

---

## **3.2.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y USOS DEL SUELO**

---

---

---

## 3.2.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

---

---

<b>Índice</b>	<b>Pág.</b>
3.2.1. INTRODUCCIÓN	67
3.2.2. PLANEAMIENTO MUNICIPAL	67
3.2.2.1.Suelo urbano	69
3.2.2.2.Suelo urbanizable	70
3.2.2.3.Suelo rústico	70
3.2.3. SITUACIÓN ACTUAL	71
3.2.4. CARACTERÍSTICAS QUE FOMENTA EL PLANEAM VIGENTE	73
3.2.4.1.Ordenación y zonificación de la estructura urbana	73
3.2.4.2.Crecimiento de la estructura urbana	74
3.2.5. DIAGNOSIS PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y USOS DEL SUELO	75

### 3.2.1. INTRODUCCIÓN

El Planeamiento Urbanístico y la gestión del territorio, entendida también como los usos del suelo, es uno de los puntos que presenta una mayor relevancia a todos los niveles: económicos, políticos y ambientales, ya que se trata de una poderosa herramienta que permite potenciar el papel que la función pública puede ejercer para alcanzar un desarrollo más sostenible.

El suelo se considera como un recurso susceptible de usos diversos y alternativos, debido a ello y a la fuerte demanda derivada del desarrollo poblacional y económico, soporta presiones crecientes y variadas.

En ocasiones, los usos pretendidos no son los más adecuados a las características naturales del entorno y en otras muchas resultan incompatibles entre sí, de ahí la necesidad de elegir la mejor asignación que debe darse a cada área impidiendo o condicionando la implantación de otros posibles usos incompatibles.

La ordenación del territorio, se constituye como uno de los pilares esenciales para cualquier sociedad, ya que intenta racionalizar el uso de los recursos naturales en el contexto de su espacio geográfico, con la finalidad de incrementar el nivel de bienestar del territorio, cuya meta final es alcanzar un desarrollo sostenible o equilibrado, ya que una inadecuada planificación territorial puede llegar a acarrear nefastas e irreversibles consecuencias.

### 3.2.2. PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El término municipal de Ribarroja del Túria, en materia urbanística y como instrumento de planeamiento, se rige actualmente por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de octubre de 1996.

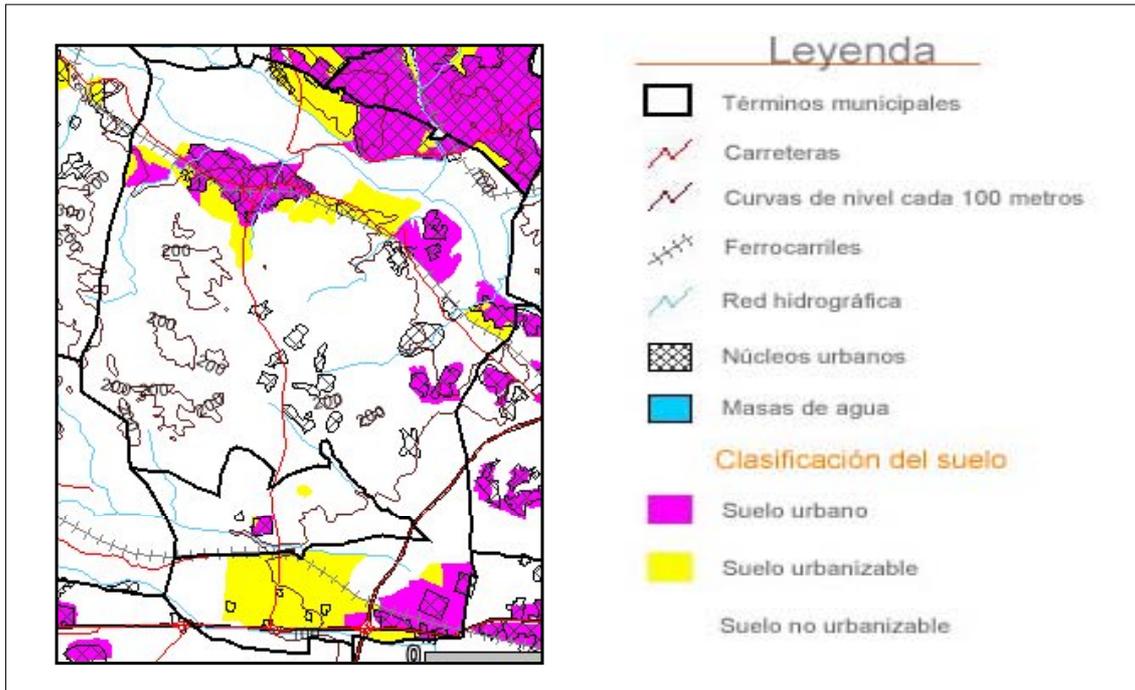
Anteriormente a la aprobación del Plan General, el municipio contaba para la organización de su territorio con unas Normas Subsidiarias.

Las 6.342 Ha de suelo del término municipal de Ribarroja quedan clasificadas en las siguientes categorías:

- ☞ Suelo urbano
- ☞ Suelo urbanizable
- ☞ Suelo no urbanizable (actualmente rústico)

A continuación se muestra la clasificación del suelo del término municipal obtenida de la cartografía temática de la Comunidad Valenciana.

**Figura 1. Clasificación del suelo del término municipal de Ribarroja del Túria.**



Fuente: Cartografía temática d la Comunidad Valenciana. Generalitat Valenciana. 1998.

La distribución de las superficies queda establecida de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de la siguiente forma:

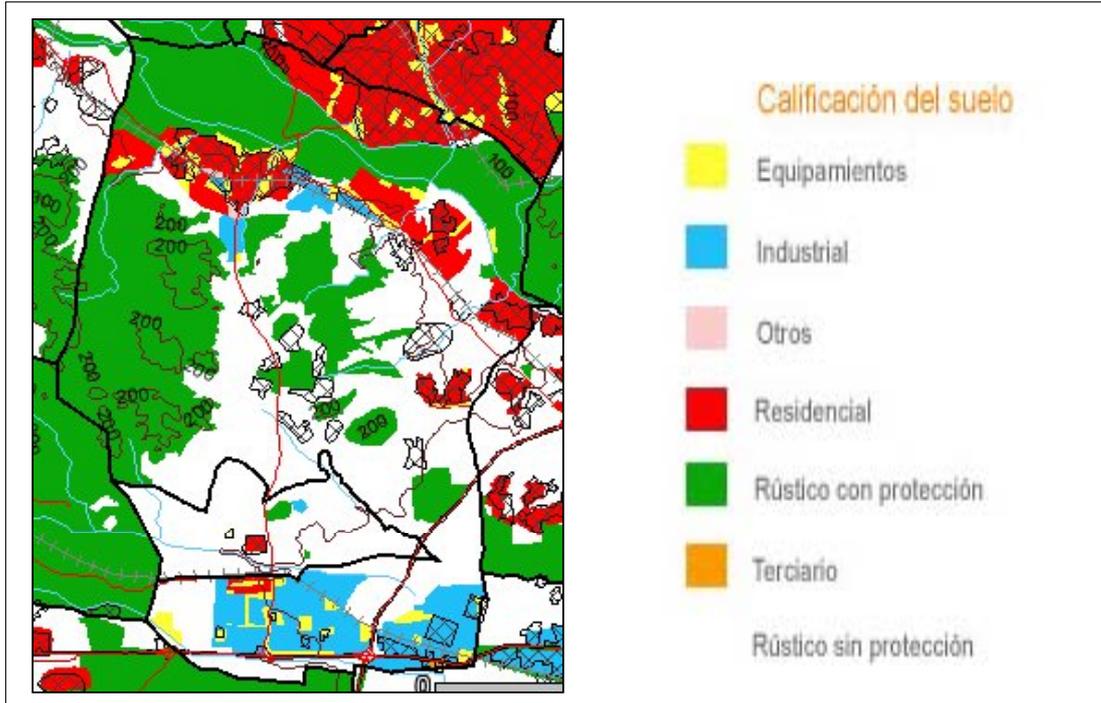
**Tabla 1: Clasificación del suelo en el municipio de Ribarroja del Turia**

	Superficie(Ha).
<b>Suelo Urbano</b>	613,769
<b>Suelo Urbanizable</b>	604,366
<b>No Urbanizable</b>	5.012,825
<b>TOTAL</b>	<b>6.230,96 *</b>

Fuente: Ayto Ribarroja

(\*) A esta superficie de suelo clasificado se le deben sumar las 66,235 Ha de sistemas generales de comunicaciones y las 44,8039 Ha correspondientes a los restantes sistemas generales, por lo que la superficie total del término es de 6.342 Ha.

A continuación, en la figura adjunta se muestra de forma gráfica la calificación del suelo del término municipal.

**Figura 2. Calificación del suelo del término municipal de Ribarroja del Túria.**

Fuente: Cartografía temática d la Comunidad Valenciana. Generalitat Valenciana. 1998.

### 3.2.2.1. SUELO URBANO

El suelo urbano, se encuentra integrado por diversas áreas actualmente consolidadas, sobre las que en la mayoría de los casos se prevén operaciones de acabado.

Principalmente como suelo urbano destaca el casco urbano del municipio, a excepción de alguna franja de terreno lindante con la cornisa junto al río Túria, debido a las dificultades de edificación y urbanización derivadas de la orografía.

También pertenecen a suelo urbano los terrenos que comprenden la denominada Zona Norte 1, Masía de Traver, Els Pous, La Llobatera, Valencia la Vella, y la Zona Sur, donde se ubica el Polígono Industrial El Oliveral, Residencial Reva y la pedanía El Oliveral.

Dentro del suelo urbano, se establecen las siguientes categorías:

**Tabla 2: Suelo urbano**

	<b>Superficie(Ha).</b>
S.U. Residencial	454,565
S.U. Industrial	159,203
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>613,769</b>
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>6.342</b>

Fuente: Ayto Ribarroja

### 3.2.2.2. SUELO URBANIZABLE

Hace referencia al que puede transformarse en urbano a través de la ejecución de los correspondientes Planes Parciales.

Quedan establecidas para el suelo urbanizable del término municipal de Ribarroja las siguientes categorías:

**Tabla 3: Suelo urbanizable**

	<b>Superficie(Ha).</b>
S.U.E.P Residencial	141,857
S.U.P Residencial	52,366
S.U.N.P. Residencial	58,387
S.U.E.P. Industrial	230,586
S.U.P. Industrial	34,201
S.U.N.P Industrial	86,966
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>604,366</b>
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>6.342</b>

Fuente: Ayto Ribarroja

### 3.2.2.3. SUELO NO URBANIZABLE O RÚSTICO

Está integrado por todos aquellos suelos que, o bien debido a sus propias características deben ser excluidos de todo proceso de transformación urbana, o bien su desarrollo no resulta necesario desde las perspectivas previsibles

La superficie total destinada a este tipo de suelo es de 5.012,825 Ha.

Es de destacar que a lo largo del tiempo han ido apareciendo en suelo no urbanizable, agrupaciones de viviendas dispersas por la mayor parte del territorio municipal, especialmente en su mitad Sur, y en torno a caminos rurales. Dichas agrupaciones se caracterizan por ser de dimensiones variadas, las cuales van desde agrupaciones de 4 viviendas hasta aproximadamente unas 20.

La mayor parte de ellas, responden a asentamientos de ciudadanos del área metropolitana, careciendo de todo tipo de servicios urbanísticos y cuyo nivel de calidad es calificado de bajo.

### 3.2.3. SITUACIÓN ACTUAL

Según la información disponible en la web del Ayuntamiento de Ribarroja del Túria, la situación urbanística pormenorizada de las unidades de ejecución, a fecha de 1 de enero de 2003, determinadas en el Plan General de Ordenación Urbana, queda reflejada a continuación.

Previamente a esta fecha de actualización, hay establecidos los núcleos correspondientes a:

DENOMINACIÓN SECTOR	TIPO SUELO	SUPERFICIE (M2)
EL OLIVERAL	INDUSTRIAL	1.100.000
SECTOR 12	INDUSTRIAL (SIN URBANIZAR)	663.035
SECTOR 13	INDUSTRIAL (SIN URBANIZAR)	1.300.000
		0
PARQUE MONTE ALCEDO	RESIDENCIAL	472.399
MONTE ALCEDO	RESIDENCIAL	263.387
ELS POUS	RESIDENCIAL	343.700
CLOT DE NAVARRETE	RESIDENCIAL	186.241
ENTRENARANJOS	RESIDENCIAL	324.196
MOLINET	RESIDENCIAL (URBANIZADO EN PARTE)	210.533
MAS TRAVER	RESIDENCIAL (URBANIZADO EN PARTE)	605.992
	<b>TOTAL</b>	<b>5.469.483</b>

La superficie total del sector, es considerada teniendo en cuenta que la urbanización de alguno de ellos (arriba indicados) se ha realizado posteriormente. En cuanto a los sectores desarrollados a partir del año 1998, se señalan los siguientes junto a su superficie, distinguiendo los que en la actualidad se encuentran en trámite de aprobación (T) y los aprobados definitivamente (A). Por otro lado, se distinguen los siguientes tipos de suelo (I: industrial; R: residencia; y U, urbano).

	EJECUCIÓN		
GALLIPONT	EN EJECUCIÓN	330.000	RESIDENCIAL
MASIA SAN ANTONIO NPI 1	A	141.154	INDUSTRIAL
OLIV 7	EJECUTADO	17.123	I
PARQ 2	A	19.094	R
POUS 2	A	39.035	R
POUS 6	A	13.096	R
SANTA ROSA 1 CENTRO	EJECUTADO	68.457	R
SECTOR 12	EJECUTADO	663.035	I
SECTOR 13	EJECUTADO	1.300.000	I
SECTOR 14	EJECUTADO	187.100	I
VELLA 2	A	89.807	R
<b>TOTAL SUPERFICIE 4.026.396 M2 APROBADOS</b>			
MASIA BALÓ	T	845.374	I
CASCO 12	T	23.245	URBANO
GAS 2	T	14.617	U
LA SERGUETA	T	308.906	I
PEYLAND	T	120.756	INDUSTRIAL
POU D'ESCOTO	T	261.137	R
SANTA ROSA 2	T	108.060	R
VELLA 4	T	42.427	R
VELLA 6	T	78.114	R
<b>TOTAL SUPERFICIE EN TRÁMITE 1.802.636 M2</b>			

En la siguiente tabla, se indica la superficie de suelo industrial y suelo urbano tanto en trámite como aprobado, que se está desarrollando en la actualidad.

GALLIPONT 1	A	0	R
GALLIPONT 2	A	0	R
GALLIPONT 3	A	0	R
GALLIPONT 4	A	0	R
PARQ 2	A	19.094	R
POUS 2	A	39.035	R
POUS 6	A	13.096	R
SANTA ROSA 1 CENTRO	A	68.457	R
VELLA 2	A	89.807	R
GALLIPONT	A	330.000	RESIDENCIAL
CASCO 15	A	4.079	U
CASCO 17	A	1.709	U
CASCO 2	A	7.316	U
CASCO 20	A	4.954	U
CASCO 3	A	10.017	U
CASCO 4	A	2.197	U
CASCO 6	A	10.552	URBANO
POU D'ESCOTO	T	261.137	R
SANTA ROSA 2	T	108.060	R
VELLA 4	T	42.427	R
VELLA 6	T	78.114	R
GAS 2	T	14.617	U
NPR-5 "MAS ESCOTO"	T	34.944	R
CASCO 12	T	23.245	URBANO
<b>TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO 1.432.038 M2</b>			

DENOMINACIÓN ZONA	ESTADO	SUPERFICIE (M2)	TIPO DE SUELO
BASSA	URBANIZADO	216.590	I
BY PASS NPI 3	URBANIZADO	110.200	I
CASANOVA	A	313.700	I
OLIV 7	URBANIZADO	17.123	I
SECTOR 12	URBANIZADO	663.035	I
SECTOR 13	URBANIZADO	1.300.000	I
ENTREVIAS	EN EJECUCIÓN	208.000	INDUSTRIAL
MASIA SAN ANTONIO NPI 1	A	141.154	INDUSTRIAL
PEYLAND	T	120.756	INDUSTRIAL
MASIA BALÓ	T	845.374	I
LA SERGUETA	T	308.906	I
SECTOR 14	T	187.100	I
<b>TOTAL SUPERFICIE SUELO 4.431.938 INDUSTRIAL</b>			
VELLA 9	A	269.181	R

### 3.2.4. CARACTERÍSTICAS QUE FOMENTA EL PLANEAMIENTO VIGENTE

#### 3.2.4.1. ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

El casco urbano de Ribarroja del Túria se sitúa en un promontorio junto al río Túria, por lo que su emplazamiento ha venido marcado por su proximidad al Túria, ejerciendo a su vez de límite natural al desarrollo del casco hacia el Norte. Actualmente, el núcleo urbano se encuentra atravesado por los barrancos de Monges, Moros y Porchinos.

El emplazamiento original de Ribarroja del Túria es el mismo que el actual, pero utilizando tan sólo la parte recayente del río y al Barranco Dels Moros.

Estos barrancos junto con la línea de ferrocarril dividen el núcleo urbano en seis barrios.

*Barrio del casco histórico.* Se ubica en la zona de orografía más complicada y está compuesto por una trama intrincada de calles en pendiente que rodean el acceso norte desde el río. Se localiza en él el Ayuntamiento y el patrimonio histórico artístico más sobresaliente.

*Barrio de la Carretera de Loriguilla.* Se trata de una extensión hacia el sur que se ordena en torno a la prolongación de la Calle Mayor, presentando una estructura de calles similar a la zona colindante del casco histórico, atravesando la vía férrea y conectando directamente con la salida Loriguilla. Se caracteriza por presentar una elevada variedad tipológica y volumétrica de sus edificaciones.

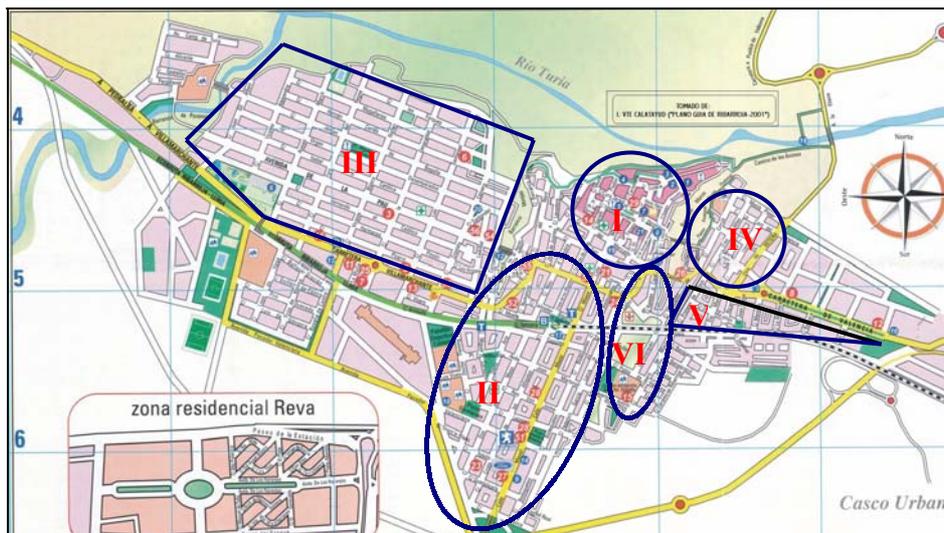
*Barrio del ensanche.* Se encuentra situado en la zona NO del casco presentando una estructura de calles perpendiculares que originan una trama uniforme de manzanas rectangulares compuesta por viviendas multifamiliares de 4 a 6 plantas, viviendas unifamiliares adosadas y viviendas unifamiliares aisladas. Se localiza en ella la mayor parte de los lugares de ocio.

*Barrio de Eras Altas.* Situado entre la carretera a Bétera y el barranc dels Moros. Compuesto por un pequeño núcleo de edificaciones tradicionales sobre una trama rectangular de calles a imagen del núcleo histórico.

*Barrio de la carretera de Manises.* Limitado por la citada carretera y la vía del ferrocarril. En él se mezclan las edificaciones industriales con las residenciales.

*Barrio del Carot.* Aparece completamente segregado por el barranc dels Moros y la línea del ferrocarril.

**Figura 3: Casco urbano de Ribarroja del Turia.**



Fuente: Archivo Municipal. Autor: J.V. Calatayud

Dentro del término municipal de Ribarroja del Turia, existen urbanizaciones diseminadas entre las que destacan: Zona Norte-1 (Parque Monte Alcedo I y II, Monte Alcedo, Entrenaranjos, Santa Rosa, Clot de Navarrete, Molinet, Santa Mónica), urbanización Els Pous, Masía de Traver y Zona residencial Reva.

### 3.2.4.2. CRECIMIENTO DE LA ESTRUCTURA URBANA

El crecimiento urbano se halla limitado por las condiciones de los terrenos del entorno, es decir, por su peculiar orografía, actuando como barrera física el cauce del río Turia y los barrancos existentes, por lo que el municipio crece lentamente ocupando pequeños espacios libres a través de las llamadas operaciones de acabado en los bordes perimetrales, principalmente en su extremo Sur.

En dirección Norte, solo pueden ocuparse los huecos que quedan entre el espacio edificado y la cornisa del río que se encuentren clasificados como suelo urbanizable. Hacia el sur, el terreno dispone de una orografía bastante accidentada a poca distancia del casco. Hacia el Este y Oeste, los terrenos están destinados al cultivo intensivo de regadío y consisten en plataformas situadas a un nivel intermedio entre el río y el resto de la población.

Con respecto a la morfología urbana, destacar que la planimetría urbana de Ribarroja una vez se realice el tramo de la variante correspondiente a la II Fase, presentará una estructura semicircular en su orientación Sur, adoptando hacia el Norte una estructura similar a la morfología del río Túrria.

### 3.2.5. DIAGNOSIS PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y USOS DEL SUELO

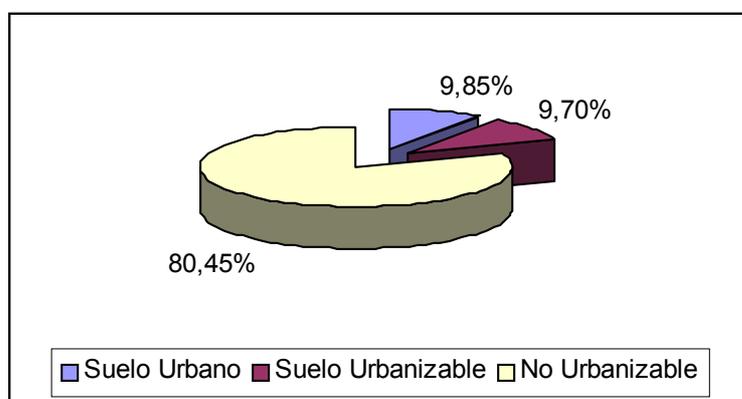
⇒ ES NECESARIO LA REDACCIÓN DE UN NUEVO PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

Con el fin de integrar y actualizar toda la normativa vigente referente al planeamiento urbanístico y usos del suelo en el municipio de Ribarroja del Túria, al igual que establecer una clasificación y calificación del suelo más real debido a la dispersión de los datos encontrados, es necesario llevar a cabo por parte de las autoridades locales la redacción de un nuevo Plan de Ordenación Municipal, teniendo como eje fundamental en todos sus aspectos un desarrollo más equilibrado del territorio y más sostenible del municipio.

En conclusión, es necesario dotar al municipio de Ribarroja de Turia de una normativa urbanística clara y sencilla, estableciendo, por una parte, una normativa general (edificación, usos, etc.) que garantice unos estándares de edificación adecuados, y por otra, proteger el patrimonio natural, cultural e histórico del municipio.

⇒ APROXIMADAMENTE EL 80% DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL ES SUELO NO URBANIZABLE

El término municipal de Ribarroja cuenta con una superficie de 6.342 Ha. Aproximadamente el 80% de esta superficie corresponde con suelo no urbanizable tal y como se muestra en el gráfico adjunto.



Es de destacar que dentro del suelo no urbanizable del término municipal se establecen 4 niveles de protección, los cuales aparecen recogidos a continuación:

1. Suelo no urbanizable de protección agrícola.
2. Suelo no urbanizable de protección ecológico-paisajística.
3. Suelo no urbanizable de protección hidrológica.
4. Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

Finalmente, reseñar que en el término municipal se distinguen tres tipos de áreas de vegetación natural: áreas con alto valor paisajístico, áreas de moderado valor paisajístico y áreas de bajo valor.

Destacan como áreas de elevado valor paisajístico y ecológico formaciones alomadas como el relieve de la Selleta, las faldas del Alt del Castellet, Carasoles y la finca del Tossal de la Vallesa, debido a que albergan diferentes especies de aves, mamíferos y reptiles, actuando como un verdadero ecosistema.

En general, las áreas de moderado valor paisajístico carecen de vegetación de arbolado, pero en las que la maquia presenta indicios de regeneración natural, destacando relieves de la Pedrera, el Fornás, la Creu y las laderas W de los relieves del Totxar. Aunque se presentan degradados tienden a recuperarse de forma natural.

El resto de lomas pequeñas presentan estados de degradación variable, por lo que sería recomendable llevar a cabo repoblaciones en algunas y regeneraciones naturales en otras. Se trata fundamentalmente de áreas improductivas, no aptas para cultivo, ni para urbanización.

### ESCASA PROTECCIÓN DE LAS ÁREAS DE VEGETACIÓN NATURAL

Debido a la existencia de viviendas en diversas áreas de vegetación natural distribuidas por el término municipal, se hace necesario el desarrollo de programas de control y vigilancia de las diversas áreas de vegetación natural existentes dentro del término municipal, con el fin de proporcionar una protección real al estado en que se encuentran actualmente, debido al importante valor que poseen. Esta protección, debe ir orientado por un lado a evitar la construcción de cualquier tipo de vivienda o edificación y por otro a la protección del entorno natural

### LAS CANTERAS DISTRIBUIDAS POR EL TÉRMINO MUNICIPAL GENERAN UNA GRAN INCIDENCIA AMBIENTAL EN DIVERSAS ZONAS DEL TÉRMINO.

Actualmente el término municipal presenta 4 explotaciones a cielo abierto tipo cantera. Este tipo de explotación da lugar a un fuerte impacto ambiental como consecuencia de su puesta en funcionamiento, desarrollo de su actividad y posterior abandono sin restauración, por lo que las consecuencias ambientales de esta actividad causan una alteración del medio irreversible, originando una desaparición del relieve sobre el que se práctica.

Estas explotaciones presentaban en la mayor parte de los casos una situación irregular. Las autoridades locales han solicitado a sus dueños las correspondientes licencias y planes de restauración, por lo que se debe ejercer un mayor control y obligar a sus responsables a la restauración y adecuación una vez finalice la actividad, con criterios de protección del medio ambiente.

⇒ EL 60-70% DE LA SUPERFICIE DEL TÉRMINO ESTA OCUPADA POR TERRENOS AGRÍCOLAS

El sistema agrícola, es el que presenta una mayor extensión, ocupando aproximadamente un 60-70% del término. En él se puede distinguir un agrosistema de cítricos, diferenciado del agrosistema de secano.

## NO HA SIDO PLANIFICADA CORRECTAMENTE LA PROTECCIÓN DEL SISTEMA FLUVIAL

El sistema fluvial que comprende el cauce del río Túrria y sus márgenes aparece degradado, causado por la contaminación de sus aguas por vertidos y por una falta de concienciación de la población, a la vez de no existir medidas adecuadas y eficaces para su protección. Todo esto, es consecuencia de una falta de protección real por parte de las autoridades locales, por lo que se debería elaborar una serie de medidas políticas destinadas a sanear y proteger estos enclaves. Actualmente se encuentra en trámite el proyecto de *Restauración ambiental del Bajo Túrria- Parque Fluvial del Túrria*, hecho que va a incidir positivamente en la protección de este ecosistema a su paso por el término municipal de Ribarroja, para la figura de protección de Paraje Natural Municipal. El citado proyecto incluye también dentro del término de Ribarroja otro enclave de elevado valor paisajístico y natural que debe de ser protegido: Embalse de la Vallesa de Mandor.

### ⇒ EXISTE RIESGO DE INUNDACIÓN EN DETERMINADAS ZONAS DEL MUNICIPIO

Debido a que no se ha llevado a cabo un correcto tratamiento urbanístico del conjunto hidrológico superficial, en determinadas zonas del municipio próximas al cauce del río Túrria y en alguno de los barrancos existentes, se ha permitido edificar, con el consiguiente riesgo de inundación que ello conlleva.

## LA MORFOLOGÍA URBANA SE HA ADAPTADO A LA OROGRAFÍA DEL TERRENO

El emplazamiento del casco urbano ha venido marcado por su proximidad al río Túrria, ejerciendo a su vez de límite natural al desarrollo del casco hacia el Norte.

La morfología urbana, se ha ido adaptando a la orografía del terreno y a las barreras físicas existentes, presentando un trazado de formas irregulares y calles estrechas en la parte de consolidación más antigua. Este hecho no justifica en la actualidad la mala planificación que se realizó en su momento y el olvido de las posibilidades que presta el entorno en cuanto a sus condiciones paisajísticas próximas al núcleo urbano.

## EXISTEN EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN DISTRIBUIDAS POR EL TÉRMINO MUNICIPAL

La Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del suelo no urbanizable respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas en el medio rural, refleja en su Preámbulo que la construcción de viviendas unifamiliares en el medio rural es, por las características propias de la Comunidad Valenciana, una actividad que, desde antiguo y cada vez más, ha tenido una especial importancia territorial. Lo cual, obedece a una cultura social, de amplia implantación popular. Le otorga a la vivienda aislada valores merecedores de positivo reconocimiento legal, debido a que constituye un uso social constatado del territorio acorde con sus potencialidades y una opción para el

asentamiento urbano, distinta de la urbana, que en ocasiones coadyuga al mantenimiento de la actividad agraria o, en general, a paliar el abandono tendencial del medio y del paisaje rural provocado por la menor relevancia económica, siempre y cuando se lleve a cabo de acuerdo con la legislación vigente y en consonancia con el planeamiento vigente.

Debido a la falta de un mayor control y a inexistencia en el planeamiento de limitaciones para la edificación de viviendas aisladas y familiares en suelo no urbanizable de acuerdo con las características territoriales del área, han proliferado en gran parte del término municipal edificaciones en suelo no urbanizable, encontrándose actualmente fuera de ordenación.

### LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN CASCO URBANO NO MANTIENEN LAS TIPOLOGÍAS TRADICIONALES

Algunas edificaciones existentes en la zona más antigua del casco urbano, han ido sustituyéndose con el paso del tiempo, produciéndose esta sustitución de forma caótica sin mantener las tipologías tradicionales, por lo que es preciso por un lado mantener y potenciar la morfología edificatoria tradicional, fundamentalmente en la zona del casco antiguo, a la vez de dar coherencia a la integración de nuevas unidades periféricas.

#### ⇒ LAS EDIFICACIONES EN LA MAYOR PARTE DEL CASCO URBANO ANTIGUO PRESENTAN UN ESTADO ACEPTABLE

En general, la mayor parte de las edificaciones existentes en el casco urbano presentan un estado exterior calificado de aceptable.

Aunque existen edificaciones que presentan un estado deficiente, como algunas que se encuentran situadas próximas al Barranco Dels Moros, tal y como puede observarse en la fotografía adjunta.

