal actual mediante la formación de grandes anillos con el fin de equilibrar presiones, facilitar la explotación del suministro y reparación de posibles averías en la red. El esquema de la red básica propuesta se grafía en el plano nº 8, Infraestructuras: Esquema de la Red Básica de Agua Potable. Por lo que respecta al núcleo diseminado de la Loma, se completa, para todo el suelo clasificado, la red de agua potable existente ; el esquema de la red se grafía en el plano nº 10, Infraestructuras: Red de Agua Potable. Núcleo de La Loma.

8.6.2. La red de saneamiento

El esquema básico de la red de aguas residuales y pluviales está formado por tres colectores principales, a los que acomete la red de colectores secundarios.

El trazado actual de los colectores principales se distribuye estratégicamente en el sentido norte-sur, siguiendo la pendiente natural del terreno y recogiendo por gravedad las aguas vertientes de las cuencas oeste, central y este del núcleo urbano.

La propuesta de ampliación de la red mantiene prácticamente el esquema existente, ampliándose en aquellas zonas donde se prevén los crecimientos urbanos. Por el este, el colector que discurre a través de la Avda. de Alcoy se prolongará hacia el norte para recoger las aguas provenientes de los nuevos asentamientos residenciales e industriales calificados; por lo que respecta a la zona sur, que es la que en el futuro representará el mayor crecimiento urbano, se propone la creación de un nuevo colector por el límite más meridional del suelo urbano, que se unirá con los otros colectores en el punto más bajo, situado en el camino del Apeadero, como puede verse en el plano nº 9, Infraestructuras: Esquema de la Red de Alcantarillado, continuando por este camino hasta el emplazamiento de la nueva Estación Depuradora, cuyo proyecto ha sido aprobado por la Excma. Diputación Provincial el 7 de julio del presente año, estando prevista la licitación de las obras que posibiliten su construcción en este mismo año.

La construcción de esta depuradora resolverá un grave problema sanitario para la población, que se viene arrastrando desde la inutilización de la antigua depuradora en el año 1982. La capacidad es más que suficiente para las necesidades de Agost y representará un alivio para las necesidades de agua destinada para riego, en el caso de que se estime conveniente su reutilización para este fin.

Por lo que respecta al núcleo diseminado de La Loma, las 50 viviendas unifamiliares existentes en la actualidad están funcionando con fosas sépticas, siendo la capacidad total del suelo clasificado de estas 75 viviendas (ver apartado 7.2.3. Núcleo de La Loma), por lo que restan por

construir unas 25 viviendas más. En estas circunstancias, de muy baja densidad de edificación, parece desproporcionada la realización de una red de alcantarillado, tolerándose que se siga realizando este tipo de saneamiento para el resto de las edificaciones que faltan por construir, ya que nos encontramos en los casos de excepcionalidad previstos en el art. 6.1.c) de la Ley 6/94 de la Comunidad Valenciana.

8.6.3. Energía Eléctrica

El grado de electrificación en el término municipal es elevado, tal como se recoge en la memoria informativa (ver apartado 3.8.).

La energía proviene de la cercana Estación de San Vicente del Raspeig, y su línea de abastecimiento penetra en el término por la parte suroccidental, llegando hasta la estación de transformación existente en la Avda. del Consell del País Valencià, desde donde se distribuye a las zonas de crecimiento.

En cuanto a las futuras zonas industriales, el suministro se encuentra igualmente garantizado mediante derivaciones de la línea de abastecimiento general.

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES I TRANSPORTES

DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

3 JUL. 1995

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



Agost, enero de 1.995

DILIGENCIA: Se certifica que este
documento fue aprobado definitivamente
el día 3 JUL. 1995 el
diciembre de 1995.
Agosto, enero de 1.995
Fdo.: El Secretario

El arquitecto redactor

Fdo.: Miguel Angel Cano Crespo