

## 1. La necesidad de un nuevo Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

Las Normas Subsidiarias Municipales (en adelante, NN.SS.), aún vigentes, se aprobaron definitivamente por la Conselleria de Obras Publicas, Urbanismo, y Transportes, el 24 de Mayo de 1.995, para un periodo de vigencia de DIEZ AÑOS, transcurridos los cuáles era necesaria la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Por otra parte, desde 1.995 hasta la fecha, y especialmente en los dos últimos años, se han aprobado numerosas leyes por la Generalitat Valenciana que cambian sustancialmente la concepción del urbanismo en que se inspiraban las NN.SS.

Estas dos razones justifican por sí solas la necesidad de redactar un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) para el municipio de Aigües.

## 2. El modelo de ciudad dispersa de 1.995.

Frente al modelo de ciudad dispersa imperante en la época en que se redactaron las NN.SS., el nuevo PGOU aboga por el modelo de ciudad compacta propuesto por la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje

La diferencia entre ambos modelos es clara:

CIUDAD DISPERSA	CIUDAD COMPACTA
<p>Implantación urbanística dispersa, caracterizada por la existencia de varios núcleos de población, independientes entre sí (caso concreto de Aigües: urbanizaciones "Sierra Marina" y "Residencial Balneario")</p> <p><b>CONSUME MÁS RECURSOS:</b></p> <p>* <b>Energéticos.</b> El desplazamiento desde "Sierra Marina" o "Residencial Balneario" al centro urbano, del que dependen para los servicios básicos, debe realizarse en vehículo, el abastecimiento de agua o la impulsión del saneamiento a estas dos urbanizaciones requiere el uso de medios que consumen energía eléctrica, etc.</p> <p>* <b>De agua.</b> Las redes de abastecimiento al ser más largas sufren más pérdidas.</p> <p>* <b>De suelo.</b> Se requiere mayor ocupación de suelo por edificaciones e infraestructuras y se generan espacios sin utilidad entre lo edificado.</p> <p>* <b>Económicos.</b> El coste, tanto de inversión como de mantenimiento, es mayor por la longitud de las redes.</p>	<p>Propuesta del nuevo PGOU. Implantación urbanística concentrada en un solo núcleo de población y ocupando la menor proporción de suelo posible.</p> <p><b>CONSUME MENOS RECURSOS:</b></p> <p>* <b>Energéticos.</b> Desde el punto de vista de la movilidad, el modelo de ciudad compacta permite el predominio del desplazamiento sin medios motorizados y la rentabilidad para la implantación de transporte público.</p> <p>* <b>De agua.</b> Es más eficiente en cuanto que la longitud de las redes es menor y por tanto se generan menos pérdidas de agua, consumiendo menos recursos hídricos.</p> <p>* <b>De suelo.</b> Consume menos suelo porque concibe lo edificado como un todo continuo, no segmentando, delimitando con claridad los espacios públicos de los privados.</p> <p>* <b>Económicos.</b> Los costes económicos, tanto de inversión como de mantenimiento, de las infraestructuras resultantes son menores.</p>

## 3. El modelo territorial propuesto por el PGOU.

El nuevo PGOU mantiene en esencia la estructura territorial anterior en cuanto a la clasificación de los suelos. El término municipal tiene una superficie total de 18.470 hectáreas, que se clasifican en el nuevo PGOU en las siguientes categorías:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	HECTÁREAS	PORCENTAJE
<b>URBANO</b> , ya existente antes del PGOU. (Casco Urbano y urbanizaciones Sierra Marina y Residencial Balneario)	475 hectáreas	2,57 %
<b>URBANIZABLE.</b> (Suelos que se reclasifican de Rústico a Urbanizable)	957 hectáreas	5,18 %
<b>NO URBANIZABLE, COMÚN Y PROTEGIDO.</b> (Suelos que no pueden ser urbanizados)	17.038 hectáreas	92,25%
<b>TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE AIGÜES</b>	18.470 hectáreas	100,00%

Por lo que se refiere a las 957 hectáreas de SUELO URBANIZABLE, es decir, el nuevo suelo que se habilita para la construcción de nuevas viviendas, 413 Hectáreas se destinan a: zonas verdes, calles, instituto de secundaria, centro de tercera edad, consultorio sanitario, instalaciones deportivas y culturales, y sólo las restantes 544 hectáreas serán edificables, es decir, **un escaso 3 por 100 del total del término municipal.**

A ello hay que añadir que, al menos **700 hectáreas de Pinada**, pasan a ser propiedad del Ayuntamiento para transformarlas en **Parque Natural** protegido, al servicio del ocio de todos los ciudadanos, que añadidas a las casi **144 hectáreas de parques y jardines públicos** que genera el nuevo PGOU, configuran una propuesta de más de **844 hectáreas de Zona Verde Pública**, frente a la actual carencia de espacios públicos verdes, pues todos están en manos privadas.

Interesa destacar que el **Suelo Protegido Forestal**, más de 700 hectáreas de las que al menos 300 –LA PINADA– son de una gran densidad forestal, **no es objeto de modificación de ninguna clase, manteniendo el nuevo PGOU la prohibición absoluta de construir o urbanizar** el mismo, y reforzando la obligación, tanto de los propietarios como de los poderes públicos, de promover su conservación y su reforestación.

#### 4. La población potencial resultante.

En la misma línea de las **NN.SS.**, que preveían una población potencial máxima de 4.250 habitantes en diez años –es decir, **425 habitantes por año**–, el nuevo **PGOU** se diseña para una población potencial máxima de 6.300 habitantes para 15 años –es decir, **426 habitantes por año**–.

**Ello no significa que vaya a haber dentro de 15 años, 6.300 habitantes**, del mismo modo que aunque las **NN.SS.** preveían una población de 4.250 habitantes, diez años después sólo hay 800 empadronados y un máximo de 1.500 residentes en la época de verano. Significa tan solo que, los parques y jardines públicos, las conducciones de agua, de alcantarillado, los colegios, los centros sanitarios, las instalaciones culturales, etc... tendrán capacidad suficiente para atender a esa población.

Dicha estimación, sin embargo, va a ser objeto de reducción en la propuesta definitiva de PGOU, como consecuencia de las valiosas alegaciones formuladas durante el período de exposición pública y que están siendo analizadas por los Técnicos.

Aunque la **reducción del número de viviendas** afectará a todo el conjunto, será especialmente significativa en el casco histórico y en los sectores situados entre el casco urbano y el Balneario –Sectores 4,5,6 y 7–, donde, a partir de una observación más pormenorizada sobre el terreno se ha considerado interesante ampliar las zonas protegidas, aumentar las zonas verdes y preservar la estructura de las viviendas existentes y sus parcelas vinculadas.

#### 5. La cuestión del agua.

La reducción de viviendas en el **núcleo histórico**, que queda como en las **NN.SS.**, es el único que se abastece del acuífero **Cabeçó d'Or**, lo que garantiza el equilibrio de este acuífero. (Informe del departamento Ciclo Hídrico de la Diputación de Alicante, de 10/03/2006)

**Los nuevos sectores** que se creen deben garantizar, por sus propios medios y con independencia del acuífero del Cabeçó d'Or, la disponibilidad de agua suficiente para sus consumos, a partir de sistemas autónomos que podrán consistir en desaladoras, trasvases, canal del Taibilla, etc... Y esta garantía de que van a tener agua, es condición previa para la aprobación de los Planes Parciales correspondientes, de modo que, **si en el momento en que se presenten para su aprobación, la Confederación Hidrográfica del Júcar no da su visto bueno a la alternativa de agua que ofrecen, no podrán ser aprobados los Planes Parciales y por tanto no se desarrollarán los sectores.**

Esta condición de aprobación de los Planes Parciales queda expresamente garantizada en el PGOU y así resulta, por ejemplo, del documento denominado MEMORIA JUSTIFICATIVA (págs. 6 y 7) que se ha distribuido en CD a todos los interesados.

Asimismo, la **demanda de agua para otros usos** (riego de zonas verdes públicas y privadas, baldeo de calles, fuentes ornamentales, etc...) queda cubierta con el sistema de reutilización de aguas depuradas previsto en el PGOU, en virtud del cual, todas las aguas residuales que se generen serán tratadas hasta transformarlas en aptas para los usos previstos. Para conseguir ese objetivo, el PGOU obliga a los nuevos sectores de viviendas a que contemplen una red exclusiva para riego que partirá de la depuradora de aguas residuales y se extenderá por todos los jardines públicos.

#### 6. La travesía de la CV-775.

La **CV-775**, de El Campello a Relleu, que atraviesa nuestro casco urbano, ya existía antes del PGOU, y también existían ya las condiciones de no edificar en la llamada **Zona de Servidumbre**, que es una franja de terreno situada a 25 metros a los dos lados de la carretera, norma que establece la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

El PGOU lo que pretende en este apartado es crear una **Circunvalación que desvíe el tráfico fuera del casco urbano** y una vez ejecutada, **permutar** con la Generalitat, propietaria de la CV-775, **la nueva Circunvalación por el tramo de la travesía urbana de la actual CV-775**. A partir de este momento, este tramo pasará a ser una calle más del pueblo y las prohibiciones de edificar a menos de 25 metros de la carretera desaparecerán en todo el trazado que se sustituye por la Circunvalación.

La nueva Circunvalación, cuya ejecución es una exigencia sentida por todos los ciudadanos, tiene un coste muy elevado y será íntegramente costeada por los nuevos sectores edificables que se creen. Este coste ha condicionado la cantidad de suelo que el PGOU debe reclasificar, porque con menos suelo edificable sería inviable económicamente y sucedería como con la Circunvalación prevista en las **NN.SS.**, que no llegaría a ejecutarse nunca por su elevado coste.

## 7. Las viviendas consolidadas.

El PGOU ha sido especialmente respetuoso con las llamadas VIVIENDAS CONSOLIDADAS existentes en los sectores de Suelo Urbanizable que se crean.

Las viviendas consolidadas son aquellas viviendas que existen ya en los suelos que rodean el casco urbano y que fueron construidas en su día contando con licencia de obras otorgada por el Ayuntamiento.

**Estas viviendas no se van a ver afectadas por el PGOU**, porque éste respeta sus derechos consolidados. Al contrario, las viviendas existentes dentro de los sectores de Suelo Urbanizable que se hallen en condiciones de ser habitadas, adquieren por este hecho, el carácter de Suelo Urbano a todos los efectos legales, manteniendo su estructura actual, de conformidad con la legislación urbanística valenciana.

## 8. El Convenio del Balneario.

El nuevo Convenio para el desarrollo del BALNEARIO, firmado el 18 de julio de 2.006, se inspira en el hecho de que el Balneario constituye -junto con la Pinada-, la esencia del pueblo de Aigües y un importante factor de creación de empleo y riqueza para los vecinos de Aigües.

Atendiendo a esta importancia, el nuevo Convenio ha intentado minimizar los inconvenientes del anterior, sin poner en riesgo la puesta en marcha del proyecto, destacando los siguientes datos:

1. **Se incrementa la edificabilidad del Suelo**, ya clasificado por las NN.SS. como Urbano, pasando de los 21.158 metros cuadrados de edificación a 24.725 metros cuadrados, es decir, **3.567 metros cuadrados más**.
2. **En compensación, se obtienen las siguientes ventajas:**
  - Frente a las 3 alturas del Convenio anterior, **se reduce ahora a 2 alturas para preservar las vistas y el paisaje**.
  - **Se mantiene el edificio principal en toda su identidad**, incluidas las edificaciones denominadas "Villa Clementina" y el depósito anejo, rehabilitándolo conforme a su estado original, sin añadidos de ninguna clase, evitando su transformación en edificio en forma de "U ", de tres veces su tamaño original como se pretendía anteriormente.
  - **Se establece la obligación para el propietario de iniciar los trabajos de limpieza del balneario y su entorno** y el vallado del perímetro (obligación que ya ha cumplido) y de consolidación del edificio principal, en un **plazo máximo de tres meses** desde la fecha de aprobación de este Convenio, evitando definitivamente su ruina.
  - A diferencia del modelo anterior, en que el Propietario tenía toda la potestad sobre la gestión del Proyecto, el nuevo Convenio establece la **Gestión Directa por el Ayuntamiento de todo el proceso**, lo que permite al Ayuntamiento mantener el control de las calidades de la urbanización del sector.
  - **Se recupera para el Ayuntamiento la titularidad de la Carretera de los Baños (la antigua A-180)**, que en el convenio anterior se cedía al propietario del Balneario para uso privado y exclusivo de éste, con la prohibición para acceder a sus propiedades de los colindantes. Esta carretera será pavimentada y urbanizada en su integridad a costa del promotor, que anticipará su coste íntegro, y su uso será público y libre para todos los ciudadanos.
  - **El promotor también costeará** la ejecución del nuevo vial que permita unir **la carretera de los Baños y el camino existente de acceso a los depósitos municipales de agua**.
  - **Se mantienen** todas las condiciones de **preferencia en la contratación** de trabajadores para el balneario a favor de los vecinos de Aigües, así como el **derecho preferente al agua** para abastecimiento de la población de Aigües y la **cesión gratuita del agua sobrante** para uso de los regantes.
  - El nuevo propietario **compensará al Ayuntamiento en 72.000 €**, para que éste los destine a la mejora de **infraestructuras municipales**.
3. Por lo que hace referencia al resto del suelo que forma parte de la propiedad del Balneario y que carecía de edificabilidad en el modelo anterior, el nuevo Convenio contiene los siguientes acuerdos:
  - **De las 957 hectáreas reclasificadas como Suelo Urbanizable** dentro del PGOU, **3,66 hectáreas** pertenecen al **Balneario**.
  - **En compensación**, el nuevo **propietario del Balneario cede al Ayuntamiento su propiedad en el MONTE DE EL GARROFERET**, con una superficie de 27.972 metros cuadrados para su conversión en **Parque Natural** de uso público y libre y se entrega la cantidad de **178.000 €** para que destinarlos a mejora de las **Instalaciones Deportivas Municipales**.