



0. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN GENERAL.

En enero de 1991 se aprobaron definitivamente, por la Comisión Territorial de Urbanismo, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Muro del Alcoy

Los cambios de la problemática urbanística del municipio, hacen imprescindible acometer una homologación del Planeamiento a la legislación urbanística vigente.

La figura urbanística mediante la cual se va a acometer la adaptación, es la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana para la Homologación modificativa global de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.



1. ESTRUCTURA DEL PLAN.

El Plan General contiene los siguientes documentos:

1. Memoria:

- Informativa (sin eficacia normativa)
- Justificativa (sin eficacia normativa)

2. Directrices

3. Normas urbanísticas (con eficacia normativa) y Fichas de Planeamiento y Gestión
(con eficacia normativa)

4. Planos:

- Planos de información (sin eficacia normativa)
- Planos de ordenación (con eficacia normativa)

Anexos:

- Ordenanzas municipales (susceptibles de modificación por el propio Ayuntamiento de Muro del Alcoy)
- Estudio de Impacto Ambiental
- Catálogo

Las Normas Urbanísticas del Plan General siguen la siguiente estructura:

Título I. Disposiciones generales.

Título II. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

Título III. Desarrollo y ejecución del Plan General.

Título IV. Normativa de usos.

Título V. Tipologías edificatorias.

Título VI. Ordenación estructural.

Título VII. Ordenación pormenorizada.



2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. CONDICIONES GEOGRAFICAS.

2.1.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.1.1.1. Encuadre geográfico.

De relieve complejo y vigoroso, el término pertenece a la subcomarca de la Hoya. El territorio es una amplia depresión rodeada de elevadas y magníficas sierras como la de Benicadell al norte con el turó de la Creu (928 m), mientras que por el oeste penetra la Sierra de Mariola con la Lloma (981 m). Una nutrida red de barrancos drenan el término, como el Querola, Puig y Quebrantà, los cuales desaguan al río Serpis que aparece tímidamente por el este. Contribuyen a aumentar los recursos hídricos numerosas fuentes: Fontanera, Baladre, Vicedo y Fontelles.

El término tiene 30.5 km² y limita al norte con Albaida, Atzeneta de Albaida, Bèlgida, Otos, Palomar y Bufali; por el este con Gaianes, Alcosser de Planes y Benimarfull; al sur con la Alquería d'Asnar y Cocentaina y por el oeste con Agres.

Con una superficie agrícola muy extensa (1.680 Ha), el regadío (212 Ha) ha permitido la incorporación de variedades hortofrutícolas como oferta agraria local. Las hortalizas (80 Ha), con un importante número de variedades, tienen su máxima representación en la pebrera y las cebollas. Entre los cultivos de secano destaca el olivo, que en el año 1980 ocupaba 989 Ha, 1042 en el año 1993 y 1319 Ha en la actualidad, seguida del almendro (74 Ha), el cual no ha sufrido cambios desde el año 1980 (79 Ha). El cerezo constituye uno de los cultivos comerciales alternativos a los tradicionales. Hay varias cooperativas que agrupan a la mayoría de los agricultores.



La industria está representada por un importante número de fábricas de tejidos, hilaturas, maquinaria agrícola, mármoles y muebles.

2.1.1.2. Climatología.

Dentro del clima mediterráneo que caracteriza a toda la Comunidad Valenciana, la comarca que nos ocupa presenta unos rasgos diferenciales.

En las características térmicas, el efecto de la altitud se deja sentir sobre las medias comarcales. Las medias anuales se mantienen entre los 12 y los 15 ° C.

Los inviernos son rigurosos. En las primaveras, se prolonga el riesgo de heladas hasta Abril y en los veranos no se alcanzan temperaturas muy altas.

La pluviometría es relativamente alta en la comarca, muy variable en función de la exposición y de la altura.

La distribución de las lluvias a lo largo del año es muy irregular. Presenta un máximo absoluto en otoño (Octubre-Noviembre), que supone un 30% del total de precipitaciones.

El invierno es lluvioso y en la primavera aparece un máximo relativo en Mayo. El verano es seco (5-12 mm en Julio y algo semejante en Agosto). Suele nevar de 2 a 6 días al año, según la altura.

El conjunto de estos factores definen un clima de montaña húmeda menos templada.

En cuanto al balance hídrico, según el criterio de Thornthwaite, por diferencia entre la precipitación y la evapotranspiración potencial, cabe señalar para Muro del Alcoy de dos a tres meses de período seco en el verano.



2.1.1.3. Geología.

Marco tectónico.

Anticlinal La Solana-Benicadell

Aparece con alineaciones influenciadas por el levantamiento de Sierra Mariola y desdoblado en dos culminaciones con su amplia bóveda hundida: Una de las culminaciones se extiende al E. de Adzaneta de Albaida, hacia la Font-Freda, y la otra por el S. de la carretera de Albaida a Alcoy, con buzamiento hacia el valle de Agres, de forma que no parece corresponder al tipo general de inversión de los flancos, bien porque no se trate de un anticlinal de tipo diapírico o porque la verticalización se produzca a cotas más bajas y el relleno de Tap no permita observar la geometría de los flancos. Si consideramos como bóveda la amplia zona comprendida entre las dos culminaciones que hemos definido, parecería, en efecto, corresponder a un típico anticlinal en champiñón, desde luego desmantelado en su bóveda, de manera que nos inclinamos por la segunda solución.

En su prolongación hacia Benicadell, casi todo el flanco S. ha desaparecido según una falla longitudinal que lo ha hundido. Una serie de calcirruditas miocenas jalonan el supuesto flanco meridional, que queda oculto por estas y otras formaciones blandas igualmente miocenas. La existencia de esta falla longitudinal y otras transversales con salidas de Keuper diapírico, apunta hacia el carácter genético regional típico del Prebético externo.

Anticlinal de Mariola

Irrumpe por la zona occidental, en amplia bóveda, fracturada intensamente y cortada al E. por la gran fractura N-S que se extiende entre Muro del Alcoy y Concentaina con un salto que sobrepasa los 2000 m. El Cuaternario, enormemente desarrollado al pie de la gigantesca mole de Mariola, no permite ver los enlaces estructurales hacia el E; resulta, por tanto, difícil



decidir si se trata de simple movimiento vertical o, por el contrario, va acompañado de desgarre.

En cuanto al núcleo levantado de Mariola, cabe señalar en él una amplia fracturación como consecuencia del engrosamiento del substratum plástico del conjunto Neocomiense-Barremiense Inferior, que sobrepasa los 300 m, y posteriormente por el cabalgamiento del flanco N. sobre el sinclinal de Agres.

Estratigrafía.

En el plano de información nº 2 del documento “Planos” aparecen grafiados los afloramientos siguientes:

- C₂₁₋₂₂** *Turoniense-Cenomaniense dolomítico de la Sierra de Benicadell:* Dolomías grises, dolomicritas y margas dolomíticas.
- T₁₁₋₁₂^{Bb}** Calizas biodetríticas, conglomerados y margas
- C₂₃₋₂₅** *Coniaciense-Santoniente-Campaniense:* Biomicritas con intraclastos, calcarenitas y biomicritas con Lacazinas
- T₁₂₋₁₁^{Ba-Bc}** Mioceno indiferenciado predominantemente margoso
- Q₁T** Terrazas
- Q₂Al** Holoceno: Depósitos aluviales
- QCd** Depósitos de ladera y conos de deyección
- C₂₁₋₂₅⁰⁻³** Dolomías grises masivas
- C₁₄₋₁₆²⁻²** *Barremiense Medio y Superior Aptiense Albiense:* Biomicritas, calcarenitas y margas amarillas. Aspecto noduloso. Nivel de Toucasias en la parte superior.
- C₁₁₋₁₄⁰⁻¹** Calcarenitas oolíticas en la base, areniscas ferruginosas y margas grises con intercalaciones de biomicritas arenosas. Fósiles piritizados.
- J₃₂₋₃₃** *Kimmeridgiense-Portlandiense:* Biomicrita parcialmente dolomitizada
- T_{G3}** Arcillas abigarradas y yesos



2.1.1.4. Recursos hídricos.

Aguas superficiales.

La red hidrográfica en el término municipal de Muro está formada por dos ríos, el Serpis o Riu d'Alcoi y el Riu d'Agres, que se une al primero, a la altura de Benámer, lugar hasta donde llega la cola del pantano de Beniarrés. A estas dos cuencas desaguan los barrancos y ramblas de la Querola, Quebrantà, la Parla y el Rull. Contribuyen a aumentar los recursos hídricos numerosas fuentes: Fontanera, Baladre, Vicedo y Fontelles.

Aguas subterráneas.

El término municipal de Muro del Alcoy pertenece al sistema acuífero nº 50.1 (Zona norte. Prebético de Valencia-Alicante) y a los subsistemas acuíferos siguientes:

- Subsistema de Solana-Almirante-Mustalla. Acuífero Solana-Benicadell
- Subsistema de Sierra Mariola:
- Acuífero Jurásico de Muro del Alcoy
- Acuífero Detritico de Muro del Alcoy

Subsistema de Solana-Almirante-Mustalla. Acuífero Solana-Benicadell

Los límites del subsistema no están totalmente definidos : el límite meridional tiene ciertas imprecisiones: en su mitad occidental está constituido por la falla inversa que limita el flanco norte del anticlinal de Mariola, aunque el salto de falla es desconocido, y en la zona de Agres-Muro del Alcoy podría existir comunicación con el subsistema de Mariola.

El flujo subterráneo tiene dirección principal SE-NE, aunque el sentido es variable como consecuencia de las divisorias piezométricas existentes.



La alimentación del subsistema se produce por infiltración de lluvia y por infiltración de aguas superficiales del río Serpis mediante el embalse de Beniarrés.

Subsistema de Sierra Mariola

En la periferia de éste se encuentra emplazada la población de Muro del Alcoy. Dentro de este subsistema se distinguen los siguientes acuíferos pertenecientes a la zona de estudio:

- Acuífero detrítico de Muro del Alcoy
- Acuífero Jurásico de Muro del Alcoy

En el subsistema de la Sierra Mariola, los sedimentos cuaternarios alcanzan especial desarrollo, llegando a constituir el acuífero detrítico de Muro.

El límite septentrional del subsistema viene definido por el cabalgamiento que pone en contacto la formación permeable con las margas del “Tap”. Podría existir conexión con el subsistema situado inmediatamente al norte.

El límite oriental viene definido por la falla de Muro del Alcoy, que pone en contacto la formación permeable con las margas del “Tap”, aunque no se descarta que el acuífero Jurásico pueda estar en contacto con el cretácico de la Albuerca.

El flujo subterráneo tiene dirección y sentido variables, dada la compartimentación y las numerosas divisorias piezométricas existentes.

La escorrentía subterránea es drenada, en último término, por los ríos Vinalopó y Serpis, o captada mediante sondeos, que regulan actualmente más del 62 % de la aportación.

En el acuífero Jurásico se observa un descenso debido a la explotación por sondeos en Cocentaina y Muro del Alcoy. Debe considerarse que los descensos continuados pueden



deberse a que es cautivo y al efecto de las cuatro barreras impermeables que lo confinan lateralmente.

La alimentación del subsistema se realiza fundamentalmente por infiltración del agua de lluvia. La descarga se produce por bombeos netos y aprovechamiento “in situ” de manantiales y drenaje por ríos.

2.1.1.5. Vegetación.

Las zonas montañosas pertenecen fitosociológicamente a la asociación Quercetum rotundifoliae B_r – B₁ y O de Bolós. La mayor parte de esta asociación se halla en estado degradado; únicamente se conserva en estado muy poco alterado en zonas encerradas de la Sierra Mariola. Son relativamente importantes: *Quercus i. rotundifolia*, *Juniperus phoenicea*, *Lonicera implexa*, *Rubia Peregrina*, *Quercus coccifera*. Las partes bajas de la Sierra Mariola, pertenecen a estados de mayor degradación de la asociación original.

La unidad más abundante en el término es un matorral de densidad y altura variable, que se extiende por las zonas de solana de la Sierra Mariola y Benicadell, cuyas especies más características son: *Rosmarinus officinalis*, *Erica multiflora*, *Globularia alypum*, *Cistus albidus* y *Ulex parviflorus*. En las zonas de sombra de la Sierra de Benicadell, este matorral viene asociado con *Quercus coccifera*. Algunas partes de sombra de Sierra Mariola y más puntualmente en la de Benicadell, se presenta sobre este matorral un estrato de *Pinus halepensis*.

En las vaguadas cerradas de la Sierra de Benicadell se encuentra extendida una mezcla de especies de la Asociación Rosmarino-Erición y especies características de aquella alianza.

Los lados de umbría de la Sierra de Mariola los ocupa la unidad de vegetación formada por ejemplares de *Quercus i. rotundifolia* y un estrato arbustivo poco denso formado por *Juniperus oxycedrus*, *Juniperus phoenicea*, *Genista scorpius* y *Cistus clusii*.



En las partes altas de ciertos barrancos, afluentes del río Serpis, se encuentran diversos bancales de cultivos abandonados cuyo estado de sucesión da especies como *Phoeniculum vulgare*, *Psoralea bituminosa*, *Inulaviscosa* y *Eryngium campestre*.

Los estrechos barrancos que parten de las zonas bajas de la Sierra Mariola y se extienden sobre el llano de la Plana, presentan una vegetación mixta de especies como *Nerium oleander*, *Erica multiflora*, *Rubus*, *Rosmarinus*, etc.

Entre las dos vaguadas del tipo anterior se ha desarrollado un matorral formado por especies esclerófilas como *Quercus coccifera*, *Ulex parviflorus*, *Genista scorpius*, etc.

Por los incendios sufridos, se ha comprobado que las especies que soportan mejor el efecto de los incendios y que vuelven a brotar con facilidad son *Quercus i. rotundifolia*, *Quercus coccifera* y *Pinus clusiana*. En las partes altas incendiadas de la Sierra Mariola, las primeras especies que rebotan son: *Asphodelus cerasifera*, *Enphorbia characeas*, *Lavandula latifolia*, *Erinacea antyllis*, *Lithospermum fruticosum*.

Los bosques de pino de umbrías de sierras, vaguadas densas y cultivos abandonados recientemente representan la mayor cobertura vegetal. Por otra parte y fundamentalmente en áreas cercanas al agua, las choperas son las que alcanzan máximos valores. Sumando a las anteriores especies el estrato herbáceo y arbustivo, se alcanza una cobertura total del 70%. Las zonas de cobertura vegetal media corresponden al matorral de Rosmarino-Erición y las partes de solana de la Sierra de Mariola. Las zonas incendiadas de Sierra Mariola y casas de solana de Benicadell, excluyendo las vaguadas, son las áreas menos cubiertas.

Biomasa vegetal. Son las zonas de bosques de pino donde se localizan los mayores números de biomasa. Se alcanza el máximo en los cursos de agua, donde existen densos bosques de chopos; aquí se alcanzan valores entre 3000 y 9000 gramos por metro cuadrado según la densidad y antigüedad de las choperas. En los barrancos y caras de umbría y solana occidental de Benicadell, así como en las partes no incendiadas de Sierra Mariola y en los



cursos de los ríos donde no existen especies arbóreas, tienen lugar las cifras intermedias de biomasa vegetal. Se alcanza la menor biomasa por unidad de superficie en zonas de matorrales y pinares incendiados y zona oriental de las caras de solana de la Sierra de Benicadell, incluyendo ciertos barrancos que parten de Sierra Mariola y las zonas de cultivos abandonados.

2.1.1.6. Fauna y comunidades animales.

Sierra de Benicadell

La herpetofauna está bien representada, adaptada a estos ambientes, generalmente secos y abruptos. Entre los saurios son especies típicas la lagartija colilarga (*Psammodromus algirus*) y el lagarto ocelado (*Lacerta lepida*). Entre los ofidios puede señalarse la culebra de escalera (*Elaphe scalaris*) y la lisa (*Coronella girondica*). Entre los mamíferos, quizás el más característico de los matorrales sea el ratón de campo, (*Apodemus sylvaticus*) que se ve acompañado de otros mamíferos como la musaraña (*Crocidura russula* y *Suncus etruscus*). Son también frecuentes los erizos (*Echinaceus europaeus*) y conejos (*Oryctolagus cuniculus*), mientras que las liebres (*Lepus capensis*) aparecerían en zonas más abiertas. El desarrollo de la cobertura vegetal permite la presencia de mamíferos de tamaño mediano-grande como zorros (*Vulpes vulpes*) y jabalíes (*Sus scrofa*).

En cuanto a las aves dominan especies como los alandidos. La existencia de árboles aislados permite la presencia de especies que crían en sus ramas, como la totovía (*Lullula arborea*). Los matorrales reúnen una larga serie de especies características de las que las más comunes son las curruca, aunque, quizás, la más conspicua sea la tarabilla.



Zona de cultivos entre la Sierra de Benicadell y aluvial de Muro del Alcoy

Solo aquellas especies que aprovechan las transformaciones proliferan en estos medios, acompañadas por otras que suelen tener carácter trivial y escaso interés, dado lo generalizado de su distribución.

La tendencia antropófila de la fauna de los cultivos se patentizan en el caso de la mastofauna por una masiva presencia de múridos, mientras que la herpetofauna aparece representada por lagartijas y culebras, comunes en todos los demás medios.

Los cultivos no arbolados albergan una comunidad ornítica muy simplificada al permitir únicamente la presencia de aves que nidifiquen en el suelo. En cuanto a los cultivos arbolados, las especies más características pasan a ser los fringílidos. Por último, es destacable en las arboledas de secano la presencia de tordos (*Turdus spp*).

Aluvial de Muro del Alcoy

La fauna presente en esta zona corresponde a las siguientes áreas: matorrales, cultivos y ríos. Las dos primeras han sido descritas en las dos zonas anteriores. La fauna correspondiente a las áreas de río de Muro del Alcoy se describe a continuación: entre los invertebrados que pueblan los cauces fluviales, aparte de una larga serie de insectos típicos de estos medios, cabe destacar la presencia del cangrejo de río (*Austropotamobius pallipes*) en algunos puntos de la cuenca del Serpis. Entre los moluscos dulceacuícolas destaca la presencia de algunos endemismos del E y SE ibéricos, como los gasterópodos *Theodoxus baeticus* y *Melanopsis ricarinata*. Los vertebrados más representativos de los ambientes fluviales son los peces y las aves. Actualmente, las especies piscícolas han quedado reducidas a las características de los cursos medios. Entre las aves que utilizan las aguas para alimentarse destaca el martín pescador (*Alcedo atthis*), seguido de las lavanderas (*Motacilla alba* y *M.cinerea*) y la polla de agua (*Gallinula chloropus*) entre otras.



Serra Mariola

Puede encontrarse la fauna típica de las siguientes áreas: matorrales, bosques y monte con roquedo. La fauna típica de matorrales es semejante a la de la Sierra de Benicadell. La correspondiente a bosques y monte con roquedo se describe a continuación:

La herpetofauna es muy similar a la de los matorrales, pudiéndose apuntar como especie más querenciosa la culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*). Similar es la situación de la mastofauna, aunque aquí se pueden encontrar comunidades más complejas de mamíferos.

Respecto a la avifauna, acogen a la mayoría de las especies que nidifican en los matorrales, a las que se añaden las que precisan de los árboles para criar o alimentarse. Las paseriformes forestales características son los páridos, acompañados de pinzones, piquituertos y agateadores. Otras aves ligadas a estas zonas son la paloma torcaz, tórtola y el arrendajo.

Las zonas boscosas son punto de concentración de la comunidad de rapaces durante la época de reproducción. La necesidad de árboles altos para instalar sus nidos llevan al bosque a águilas que cazan en terrenos abiertos como el águila culebrera (*Circaetus gallicus*) o el ratonero (*Buteo buteo*). Entre las propiamente forestales hay que señalar el águila calzada, el azor y el gavilán.

2.1.2. APROVECHAMIENTO DEL TERRITORIO.

El aprovechamiento industrial es el dominante en las proximidades del núcleo urbano de Muro del Alcoy. En el resto del término, el aprovechamiento dominante es el agrícola frente a otros minoritarios (cinegético, forestal ...). La distribución de cultivos en la superficie con aprovechamiento agrícola es la siguiente:

- ⇒ Superficie del término: 3051 Ha



- ⇒ Superficie ocupada por el aprovechamiento agrícola: 1680 Ha (55%)
- ⇒ Superficie de regadío: 212 Ha (13% de la superficie con aprovechamiento agrícola)
 - Cultivos herbáceos: 128 Ha
 - Resto: 84 Ha
- ⇒ Superficie de secano: 1468 Ha (87% de la superficie con aprovechamiento agrícola)
 - Cultivos herbáceos: 9 Ha
 - Cultivos leñosos: 1459 Ha
 - Cítricos: 0 Ha
 - Almendro: 74 Ha
 - Olivo: 1319 Ha
 - Algarrobo: 6 Ha
 - Viña: 6 Ha
 - Otros: 54 Ha

2.1.3. USOS PRESENTES EN EL SUELO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El uso vivienda puede localizarse “casi” concentrado, con un núcleo capital (Muro) que agrupa prácticamente toda la población del término municipal, las zonas de segunda residencia próximas a este núcleo capital, más cuatro núcleos de menor entidad pero de configuración muy urbana desde el punto de vista formal (Cela de Núñez, Benámer, Alquería Jordá y Turballos).

El uso industrial se encuentra localizado en tres zonas: al norte, oeste y este del núcleo. Las dos primeras se integran en el casco urbano y la tercera en dirección a Benámer.

Los usos terciarios, dotacionales y servicios se integran en el casco urbano.



En cuanto a las infraestructuras existentes pueden citarse las siguientes:

- Carretera nacional CN-340, que atraviesa el término de norte a sur.
- Carretera hacia Agres CV-700
- Carretera A-100
- Carretera a Cocentaina
- Carretera C-3311
- Ferrocarril Xàtiva-Alcoi, situado a los pies de las estribaciones de la Sierra Mariola.
- Líneas eléctricas de alta tensión de 132 Kv. y 220 Kv., que atraviesan el término de norte a sur.

2.1.4. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACION.

Las características, capacidades y orientaciones de uso de los diferentes terrenos que integran el término municipal de Muro del Alcoy se especifican en el apartado “Descripción del medio físico y su valoración” del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental de este Plan General de Ordenación Urbana.

2.1.5. VALORES PAISAJISTICOS Y ECOLOGICOS EXISTENTES EN EL AMBITO DEL PLAN.

El término de Muro se divide en cuatro zonas diferenciadas paisajística y ecológicamente:

Sierra de Benicadell

Orientada en dirección NE-SO. De relieve complejo y vigoroso, destaca al norte del término municipal de Muro del Alcoy. A esta sierra pertenece el Cerro de la Cruz, con 919 m, la Loma de las Neveras, Cueva Alta y la Loma del Cotét. La atraviesa la carretera nacional



340 y en ella se encuentra el puerto de Albaida de 620 m. Algunos barrancos drenan la Sierra de Benicadell, desaguando al río Serpis y al río Agres. Su superficie está cubierta en su mayoría por matorral *rosmarino-erición*. También aparecen pequeños bosques de *pinus sp.*, barrancas mixtas de *oleo-ceratonion* y matorral *rosmarino-erición* con *q. coccifera*. La presencia antrópica se reduce prácticamente al paso de la N-340 y de la red eléctrica aérea de alta tensión en su extremo sudoeste.

Relieves suaves de fondo de valle al sur de la Sierra de Benicadell

La mayoría de su superficie tiene una pendiente que oscila entre el 5 y el 10 %, aunque su pendiente media oscila del 15 al 25 % debido a que en la zona oeste se alcanzan pendientes de hasta el 30 %. La cota topográfica tiende a descender conforme se aleja de las faldas de la sierra de Benicadell. Geológicamente aflora el mioceno indiferenciado predominantemente margoso. Su superficie es atravesada por los barrancos procedentes de la sierra de Benicadell. Asociados a éstos aparecen barrancas húmedas con *nerium* y *populetalia*; también aparece vegetación ruderal al sur del río Serpis. La mayor parte de su suelo está dedicado al uso agrícola para cultivos de secano. La red eléctrica aérea de alta tensión pasa por el extremo oeste de esta zona. La presencia antrópica se manifiesta en dos zonas principales de viviendas unifamiliares, en una pequeña zona industrial al sur de la unidad paisajística y en la zona urbana de Turballos. Engloba las siguientes partidas: Loma Carrera, Los Fontanares, Huerta del Paraíso, El Quin, Llano Rojo y la zona al sur del río Serpis.

Aluvial de la zona este y oeste del casco urbano

La mayor parte de su superficie tiene una pendiente que oscila entre el 0 y el 5 %, variando gradualmente hasta alcanzar valores de un 20 a un 30 % en la falda de las estribaciones de la Sierra Mariola. Su suelo es fundamentalmente de procedencia aluvial y es atravesado en la parte superior de esta zona por el río Agres, uniéndose al río Serpis en la zona este. También aparecen varios barrancos procedentes de la Sierra Mariola, produciendo problemas de erosión en cauces en las zonas de mayor pendiente. Los más conocidos son: El



Barranco del Puig y el de la Querola, que desembocan en el río Serpis y el Barranco de la Cabranta, que desagua en el río Agres. En cuanto a la vegetación, aparece la *populetalia* en los cauces de los ríos; también se dan zonas de barrancas mixtas degradadas y zonas de matorral sobre cultivo abandonado. El resto del suelo está dedicado al cultivo de regadío y de secano, dependiendo de la zona. En esta zona es donde se produce la mayor presión antrópica: en ella se sitúa el casco urbano, los asentamientos urbanos de carácter rural de Cela de Núñez, Alquería Jordá y Benámer, zona industrial y amplias zonas de viviendas unifamiliares, como es la zona de La Plana.

Estripaciones de la Serra Mariola

Está situada al sudoeste del término municipal. Su relieve es abrupto en su totalidad, con elevaciones prominentes como La Loma (981 m), Cerro del Cerincal y Peña Gruesa. También aparecen varios barrancos. Los más conocidos son: El Barranco del Puig y el de la Querola que desembocan en el río Serpis y el Barranco de la Cabranta que desagua en el río Agres. Las zonas de umbría aparecen cubiertas de bosque de *Q.I. Rotundifolia* mientras que las zonas de solana están cubiertas de matorral *Rosmarino- Ericion*. También aparecen pequeñas zonas de bosques de *Pinus SP*. La presencia antrópica es insignificante.

2.1.6. PREVISIONES DE EVOLUCION DEMOGRAFICA.

La población del municipio de Muro del Alcoy ha sufrido un moderado incremento en los últimos años.

La evolución poblacional en los últimos años es la siguiente:



<i>Año</i>	<i>Población</i>
1988	6459
1989	6474
1990	6476
1991	6548
1992	6607
1993	6671
1994	6803
1995	6892
1996	7104
1997	7153
1998	7230
1999	7245
2000	7366
2001	7528
2002	7532
2003	7652
2004	7875

Las previsiones de población para el año horizonte situado en el 2016 son las siguientes:

Años	Datos	R.Lineal Estimado	R. Logarítmica Estimado
1988	6459	6329	6330
1989	6474	6416	6417
1990	6476	6502	6504
1991	6548	6590	6591
1992	6607	6677	6678
1993	6671	6763	6765
1994	6803	6850	6852
1995	6892	6937	6939
1996	7104	7024	7026
1997	7153	7111	7112
1998	7230	7198	7199
1999	7245	7285	7286
2000	7366	7372	7372
2001	7528	7458	7459
2002	7532	7545	7546



2003	7652	7632	7632
2004	7875	7719	7719
2005		7806	7804
2006		7893	7891
2007		7980	7977
2008		8066	8063
2009		8153	8150
2010		8240	8236
2011		8327	8323
2012		8414	8409
2013		8501	8496
2014		8588	8583
2015		8674	8669
2016		8761	8756

El incremento de población previsto para el año horizonte (2016) es de 886 habitantes.

2.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

2.2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD.

- Plan Parcial del sector RM-1 (recogido en este Plan como R1), aprobado definitivamente el 28 de julio de 1997. La Modificación Puntual de dicho Plan Parcial tiene fecha de 21 de diciembre de 2.000.
- Plan Parcial Fontanelletes (recogido en este Plan como PI1), aprobado definitivamente el 14 de mayo 2.003.
- Ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado, aprobada definitivamente el 4 de febrero de 1999. Publicada en el BOP del 15 de septiembre de 1999, nº 213.
- Ordenanza municipal de prevención de la contaminación acústica y de licencias de actividades del sector hotelero, con determinación de los sectores calificados de zonas saturadas, aprobada definitivamente el 25 de mayo de 1995. Publicada en el BOP del 27 de junio de 1995, nº 145.



2.2.2. CONDICIONES DERIVADAS DEL PLAN DE ORDENACION DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA SIERRA DE MARIOLA.

El límite del Parque Natural es la vía del ferrocarril Xàtiva-Alcoi. Antes de alcanzar la línea que separa los términos municipales de Muro y Cocentaina, el límite asciende hasta la curva de nivel de cota 600 m siguiendo esta hasta el límite de separación entre ambos términos.

2.2.3. RESULTADOS DEL TRÁMITE DE CONCIERTO PREVIO CON LA CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.

El documento presentado a concierto previo consta de memoria con normas urbanísticas y planos. Se presentó a informe a la Consellería competente en Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 38, apartado primero, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

El objetivo es homologar las Normas Subsidiarias de Muro del Alcoy a la LRAU y a las Leyes del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana 4/92 y 2/97, introduciendo algunos nuevos criterios en el modelo territorial propuesto.

Las consideraciones realizadas por la Consellería respecto al documento presentado a concierto previo son las siguientes:

1.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, apartado primero, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la LRAU.

2.- La documentación técnica aportada es suficiente para proceder al informe sobre el modelo territorial propuesto. Parece aconsejable dar a la documentación el formato de Plan General.



3.- Se hacen las siguientes observaciones a la documentación aportada:

3.1.- Deberá justificarse la clasificación de todas las áreas de suelo urbano: en especial, para la zona de la Plana deberá preverse la necesaria redacción de Planes de Reforma Interior para la definición de la ordenación pormenorizada incluyendo todas las determinaciones del artículo 18, garantizando la ejecución de la urbanización y la obtención de dotaciones. Deberá excluirse de la clasificación de suelo urbano las zonas que no tengan dicha condición, según lo dispuesto por el art. 9 de la LRAU.

3.2.- Deberá justificarse que el suelo urbanizable propuesto garantiza la expansión urbana para un horizonte aproximado de 10 años y asegurarse que el modelo de crecimiento escogido por el municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio.

3.3.- Deberá ordenarse de acuerdo con las determinaciones de los artículos 17 y 18 de la LRAU todo el suelo clasificado como urbano, el urbanizable inmediato al suelo urbano y, al menos, el preciso para que queden atendidas las demandas previsibles del mercado a corto y medio plazo.

Deberá recogerse la ordenación vigente de acuerdo a las modificaciones de las Normas Subsidiarias y Planes Parciales aprobados corrigiendo las discrepancias y justificando las variaciones que quieran introducirse.

Deberán justificarse los criterios de sectorización de los sectores de suelo urbanizable según lo dispuesto en el artículo 20 de la LRAU y señalarse las condiciones estructurales y pormenorizadas para el desarrollo de cada sector de suelo urbanizable. Deberán aportarse fichas de planeamiento y gestión de todos los sectores propuestos.



3.4.- Deberán aportarse planos globales o esquemas con la realidad existente, la regulación del plan vigente y el resultado de la homogeneización de tipologías edificatorias y alturas previstas en el suelo urbano.

3.5.- Deberá justificarse la delimitación del Suelo No Urbanizable común, tipo B, aportando pruebas del tamaño de las parcelas existentes y la tradición de vivienda dispersa en la zona. Además, este suelo se ve afectado por la zona de protección del entorno de la Sierra Mariola

3.6.- Deberá indicarse la red primaria de dotaciones públicas, listándolas, identificándolas y superficiándolas; coincidiendo sus elementos en los distintos documentos del Plan General, estas dotaciones deben ser de titulalidad pública pero no necesariamente municipal.

Deberá realizarse el cálculo del estándar de parque público de acuerdo al potencial de población posible de acuerdo al suelo urbano y urbanizable.

Deberá computarse a los efectos del cumplimiento del estándar de parque público previsto en el artículo 17.2 sólo las zonas verdes de la red primaria, no pudiendo computar las zonas verdes las obtenidas o previstas con dotación de los distintos Planes Parciales.

3.7.- Deberá aportarse plano con la ordenación del suelo de los términos municipales colindantes en las franjas limítrofes con el término de Muro de Alcoy. Deberá haber compatibilidad entre las clasificaciones contiguas, por lo que se deberá estudiar la clasificación del suelo urbanizable industrial lindante con el término de Cocentaina.

3.8.- Deberán corregirse las observaciones hechas en el apartado III - Contenido – (de la Resolución) a la normativa aportada.



3.9.- Deberá solicitarse informe a todas las administraciones y organismos afectados:

- *Consellerías competentes en materia de Educación y Sanidad.*
- *Dirección General de Patrimonio de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.*
- *Consellería competente en comercio e industria.*
- *Declaración de Impacto ambiental a la Consellería de Medio Ambiente.*
- *Confederación Hidrográfica del Júcar.*
- *Unidad de Carreteras de la Diputación Provincial.*
- *Oficina del Plan de Carreteras de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.*
- *Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.*
- *Dictamen de los municipios colindantes: Agres, Alquería de Aznar, Cocentaina, Alcocer de Planes, Gaianes, Benimarfull, Albaida, Atzeneta de Albaida, Bélgida, Otos, Palomar y Bufali.*
- *Cualquier otro informe sectorial que se considere preceptivo en virtud de disposición legal o reglamentaria.*

4.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la aprobación de Modificaciones puntuales del Plan General de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los artículos 6.d, 9.1 y 10.a del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, de conformidad con el informe emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 8.c) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/96, de 16 de Abril, del Consell, y 10 del Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, aprobado por Decreto 32/1998, de 31 de Marzo del Consell,



RESUELVO

Evacuar el trámite de concierto previo previsto en el artículo 38.1 de la LRAU, en los términos que se han transcrito anteriormente, significando al Ayuntamiento la necesidad de corregir las observaciones efectuadas.



2.2.4. PATRICOVA.

El Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), establece unos mapas de riesgo, a partir del conociendo de las características y el funcionamiento de la cuenca vertiente, determina los caudales esperados. Se realiza la transformación de estos caudales en altura de agua sobre los cauces, y de ésta en superficie potencialmente inundada.

El PATRICOVA es un estudio regional realizado en origen a escala 1:50.000.

Con los datos históricos de las zonas inundadas, con las precipitaciones críticas y las probabilidades de inundación, se obtienen las superficies potencialmente inundables con un nivel de probabilidad correspondiente a un determinado periodo de retorno o intervalo de recurrencia.

En los mapas de riesgo se delimitan las zonas de avenidas de 25, 100 y 500 años, realizando una combinación de los periodos de retorno y la profundidad del calado esperado.

En relación con el periodo de retorno:

- Frecuencia alta de inundación: corresponde a las áreas inundadas para períodos de retorno inferior a 25 años.
- Frecuencia media de inundación: son aquellas zonas que sufren inundaciones entre 25 y 100 años de periodo de retorno.
- Frecuencia baja de inundación: son las zonas afectadas con crecidas de 100 a 500 años de periodo de retorno.

En lo que se refiere al calado máximo alcanzado por las aguas:



- Calados bajos, cuando el nivel de agua esperado en la zona de inundación es inferior a 80 cms.
- Calados altos, cuando el nivel es superior a los 80 cms., en cuyo caso los daños empiezan a ser muy importantes.

Con lo que tendremos seis niveles de riesgo:

- Riesgo 1.- Riesgo alto: calados altos con frecuencia alta. Es decir cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación es superior a 0,04 (equivalente a un periodo de retorno inferior a 25 años) y un calado máximo generalizado alcanzado por el agua superior a 80 centímetros (80 cm.).
- Riesgo 2.- Riesgo alto: calados altos con frecuencia media. Es decir cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación se encuentra entre 0,04 y 0,01 (equivalente a un periodo de retorno entre 25 y 100 años) y un calado máximo generalizado alcanzado por el agua superior a 80 centímetros (80 cm.).
- Riesgo 3.- Riesgo medio: calados bajos con frecuencia alta. Es decir cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación es superior a 0,04 (equivalente a un periodo de retorno inferior a 25 años) y un calado máximo generalizado alcanzado por el agua inferior a 80 centímetros (80 cm.).
- Riesgo 4.- Riesgo medio: calados bajos con frecuencia media. Es decir cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación se encuentra entre 0,04 y 0,01 (equivalente a un periodo de retorno entre 25 y 100 años) y un calado máximo generalizado alcanzado por el agua inferior a 80 centímetros (80 cm.).
- Riesgo 5.- Riesgo bajo: calados altos con frecuencia baja. Es decir cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación se encuentra entre 0,01 y 0,002 (equivalente a un periodo de retorno entre 100 y



500 años) y un calado máximo generalizado alcanzado por el agua superior a 80 centímetros (80 cm.).

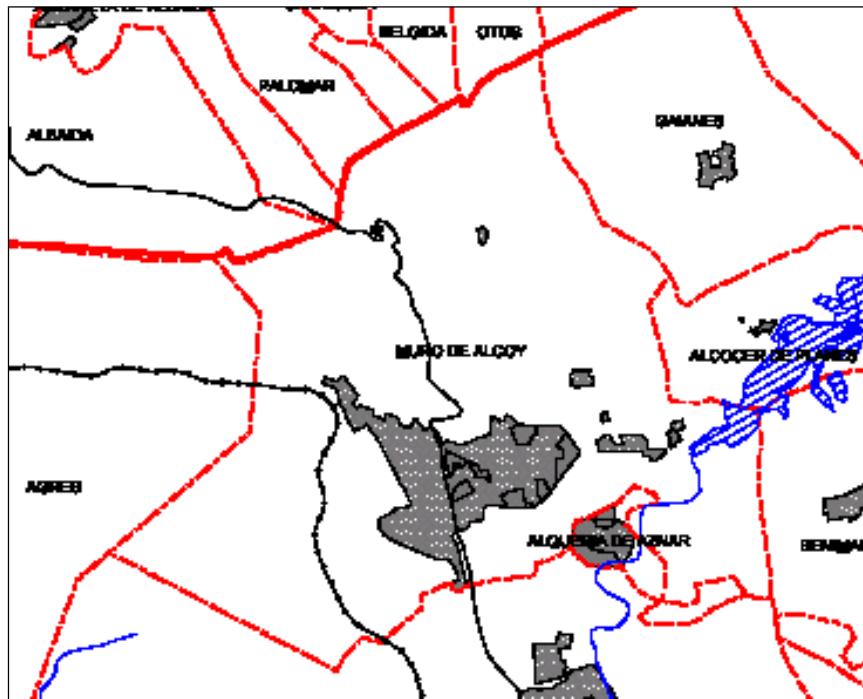
- Riesgo 6.- Riesgo bajo: calados bajos con frecuencia baja. Es decir cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación se encuentra entre 0,01 y 0,002 (equivalente a un periodo de retorno entre 100 y 500 años) y un calado máximo generalizado alcanzado por el agua inferior a 80 centímetros (80 cm.).

En cuanto al tratamiento del riesgo de inundación en el planeamiento urbanístico, se clasificarán como suelo no urbanizable de protección especial las zonas de inundación de Riesgo 1 delimitadas en el PATRICOVA, salvo aquellas que estén clasificadas como suelo urbano, supuesto este en el que mantendrán la clasificación. En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación.

El suelo no urbanizable afectado por riego de inundación no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable.

En las zonas de inundación de Riesgo 2, 3, 4, 5 y 6 se realizan limitaciones de uso recogidas en el art. 22 del documento nº 4 “Normativa Urbanística” del PATRICOVA

El mapa de riesgo de inundación del municipio de Muro de L'Alcoi se encuentra en el documento nº 3 “Planos” del PATRICOVA, hoja 821 (la parte que afecta al municipio puede verse a continuación). Como se puede observar en dicho plano no hay suelo urbano ni urbanizable incluido en ninguna de las seis categorías de riesgo de inundación.



LEYENDA

ZONAS DE RIESGO DE INUNDACIÓN

- RIESGO 1. Frecuencia menor de 25 años; calado > 0,8 m.
- RIESGO 2. Frecuencia entre 25 y 100 años; calado > 0,8 m.
- RIESGO 3. Frecuencia menor de 25 años; calado < 0,8 m.
- RIESGO 4. Frecuencia entre 25 y 100 años; calado < 0,8 m.
- RIESGO 5. Frecuencia entre 100 y 500 años; calado > 0,8 m.
- RIESGO 6. Frecuencia entre 100 y 500 años; calado < 0,8 m.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELTO URBANO
- SUELTO URBANIZABLE

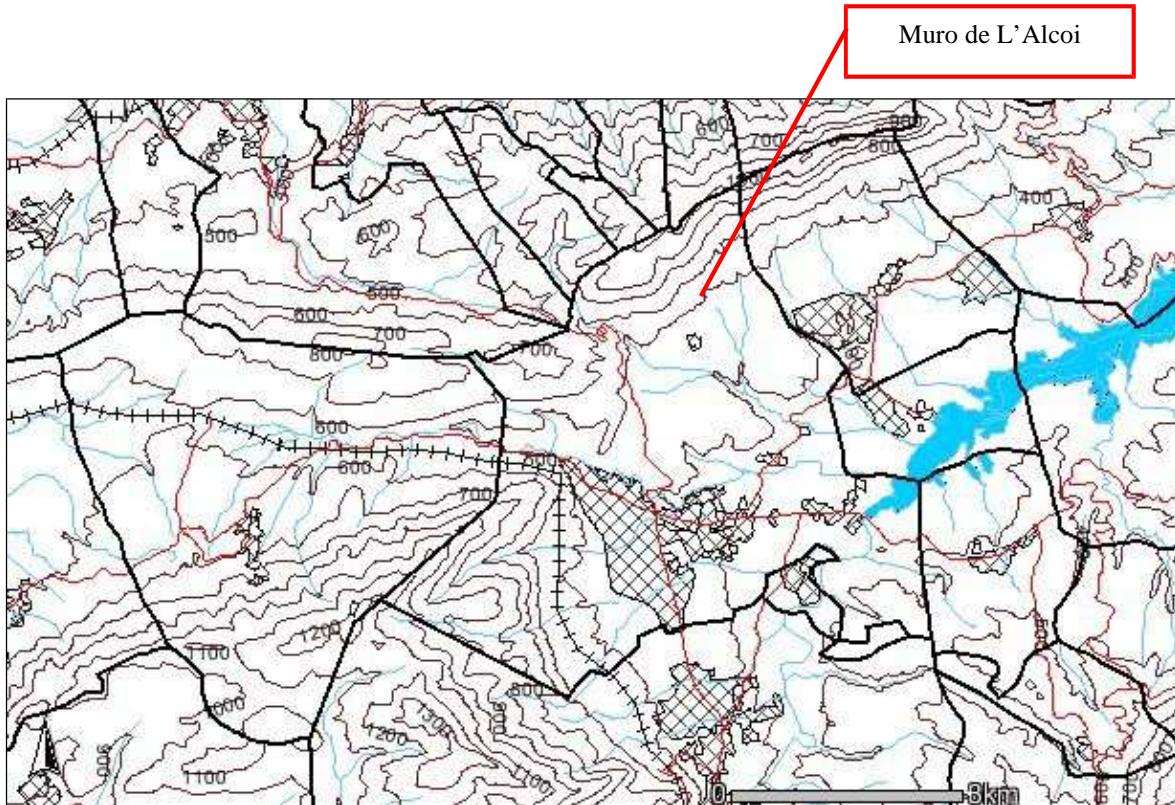


2.2.5. CARTOGRAFÍA TEMÁTICA.

A continuación se recoge la cartografía de delimitación de los riesgos de la Comunidad Valenciana declarada de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana por Orden de 8 de marzo de 1999, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Dicha cartografía se realizó a escala 1:50.000.

1.- Delimitación del riesgo de inundación a escala regional en la Comunidad Valenciana

Delimita las zonas de nuestro territorio sometidas a riesgo de inundación apreciable. Como se puede observar en el plano adjunto no hay suelo urbano ni urbanizable incluido en ninguna de las seis categorías de riesgo de inundación.





Leyenda

- Términos municipales
- Carreteras
- Curvas de nivel cada 100 metros
- Ferrocarriles
- Red hidrográfica
- Núcleos urbanos
- Masas de agua

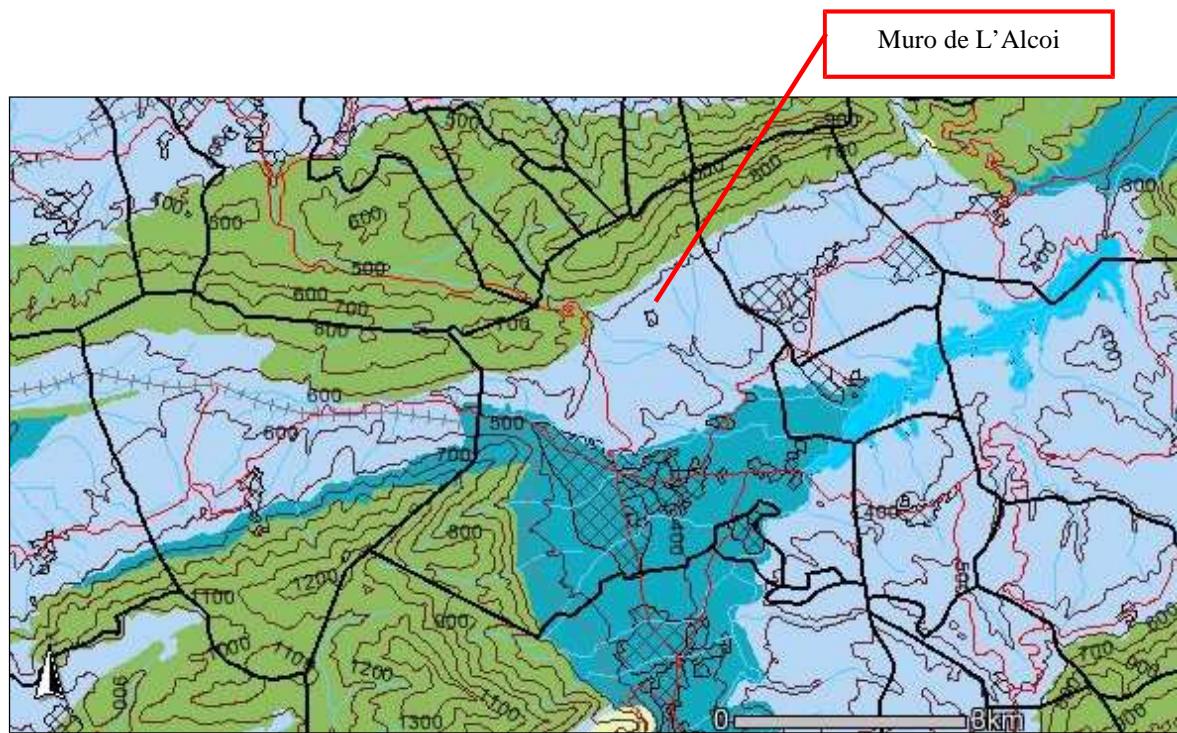
Riesgo de inundaciones

RIESGO (Nivel)	FRECUENCIA (Años)	CALADOS (Metros)
1	Alta (25)	Alto (>0.8)
2	Media (100)	Alto (>0.8)
3	Alta (25)	Bajo (<0.8)
4	Media (100)	Bajo (<0.8)
5	Baja (500)	Alto (>0.8)
6	Baja (500)	Bajo (<0.8)

2.- Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas en la Comunidad Valenciana

Identifica el riesgo potencial existente en el territorio frente a este tipo de contaminación, diferenciando las áreas inadecuadas para la implantación de actividades contaminantes de aquellas que son susceptibles de admitirlas.

Como se aprecia en el plano adjunto el suelo urbano y urbanizable del planeamiento vigente del municipio de Muro de L'Alcoi se encuentra en la categoría de vulnerabilidad alta. Aunque la ubicación de las edificaciones actuales es desaconsejable la situación es tolerable dado que el saneamiento y la depuración efectiva quedan garantizados. Las nuevas zonas industriales se sitúan en una zona con categoría de vulnerabilidad baja.



Leyenda

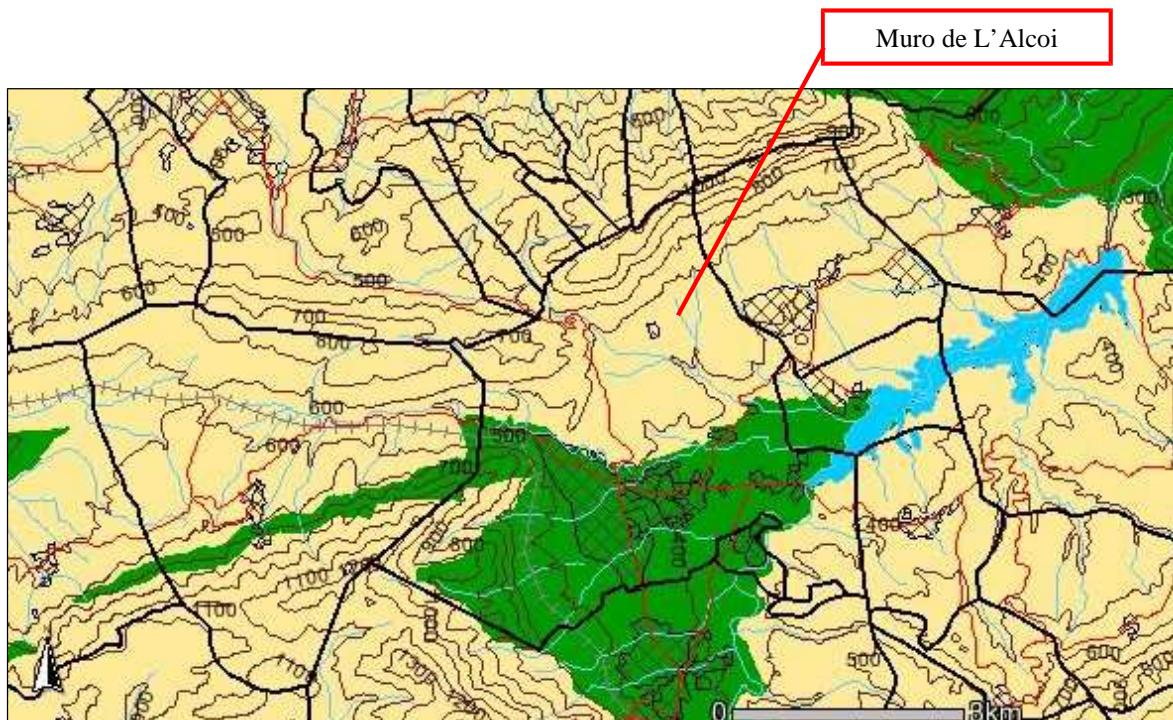
- Términos municipales
 - / Carreteras
 - / Curvas de nivel cada 100 metros
 - x Ferrocarriles
 - / Red hidrográfica
 - Núcleos urbanos
 - Masas de agua
- Vulnerabilidad de acuíferos**
- Muy baja
 - Baja
 - Media
 - Alta
 - Muy alta



3.- Accesibilidad potencial a los recursos hídricos en la Comunidad Valenciana

Identifica el grado de disponibilidad física del recurso agua en las diferentes zonas del territorio, diferenciando las áreas en las que no existen problemas de accesibilidad a los recursos hídricos de las que los tienen.

Como se puede observar en el plano adjunto la accesibilidad es alta en la zona sur del municipio donde se ubica el suelo urbano y urbanizable y de accesibilidad media en la zona norte donde se sitúan las nuevas zonas industriales.





Leyenda

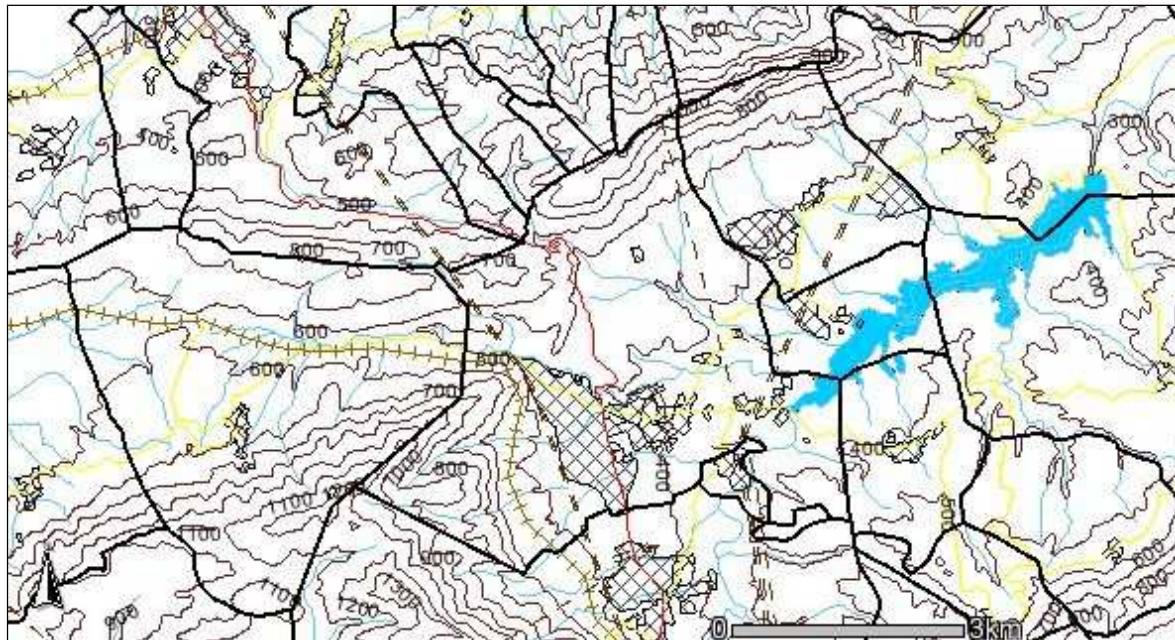
- Términos municipales
- Carreteras
- Curvas de nivel cada 100 metros
- Ferrocarriles
- Red hidrográfica
- Núcleos urbanos
- Masas de agua
- Accesibilidad de acuíferos**
 - Alta
 - Media
 - Baja

4.- Afecciones que inciden en la planificación urbanística y territorial en la Comunidad Valenciana

Identifica las afecciones que generan las infraestructuras territoriales (carreteras, ferrocarriles, aeropuertos y transporte de energía eléctrica) y las derivadas de los elementos naturales del territorio (costas, cauces, vías pecuarias, montes y espacios naturales protegidos). Por su singularidad también se contemplan las afecciones en materia de patrimonio histórico.



- Afecciones que generan las infraestructuras territoriales

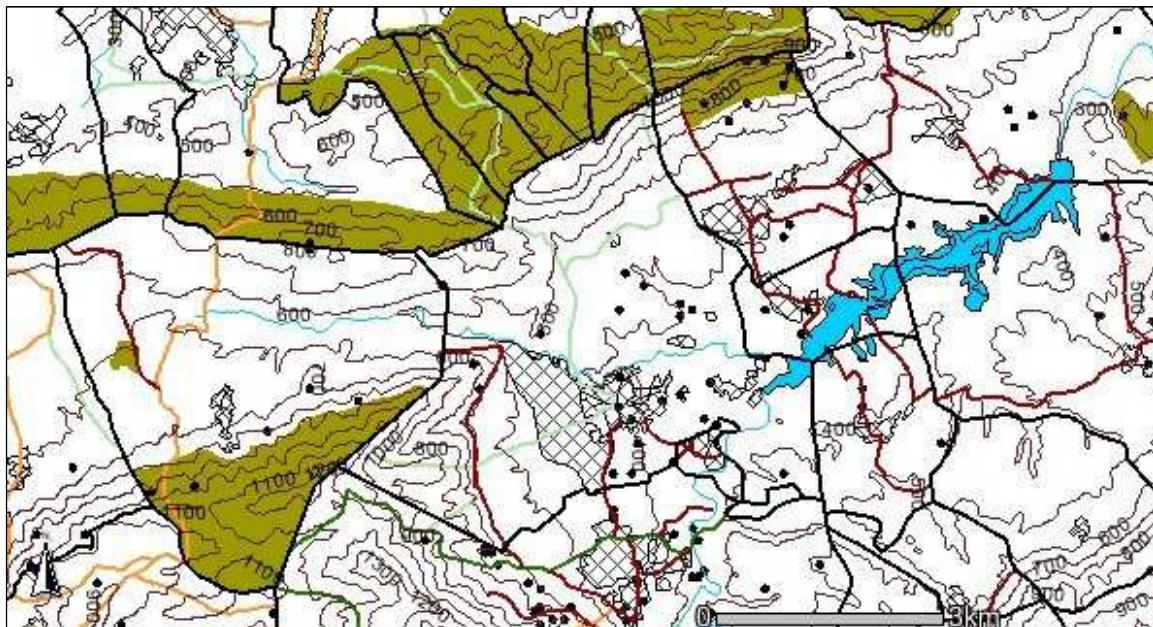


Leyenda

□	Términos municipales
✓	Curvas de nivel cada 100 metros
✓	Red hidrográfica
■	Masas de agua
	Lineas eléctricas de alta tensión
/	Lineas eléctricas de alta tensión
Renfe	Renfe
+	Renfe
FGV	FGV
+	FGV
	Afecciones por carreteras de la comunidad
✓	Carreteras de la comunidad valenciana Zona de protección: 18m
✓	Carreteras de la comunidad valenciana Zona de protección: 25m
✓	Carreteras de la comunidad valenciana Zona de protección: 50m
	Afecciones por carreteras del estado
/	Carreteras de la red de interés general del estado
	Núcleos urbanizados
■	Núcleos urbanizados



- Afecciones derivadas de elementos naturales del territorio



Leyenda

- Términos municipales
- ✓ Carreteras
- ✓ Curvas de nivel cada 100 metros
- ✗ Ferrocarriles
- ✓ Red hidrográfica
- ▨ Núcleos urbanos
- Masas de agua

Vías pecuarias

- ✓ Cañadas (Anchura legal: No superior a 75m)
- ✓ Cordeles (Anchura legal: No superior a 37.5m)
- ✓ Veredas (Anchura legal: No superior a 20m)
- ✓ Coladas
(Anchura legal: Según acto administrativo de clasificación)

Red hidrográfica

- ✓ Rambla
- ✓ Río

Yacimientos arqueológicas

- Yacimientos arqueológicos

Espacios naturales protegidos

- Espacios naturales protegidos

Montes de utilidad pública

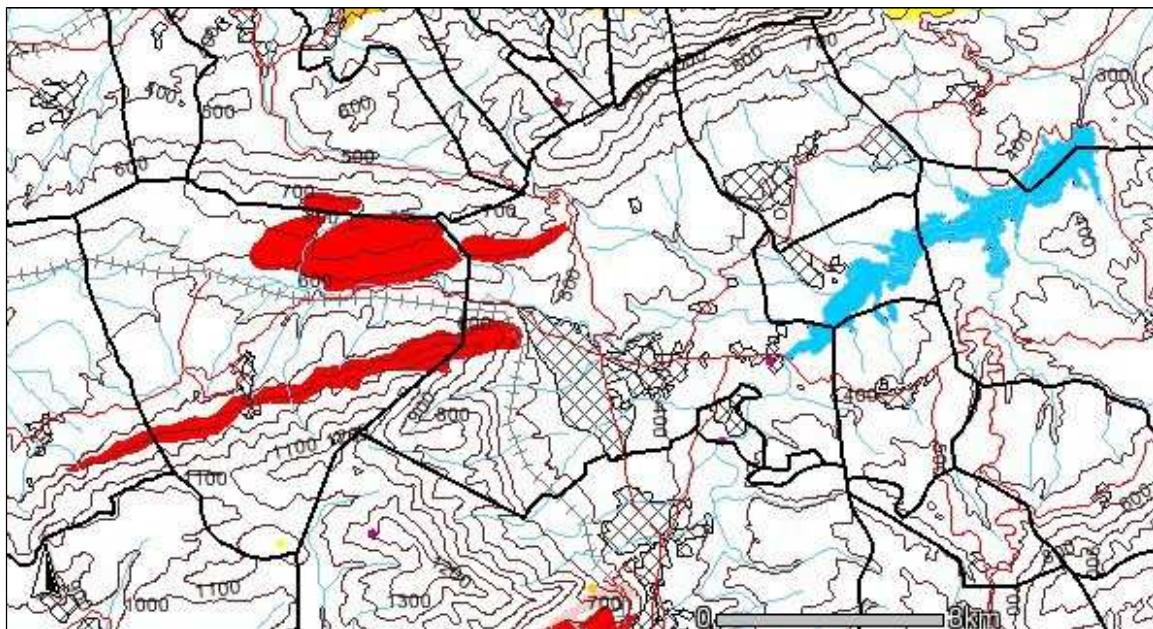
- Montes de utilidad pública



5.- Litología, aprovechamiento de rocas industriales y riesgo de deslizamiento en la Comunidad Valenciana

Analiza las características geológicas del suelo al objeto de conocer la tipología de los materiales aflorantes para identificar las áreas en las que la existencia y calidad del recurso hacen posible su explotación, y aquellas en las que el medio impone restricciones a su utilización.

- Aprovechamiento rocas





Leyenda

- Términos municipales
- Carreteras
- Curvas de nivel cada 100 metros
- Ferrocarriles
- Red hidrográfica
- Núcleos urbanos
- Masas de agua

Aprovechamientos puntuales

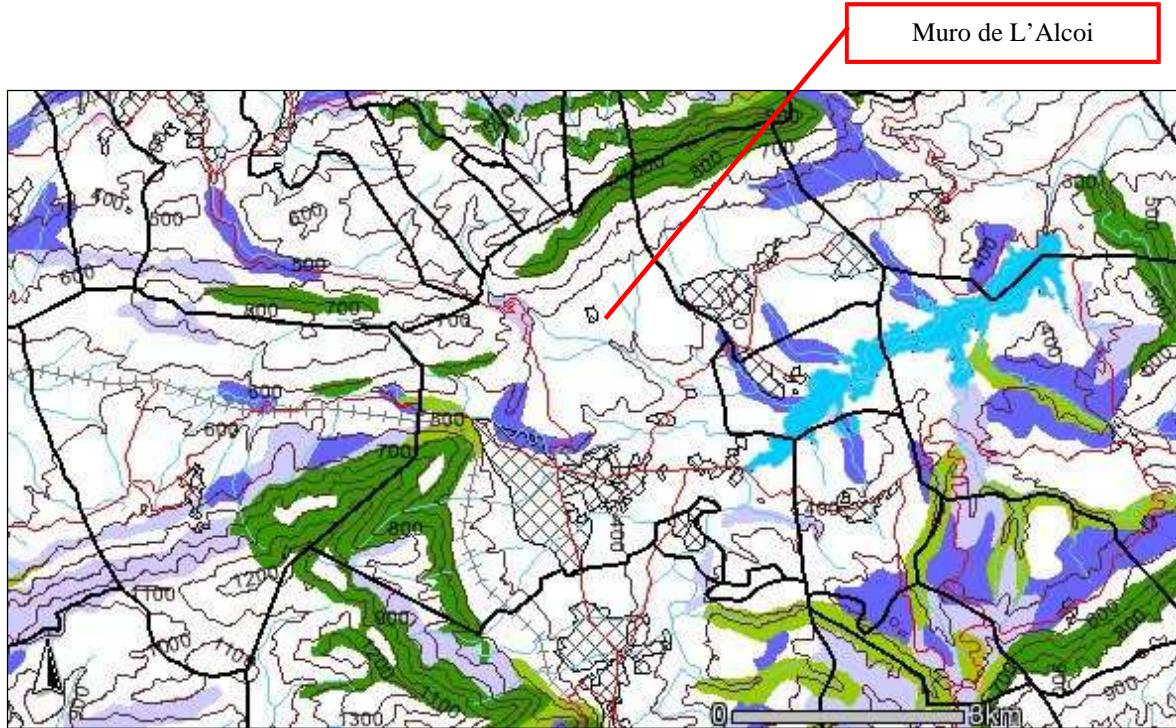
- Áridos naturales
- Áridos de trituración
 - Cerámica, vidrio y azulejería
 - Turba
 - Rocas ornamentales y de construcción
 - Aglomerados (cemento, yeso y cal)
 - Sal

Aprovechamientos de rocas industriales

- Áridos naturales
- Áridos de trituración
- Cerámica, vidrio y azulejería
- Rocas ornamentales y de construcción
- Aglomerados
- Sal

- Deslizamientos

Como se puede observar en el plano adjunto las zonas de desprendimientos se encuentran en la Sierra Mariola.



Leyenda

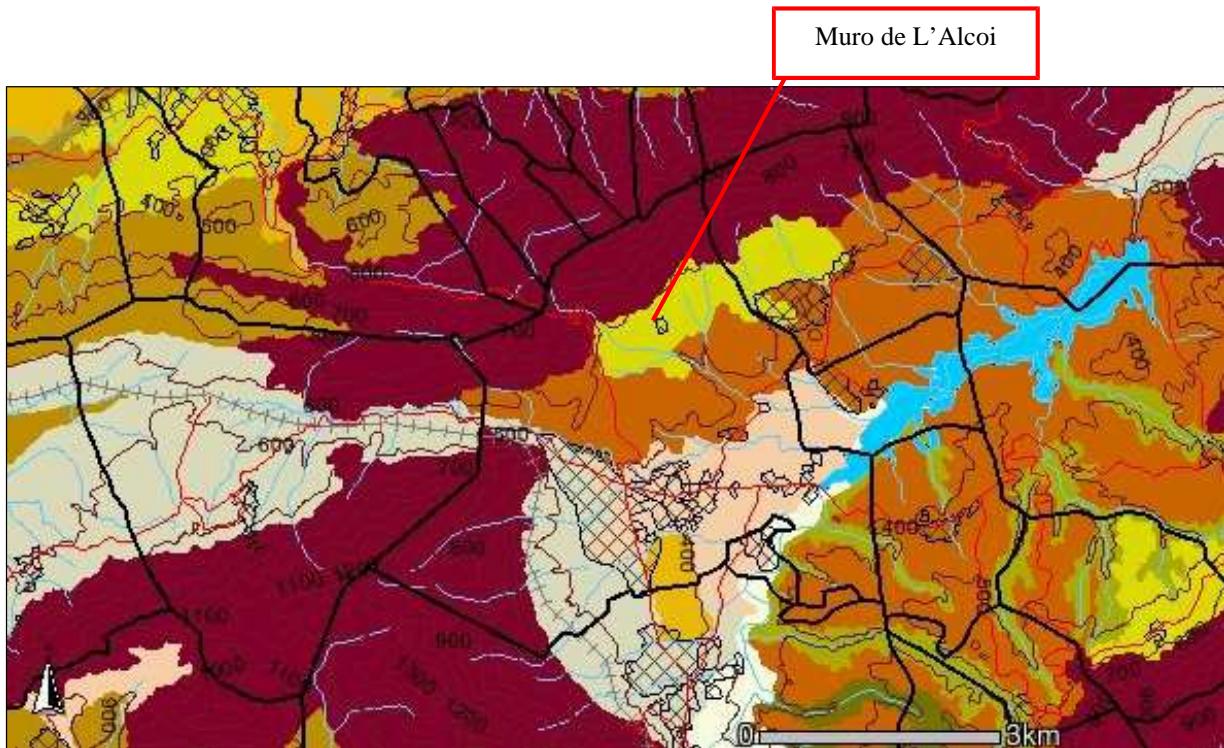
- [White square] Términos municipales
- [Red wavy line] Carreteras
- [Black wavy line] Curvas de nivel cada 100 metros
- [Crossed tracks] Ferrocarriles
- [Blue wavy line] Red hidrográfica
- [Cross-hatched square] Núcleos urbanos
- [Blue square] Masas de agua
- Riesgo de deslizamiento**
 - [Dark blue square] Bajo
 - [Light blue square] Medio
 - [Light green square] Alto
 - [Dark green square] Desprendimiento



6.- El suelo como recurso natural

Para analizar el suelo como recurso natural se utiliza la fisiografía, capacidad de uso del suelo, erosión actual y erosión potencial. La cartografía sobre fisiografía ofrece un conocimiento general y aproximado de la forma del territorio. Ver plano correspondiente.

- Fisiografía





Leyenda

- Términos municipales
- Carreteras
- Curvas de nivel cada 100 metros
- Ferrocarriles
- Red hidrográfica
- Núcleos urbanos
- Masas de agua

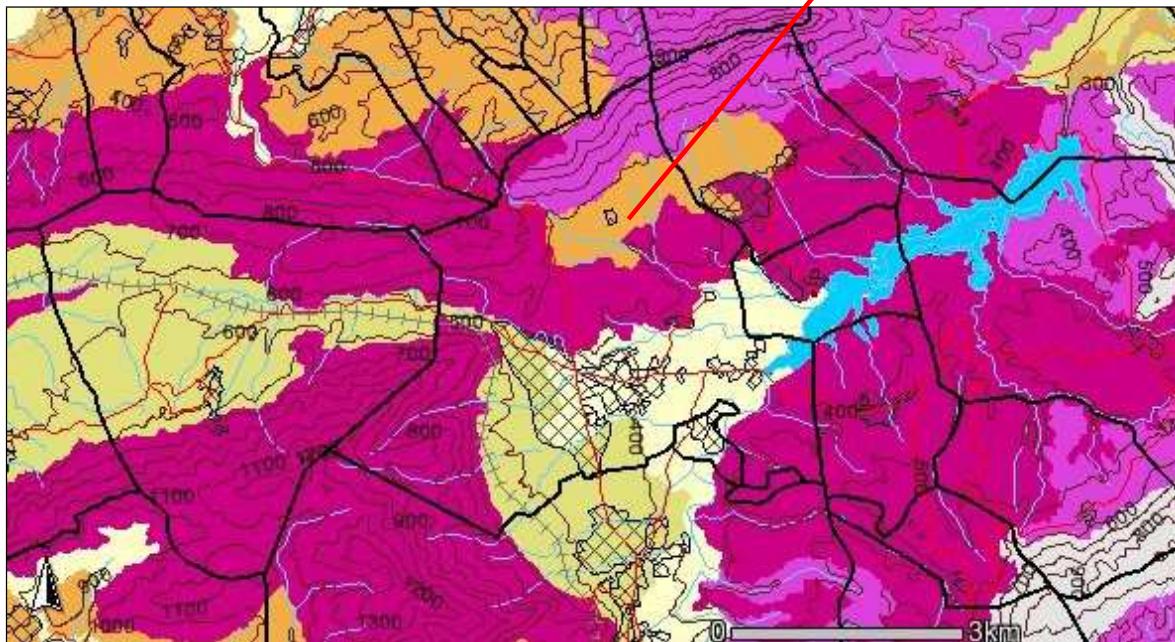
Fisiografía

- Plano
- Ondulado
- Fuertemente ondulado
- Colinado
- Fueramente socavado
- Montañoso
- Laderas suaves
- Laderas moderadas
- Laderas acentuadas
- Laderas muy acentuadas
- No cuantificado



- Erosión actual

Muro de L'Alcoi



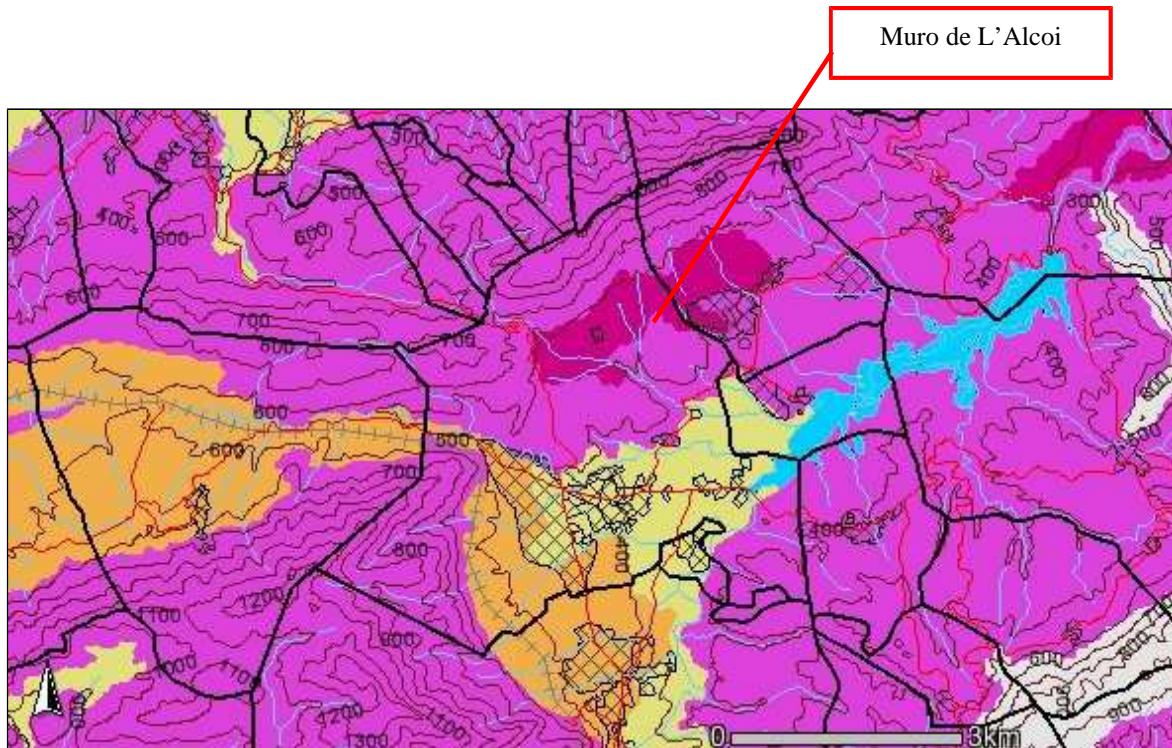
Leyenda

- Términos municipales
- ✓ Carreteras
- ✗ Curvas de nivel cada 100 metros
- ✗ Ferrocarriles
- ✓ Red hidrográfica
- ▨ Núcleos urbanos
- Masa de agua
- Erosión actual**
- Muy baja 0-7 Tm/ha/año
- Baja 7-15 Tm/ha/año
- Moderada 15-40 Tm/ha/año
- Alta 40-100 Tm/ha/año
- Muy alta >100 Tm/ha/año
- No cuantificable (Fase íltica)

No cuantificada (playas, marjales...)



- Erosión Potencial



Leyenda

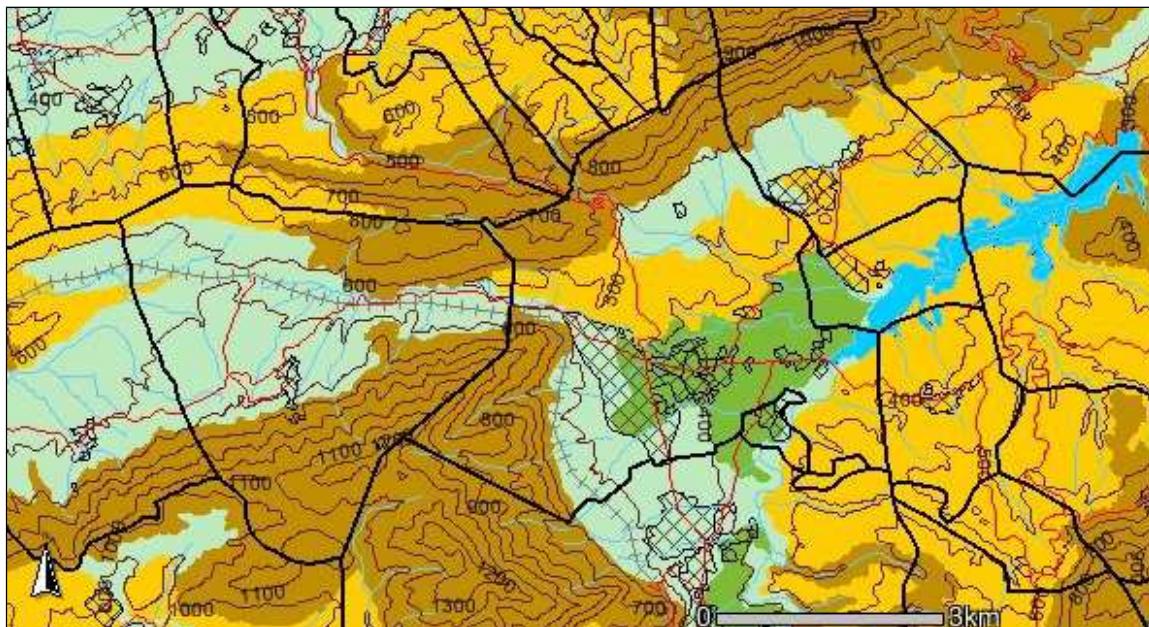
- [Box] Términos municipales
- [Red line] Carreteras
- [Black line] Curvas de nivel cada 100 metros
- [Crossed line] Ferrocarriles
- [Blue line] Red hidrográfica
- [Dotted pattern] Núcleos urbanos
- [Blue square] Masas de agua

Erosión potencial

- [Yellow] Muy baja 0-7 Tm/ha/año
- [Light green] Baja 7-15 Tm/ha/año
- [Orange] Moderada 15-40 Tm/ha/año
- [Dark purple] Alta 40-100 Tm/ha/año
- [Bright pink] Muy alta >100 Tm/ha/año
- [Grey] No cuantificable (Fase íltica)
- No cuantificada (playas, marjales...)



- Capacidad agrológica del suelo



Leyenda

	Términos municipales
	Carreteras
	Curvas de nivel cada 100 metros
	Ferrocarriles
	Red hidrográfica
	Núcleos urbanos
	Masas de agua
Capacidad agrológica del suelo	
	Muy elevada Clase A
	Elevada Clase B
	Moderada Clase C
	Baja Clase D
	Muy baja Clase E
No cuantificada	



MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

3.1.1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO, JUSTIFICACION Y ADECUACION AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

3.1.1.1. Modelo territorial.

Descripción general.

El modelo territorial de asentamientos puede definirse como “casi” concentrado, con un núcleo capital (Muro) que agrupa prácticamente toda la población del término municipal, más cuatro núcleos de menor entidad pero de configuración muy urbana desde el punto de vista formal (Cela de Núñez, Benámer, Alquería Jordá y Turballos). Esta configuración tradicional se complementa con los asentamientos de segunda residencia situados al oeste del núcleo capital, al sur en la zona denominada Arpella y a lo largo de la carretera N-340, en la zona denominada La Plana.

El esquema viario general está integrado por las siguientes vías de comunicación: carretera nacional CN-340, carretera comarcal C-3311, CV-700 y otras carreteras de carácter local que sirven de apoyo a las anteriores. También se produce el paso del ferrocarril Alcoy-Valencia dentro del término municipal de Muro. El presente Plan prevé una reserva de suelo destinada a las siguientes futuras actuaciones:

- Carretera de conexión entre la N-340 y la carretera de Agres.
- Reserva de suelo para mejora del trazado de la carretera de Agres.
- Reserva de suelo para futura ubicación de autovía.
- Reserva de suelo para la futura Ronda Sur y sus conexiones al centro urbano.



Las características físico-naturales de determinadas áreas del municipio - Sierra Mariola, Sierra de Benicadell y cauces de barrancos - y la fragilidad de los cauces de los ríos Agres y Serpis sometidos a agentes antropógenos requieren un tratamiento normativo de protección.

Modelo urbano.

El submodelo de crecimiento del núcleo principal se caracteriza por una mayor dinamicidad de lo que se viene denominando el Ensanche Norte al otro lado de la Avda. del País Valenciá, favorecida por unas mejores condiciones físicas - suave topografía, suelos de características geotécnicas adecuadas, niveles freáticos más bajos, etc.- y por la proximidad a la zona más moderna del pueblo. El Plan General propone, como alternativa al crecimiento del núcleo principal en el Ensanche Norte, la consolidación por la urbanización de los terrenos correspondientes a los sectores urbanizables residenciales R2, R3, R4, R5 y R6 ordenados pormenorizadamente desde este Plan General.

Existe, por otra parte, una clara especialización funcional en el núcleo entre usos industriales - al Oeste, Norte y Este del núcleo capital - y el resto, que es tenida en cuenta en el presente documento mediante determinaciones normativas que facilitan una más rápida consolidación de esa segregación espacial. El Plan delimita seis nuevos sectores de uso industrial - dada la creciente demanda de suelo de este tipo - situados al norte y este del núcleo principal de Muro.



Directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio.

De acuerdo con el artículo y los artículos 6 y 7 del Reglamento de Planeamiento de la comunidad Valenciana, se redactan a continuación las directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio.

Los principales problemas existentes en el municipio son los siguientes:

- Necesidad de nueva superficie industrial para la instalación de nuevas industrias.
- Necesidad de nuevo suelo urbano apto para construcción de vivienda colectiva.
- La zona de segunda residencia denominada “La Plana” carece total o parcialmente de los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada como suelo urbano (clasificación que aparece en las NNSS de Planeamiento vigentes hasta la aprobación de este Plan). Por este motivo se clasifica y califica como suelo urbanizable residencial.

Las oportunidades que ofrece el Plan son las siguientes:

- Recoger la reserva de suelo para mejora del trazado de la carretera de Agres, para la futura ubicación de autovía y para la futura Ronda Sur y sus conexiones al centro urbano.
- Ampliar suelo urbanizable de segunda residencia cercano al núcleo urbano, mediante el sector de Arpella, debido a la demanda que de este tipo de suelo se está produciendo desde hace unos años y a que se trata de un lugar muy adecuado para este uso.
- Se añaden nuevos sectores de suelo urbanizable, para satisfacer la demanda generada en la población.
- En los núcleos de Benámer y Cela de Núñez se añaden nuevos sectores de suelo urbanizable, para satisfacer la demanda generada en estas zonas.



Objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial:

- Se diferencian claramente las tramas urbanas de distinta tipología a través de un tratamiento de las costuras entre barrios.
- La definición clara de la normativa que, en lo que respecta al casco antiguo pretende que sea definitiva, no demorando la resolución de problemas formales o de provisión de suelo público a la redacción de Planes Especiales. Por otra parte, la Normativa maneja los conceptos de tipología de edificación y clases de usos como herramienta para integrar tramas urbanas afines o para diferenciar tramas urbanas distintas.
- El diseño y consolidación de bordes urbanos, que no se basa solamente en el trazado de vías perimetrales, sino en la creación de nuevos telones de edificación o la potenciación de los existentes.
- Uno de los rasgos más claros del modelo urbano de Muro es la fuerte segregación espacial del uso industrial en tres enclaves: al Oeste, Norte y Este del núcleo. Los dos primeros están integrados en el casco urbano y el tercero algo separado en dirección a Benámer. Las expectativas de crecimiento del sector industrial en Muro son importantes. Por ello es necesario proponer una nueva estrategia, en el sentido de procurar una rápida oferta de suelo industrial. El sector (PI1) que ya se encuentra desarrollado, está muy acotado y sin posibilidad de crecimiento al quedar confinado al Norte por una orografía muy accidentada y al Sur por la propia trama urbana. Al Este del municipio, se encuentra una implantación relativamente espontánea, desde este Plan se amplía el ámbito industrial, al norte y al sur de esta zona, con la delimitación de dos nuevos sectores (PI2 y PI3). El *tercer* enclave se sitúa al norte y se clasifican como urbanizable y califican como industrial cinco nuevos sectores (Almoroig-1, Almoroig-2, Almoroig-3, Almoroig-4 y Almoroig-5), que permitan absorber la creciente demanda de suelo industrial.
- El grado de ocupación de viviendas en Muro es alto. Tal circunstancia es tenida en cuenta en el momento de evaluar las necesidades de uso residencial. Las



necesidades de nuevo suelo de uso residencial en Muro del Alcoy son, en términos cuantitativos, elevadas al ya comentado alto grado de ocupación, dado el número de habitantes del municipio. Por lo tanto, se consideran otros factores para determinar la calificación de suelo residencial y, en definitiva, la clasificación del mismo: factores estratégicos y factores de diseño urbano (completar zonas actualmente degradadas o indefinidas, señalamiento de bordes, etc). Se trata, pues, de dotar de coherencia formal al conjunto del núcleo capital, estructurándose perimetralmente a través de un trazado viario muy claro, tal y como aparece reflejado en los planos de ordenación. Entre éste y las áreas consolidadas como suelo urbano, se clasifica el suelo urbanizable (entre otras zonas), que muestra una determinada vocación, no solo en usos del suelo, sino en tipologías de edificación. Al sureste, los sectores residenciales delimitados de vivienda unifamiliar aislada (sectores RB-1 y RB-2 en las NNSS de Planeamiento vigentes hasta la aprobación del Plan, y denominados R4 y R5 en el Plan General) no ocultarán los lienzos que delimitan con extraordinario vigor el casco viejo. Estos sectores de suelo urbanizable residencial localizados en la zona de borde de la población deben acoger el crecimiento de población de los próximos años, siendo esta zona situada al sureste del municipio, la zona que debe concentrar el futuro asentamiento residencial de la población.

- Al objeto de preservar de una forma más adecuada las zonas de suelo no urbanizable y adaptarse a la Ley del suelo no Urbanizable, se ha pensado en realizar una nueva categorización del suelo no urbanizable, creando dos categorías de suelo no urbanizable común y seis categorías de suelo no urbanizable de especial protección (cauces, viaria, ferroviaria, ecológica, medioambiental y forestal). El escalonamiento del suelo no urbanizable permite una mejor absorción de las diferentes realidades existentes en el término municipal de Muro de Alcoy
- El suelo no urbanizable protegido, en sus categorías ecológica, medioambiental y forestal, tiene como finalidad la preservación de la naturaleza autóctona de la zona, estando muy limitada la realización de cualquier tipo de actuación en dichas zonas.



Criterios a tener en cuenta en el desarrollo futuro del Plan:

- Concentrar el crecimiento industrial al norte y este del municipio.
- Se ha realizado una reserva de suelo para mejora del trazado de la carretera de Agres, para la futura ubicación de autovía y para la futura Ronda Sur y sus conexiones al centro urbano.
- Obligatoriedad de que los futuros desarrollos urbanísticos se lleven a cabo en SNUCA, no pudiéndose promover nuevas clasificaciones de suelo urbanizable con los calificados como SNUCB, sin previa valoración y justificación pormenorizada de la imposibilidad de hacerlo en los primeros.
- Secuencia para la ejecución de los diferentes sectores de uso residencial:
 - 1º: Sector R6
 - 2º: Sector R4
 - 3º: Se concentrará el crecimiento residencial alrededor del casco urbano consolidado actualmente y en particular con crecimiento al sureste y siempre buscando el interés general.
- Desarrollo secuencial de los suelos de uso industrial

Sin ordenación pormenorizada:

- 1º: Almoroig 1
- 2º: Almoroig 2
- 3º: Almoroig 3
- 4º: Almoroig 4
- 5º: Almoroig 5

Con ordenación pormenorizada:

- 1º: PI2



3.1.1.2. Clasificación del suelo.

Suelo urbano.

La delimitación de suelo urbano viene determinada, en primer lugar por los imperativos de naturaleza legal que se establecen en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998 de 15 de Diciembre), en el sentido de que el Plan clasifica como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo prevé realizar preferentemente mediante Actuaciones Aisladas por estar dotados total o parcialmente de los servicios urbanísticos, según los criterios establecidos en el artículo 104 de dicho Reglamento.

Al igual que en las NNSS de Planeamiento vigentes hasta la aprobación definitiva del Plan, el suelo urbano de Muro del Alcoy se divide, en el presente Plan General, en ocho categorías de zona de ordenación, delimitadas en el documento “Planos”:

ZONA	DENOMINACIÓN	USO
A	Casco	Residencial
B	Extensión del casco	Residencial
C	Unifamiliar adosada	Residencial
D	Unifamiliar aislada	Residencial
E	Industrial	Industrial
F	Dotacional	Dotacional
G	Zonas verdes y espacios libres	Dotacional
H	R1	Residencial

A continuación se justifican los criterios seguidos para la definición del perímetro urbano y en las modificaciones realizadas en la ordenación del casco urbano:



A/ Criterios para la definición del perímetro urbano.

a) Zona Norte, Sur y Este.

La delimitación del perímetro urbano, en estas tres zonas, coincide, básicamente, con la existente en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y en las modificaciones de dichas NNSS vigentes hasta el momento. Se modifican algunas áreas de suelo urbano anexas a los sectores de suelo urbanizable residencial con el objeto de desarrollar de forma coherente los límites entre ambas clasificaciones. La zona urbana industrial de Benámer, grafiada en las NNSS de Planeamiento vigentes hasta la aprobación del Plan General, se mantiene como suelo urbano. El resto se clasifica como suelo urbanizable industrial.

El antiguo sector RM-1 se encuentra desarrollado completamente y se ha convertido en suelo urbano. Por lo tanto el Plan cambia su clasificación y su denominación (Zona R1).

b) Zona Oeste.

La zona de segunda residencia conocida con el nombre de “La Plana” carece total o parcialmente de los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada como suelo urbano, tal y como aparece en las NNSS de Planeamiento vigentes hasta la aprobación de este Plan. Por este motivo se clasifica y califica como suelo urbanizable residencial y se modifica la línea perimetral oeste de delimitación del suelo urbano, trasladándose desde la antigua situación hasta la carretera N-340, sirviendo esta de límite físico claro entre el suelo urbano y el urbanizable.

c) Otros núcleos.

En Turballos y Alquería Jordá, el perímetro urbano permite un moderado crecimiento, sin que sea necesario clasificar suelo urbanizable.



En Benámer se desplaza el perímetro urbano del planeamiento anterior y se añade un sector de suelo urbanizable.

En el núcleo urbano de Cela de Núñez se produce la modificación de la delimitación del perímetro norte con el objeto de conseguir un ancho mayor de calle, desplazando tres metros en dirección norte la manzana afectada por dicha modificación. De esta forma se consigue un ancho de ocho metros. Además se añade un sector de suelo urbanizable.

B/ Modificaciones realizadas en la ordenación del casco urbano.

Las modificaciones realizadas en el casco urbano como son la variación de número de alturas, así como pequeñas rectificaciones respecto al planeamiento anterior (alineaciones, chaflanes...) o las reordenaciones de pequeñas zonas realizadas por necesidades de conexión aparecen grafiadas en su totalidad en los planos de ordenación pormenorizada de este Plan General.

Suelo urbanizable.

Antes de entrar en la justificación de la clasificación del suelo urbanizable cabe realizar un **diagnóstico** de la situación del uso residencial e industrial en el municipio:

Uso residencial:

El grado de ocupación de viviendas en Muro es alto. Tal circunstancia es tenida en cuenta en el momento de evaluar las necesidades de uso residencial, aunque su incidencia sea, en una población de 7.875 habitantes, muy relativa.

Más importancia tiene el hecho de enfrentarnos a un patrimonio inmobiliario bastante envejecido y cuya edad media supera los 25 años (sobre todo en el Casco Viejo y Ensanche



Sur). Ello hace prever que en un futuro cercano el problema a abordar en las áreas centrales sea el de la renovación de la edificación.

Las necesidades de nuevo suelo de uso residencial en Muro del Alcoy son, en términos cuantitativos, moderadas pese al ya comentado alto grado de ocupación, dado el nº de habitantes del municipio. Por lo tanto, se consideran otros factores para determinar la calificación de suelo residencial y, en definitiva, la clasificación del mismo: factores estratégicos y factores de diseño urbano (completar zonas actualmente degradadas o indefinidas, señalamiento de bordes, etc). Se trata, pues, de dotar de coherencia formal al conjunto del núcleo capital, estructurándose perimetralmente a través de un trazado viario muy claro, tal y como aparece reflejado en los planos de ordenación. Entre éste y las áreas consolidadas como suelo urbano, se clasifica el suelo urbanizable (entre otras zonas), que muestra una determinada vocación, no solo en usos del suelo, sino en tipologías de edificación. Al sur, los sectores residenciales delimitados de vivienda unifamiliar aislada (sectores RB-1 y RB-2 en las NNSS de Planeamiento vigentes hasta la aprobación del Plan, y denominados R4 y R5 en el Plan General) no ocultarán los lienzos que delimitan con extraordinario vigor el casco viejo.

Se asume la existencia de implantaciones de segunda residencia, como es el caso de la zona de La Plana, con un grado de consolidación y densidad que no justifica la clasificación como suelo urbano otorgada hasta ahora en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Muro.

Uso industrial:

Uno de los rasgos más claros del modelo urbano de Muro es la fuerte segregación espacial del uso industrial en tres enclaves: al Oeste, Este y Norte del núcleo. Los dos primeros están integrados en el casco urbano y el tercero algo separado en dirección a Benámer.



Las expectativas de crecimiento del sector industrial en Muro son importantes. Por ello es necesario proponer una nueva estrategia, en el sentido de procurar una rápida oferta de suelo industrial.

La **justificación** de la clasificación del suelo urbanizable debe partir de la evaluación y análisis de la situación actual, así como del cumplimiento de los criterios de sectorización establecidos en el artículo 20 de la L.R.A.U.:

En las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes hasta la aprobación definitiva del presente Plan General se clasificaban como suelo apto para urbanizar los siguientes sectores:

- a) Sectores Residenciales de Media Densidad: RM-1, RM-2 y RM-3.
- b) Sectores Residenciales de Baja Densidad: RB-1 y RB-2.
- c) Sector Industrial PI.

El Plan General clasifica como suelo urbanizable los siguientes sectores:

- a) Sectores Residenciales R2, R3, R4, R5 y R6 (Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada recogida en Plan General).
- b) Sectores Residenciales R7, R8, R9, La Plana-1, La Plana-2, La Plana-3, La Plana 4 y Arpella (Suelo Urbanizable).
- c) Sector Industrial PI2 (Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada recogida en Plan General).
- d) Sectores Industriales PI3, Almoroig-1, Almoroig-2, Almoroig-3, Almoroig-4 y Almoroig-5 (Suelo Urbanizable).



Sectores Residenciales R2 y R3.

Su delimitación coincide, básicamente, con la de los sectores RM-2 y RM-3 de las NNSS de Planeamiento vigentes hasta la aprobación del presente Plan General. El hecho de fijar estos límites trata de dar coherencia formal al núcleo de Muro: un vial perimetral separa el suelo urbanizable del no urbanizable común tipo A y del urbanizable industrial perteneciente al sector PI2, estructurando el deslinde entre estas clasificaciones y calificaciones de suelo. Ambos sectores (R2 y R3) ocupan el área situada entre el suelo urbano consolidado y el antedicho vial perimetral.

El Plan modifica el *contenido normativo* con respecto a las NNSS en los siguientes aspectos:

- El número máximo de viviendas pasa de 25 viv/Ha a 40 viv/Ha con el objeto de no crear una zona de ordenación con excesivo salto de densidades entre los sectores R2 y R3 y la zona urbana colindante “extensión de casco”.
- Los sectores R2 y R3 se ordenan pormenorizadamente de forma separada.

Sectores Residenciales R4 y R5.

Situados al sudoeste del sector R3. Su delimitación coincide con la de los sectores RB-1 y RB-2 de las NNSS de Planeamiento vigentes hasta la aprobación del presente Plan General. Al igual que en los sectores R2 y R3, el hecho de fijar estos límites trata de dar coherencia formal al núcleo de Muro: un vial perimetral, continuación del correspondiente a los sectores R2 y R3, separa el suelo urbanizable del no urbanizable común tipo A y del no urbanizable de protección de cauces. Ambos sectores (R4 y R5) ocupan el área situada entre el suelo urbano consolidado y el vial perimetral.



A continuación se justifican los cambios efectuados con respecto al Planeamiento anterior en cuanto a delimitación y contenido normativo:

La *delimitación* coincide, básicamente, con la recogida en Planeamiento anterior al presente Plan General.

El Plan modifica el *contenido normativo* con respecto a las NNSS en los siguientes aspectos:

- El número máximo de viviendas pasa de 7.5 viv/Ha a 40 viv/Ha. De esta forma se facilita el desarrollo urbanístico de la zona, ya que la densidad recogida en las NNSS de Planeamiento vigentes hasta la aprobación del Plan (7.5 viv/Ha), es una cifra baja que puede dificultar la viabilidad de dicho desarrollo debido, fundamentalmente, a los costes de urbanización repercutibles en los propietarios de las parcelas.
- Los sectores R4 y R5 se ordenan pormenorizadamente de forma separada.

Sector Residencial R6.

Se trata de un sector de nueva creación. Se clasifica y califica como suelo urbanizable residencial. Este sector se ordena pormenorizadamente desde el Plan.

Los límites son los siguientes:

- Al Norte limita con la zona de protección del río Agres.
- El límite Sur se establece en el futuro vial perteneciente a la red secundaria de infraestructuras y en equipamientos de la red primaria.
- El límite Este limita con suelo urbano industrial.
- En el límite Oeste del sector se encuentran equipamientos de la red primaria.



Sector Residencial R7.

Se trata de un sector de nueva creación situado en Cela de Nuñez. Se clasifica y califica como suelo urbanizable residencial. Este sector no se ordena pormenorizadamente desde el Plan.

Los límites son los siguientes:

- Al Norte limita con una zona de suelo no urbanizable común.
- El límite Sur se establece en el núcleo de Cela de Nuñez.
- En el límite Este y Oeste también se encuentra suelo no urbanizable común.

Sector Residencial R8.

Se trata de un sector de nueva creación situado en Benamer. Se clasifica y califica como suelo urbanizable residencial. Este sector no se ordena pormenorizadamente desde el Plan.

Los límites son los siguientes:

- Al Sur y Oeste limita con una zona de suelo no urbanizable común.
- El límite Norte y Este se establecen en el núcleo de Benamer.

Sector Residencial R9.

Se trata de un sector de nueva creación. Se clasifica y califica como suelo urbanizable residencial. Este sector no se ordena pormenorizadamente desde el Plan.

Los límites son los siguientes:



- Al Oeste y al Sur limita con el nuevo polígono industrial PI3.
- La zona Norte limita con suelo no urbanizable común.
- El límite Este se establece junto al núcleo de Alquería Jordá.

Sectores residenciales La Plana-1, La Plana-2, La Plana-3 y La Plana 4.

Tal y como se ha explicado en la justificación de la delimitación del perímetro urbano la zona de segunda residencia denominada “La Plana” carece total o parcialmente de los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada como suelo urbano (clasificación que aparece en las NNSS de Planeamiento vigentes hasta la aprobación de este Plan). Por este motivo se clasifica y califica como suelo urbanizable residencial. Estos sectores no se ordenan pormenorizadamente desde el Plan.

La delimitación de estos cuatro sectores se apoya en los caminos principales existentes de separación entre ellos, tal y como puede observarse en el documento “Planos”.

Sector residencial Arpella.

Se trata de un sector de nueva creación. Se clasifica y califica como suelo urbanizable residencial. Este sector no se ordena pormenorizadamente desde el Plan.

Los límites son los siguientes:

- Al Norte limita con el perímetro del barranco situado al sur del Cementerio Municipal.
- El límite Sur se establece en el futuro vial perteneciente a la red primaria de infraestructuras.
- El límite Este se configura con la antigua vía de ferrocarril actualmente convertida en camino.



- La carretera N-340 constituye el trazado del límite Oeste del sector.

Sector industrial PI2.

La zona industrial PI2 está situada al este de Muro, se siguen considerando como suelo urbano industrial las zonas que aparecen con esta clasificación en las NNSS de Planeamiento vigentes hasta la aprobación de este Plan. Por este motivo se clasifica y califica como suelo urbanizable industrial el resto del sector. Se trata de un sector de nueva delimitación que trata de ordenar el crecimiento incontrolado de industrias en este área.

Sus límites son:

- Al Norte limita con el núcleo urbano “Alquería Jordá”.
- Al Sur limita con el suelo no urbanizable común tipo A.
- Al Este limita con el núcleo urbano “Benamer”
- Al Oeste limita con el suelo urbanizable residencial de los sectores R2 y R3 y con suelo urbano industrial.

Sector industrial PI3.

Se trata de un sector de nueva creación que se clasifica y califica como suelo urbanizable industrial. La creciente demanda de suelo industrial obliga a ofertar nuevas zonas de suelo que satisfagan esta necesidad, permitiendo de esta forma un crecimiento ordenado de la actividad industrial en Muro.

Los límites son los siguientes:

- Al Norte limita con un nuevo sector residencial denominado R9.
- El límite Oeste y Sur es el sector industrial PI2.
- Al Este limita con el sector residencial R2.



Sectores industriales Almoroig-1, Almoroig-2, Almoroig-3, Almoroig-4 y Almoroig-5.

Se trata de cinco sectores de nueva creación que se clasifican y califican como suelo urbanizable industrial. La creciente demanda de suelo industrial obliga a ofertar nuevas zonas de suelo que satisfagan esta necesidad, permitiendo de esta forma un crecimiento ordenado de la actividad industrial en Muro.

Los límites son los siguientes:

- Al Norte limita con la zona de reserva de la futura autovía.
- El límite Sur es la zona norte de protección del río Agres.
- Al Este limita con la carretera N-340.
- En el límite Oeste del sector se encuentra con suelo no urbanizable común tipo A

Suelo no urbanizable.

El resto del territorio municipal se clasifica, lógicamente, como suelo no urbanizable.

La Ley del Suelo No Urbanizable establece dos categorías de clasificación: suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable de especial protección, subdivididas, a su vez, en otras categorías según el grado de protección.



En suelo no urbanizable común se han establecido dos categorías:

- a) Suelo no urbanizable común tipo A. (S.N.U.C.A.)
- b) Suelo no urbanizable común tipo B. (S.N.U.C.B.)

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 aisladas en el medio rural, pretende establecer selectivamente las limitaciones para la edificación de viviendas familiares en suelo no urbanizable ponderando las características territoriales de cada área geográfica.

Las modificaciones introducidas en la L.S.N.U. por la Ley 2/1997, facilitan la construcción de viviendas en el medio rural aunque la superficie de parcela no sea la necesaria, controlando los procesos de segregación de fincas al objeto de impedir los asentamientos con características urbanas.

El artículo primero de la Ley 2/1997 establece asimismo la posibilidad de ordenación de unidades geográficas homogéneas en las que se prevea mayor presencia de diseminados residenciales de carácter rural.

En suelo no urbanizable común tipo A y B se establece una parcela mínima de 10.000 m² por vivienda unifamiliar aislada como condición edificatoria.

Los criterios seguidos para la definición de la delimitación de dichos suelos es la siguiente:



1.- Zona situada al pie de la Sierra de Benicadell.

- Es una zona abarrancada dedicada a cultivos de secano. Su superficie es atravesada por los barrancos procedentes de la sierra de Benicadell. La presencia antrópica se manifiesta en la zona urbana de Turballos.
- El relieve es ondulado y la pendiente media varía entre el 15 y el 25 %. La cota topográfica tiende a descender conforme se aleja de las faldas de la sierra de Benicadell. La vulnerabilidad de las aguas subterráneas es nula y el riesgo de deslizamiento es alto.
- La vegetación climatófila (aquella que se desarrolla de manera natural) es de monte sublitoral. La etapa predominante es pastizal con matorral y bosque. La vegetación edafófila es la propia de barrancos. La mayor parte de su suelo está dedicado al uso agrícola para cultivos de secano.
- Por las características de la zona resulta aconsejable clasificarlo como común tipo B con mayores limitaciones en los usos que el tipo A, con lo que se pretende conservar las características rústicas de la zona, estableciendo como límite apropiado para esta limitación la futura autovía.

2.- Zona situada entre los sectores de suelo urbanizable para viviendas de segunda residencia conocidos con el nombre de “La Plana” y el suelo no urbanizable de protección medioambiental situado en la Sierra Mariola.

- No se establece una tipología de suelo más restrictiva a la B por la existencia de implantaciones de segunda residencia, con un grado de consolidación y densidad que no justifica unas parcelas superiores a los 10.000 m² para la edificación aislada.
- Como barrera física entre el suelo urbanizable de La Plana y el suelo no urbanizable se encuentra la antigua plataforma del ferrocarril.



3.- Zona Sureste del caso urbano.

- En esta zona se produce una presión antrópica elevada porque se sitúa junto al casco urbano.
- Sin embargo es una zona con alta valoración por la presencia de suelo para uso agrícola. Se considera una zona de interés para la conservación de la productividad agrícola y del paisaje agrario.
- Su suelo es fundamentalmente de procedencia aluvial, con un acuífero de tipo detrítico que se encuentra en equilibrio. La calidad del agua es apta para todo uso.
- El relieve es alomado y la pendiente media varía entre el 5 y el 15 %. La vulnerabilidad de las aguas subterráneas es alta y el riesgo de deslizamiento es nulo.
- La vegetación climatófila (aquella que se desarrolla de manera natural) es de monte sublitoral. La etapa predominante es pastizal con matorral. La vegetación edafófila es la propia de ríos. El resto del suelo está dedicado al cultivo de regadío.
- Dadas las características de la zona resulta aconsejable clasificarlo como común tipo A con una tipología menos restrictiva en cuanto a sus usos.

En cuanto al suelo no urbanizable de especial protección se han establecido seis categorías:

- a) Suelo no urbanizable de protección de cauces. (S.N.U.P.C.)
- b) Suelo no urbanizable de protección viaria. (S.N.U.P.V.)
- c) Suelo no urbanizable de protección ferroviaria (S.N.U.P.F.)
- d) Suelo no urbanizable de protección ecológica. (S.N.U.P.E.)
- e) Suelo no urbanizable de protección medioambiental. (S.N.U.P.M.A.)
- f) Suelo no urbanizable de protección forestal. (S.N.U.P.Fo.)

El suelo no urbanizable de protección de cauces incluye los principales del término municipal, con la zona de afección establecida por la Ley de aguas.



El suelo no urbanizable de protección viaria recoge la zona de protección de las vías de comunicación según las Leyes de Carreteras del Estado y las Leyes Autonómicas.

El suelo no urbanizable de protección ferroviaria recoge la protección de la línea ferroviaria Xàtiva-Alcoi según la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Ley 16/1987) y el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Real Decreto 1211/1990) y la legislación autonómica se contiene en la Ley de Ordenación del transporte Metropolitano de Valencia (Ley 1/1991).

El suelo no urbanizable de protección ecológica, recoge la zona de suelo no urbanizable en la que las condiciones ecológicas y paisajísticas del entorno han hecho recomendable delimitar una zona de suelo en la que las actuaciones edificatorias destinadas a vivienda unifamiliar exigen una superficie mínima de 50.000 m².

El suelo no urbanizable de protección medioambiental incluye las áreas de mayor valor natural del municipio de Muro del Alcoy y coincide con la delimitación trazada por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Mariola.

Se clasifican también como suelo no urbanizable los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deben ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo:

- Se reserva un tramo de la antigua vía de ferrocarril Xàtiva-Alcoi en las proximidades de la carretera de Agres (CV-700) con el objeto de mejorar el trazado en futuras actuaciones. Se grafía una banda de protección de 25 m. a cada lado de la antigua plataforma.
- Se reserva una banda de 200 m para conexión entre la N-340 y la carretera de Agres.



- Se reserva una banda de 200 m para ubicación de la futura autovía.
- Se reserva una banda de suelo de 80 m para la futura ubicación de la ronda sur.

Se grafía en planos como “reserva de suelo para la realización de infraestructuras” (SNURSI). Esta reserva de suelo se establece para prohibir en su ámbito la implantación de las actuaciones a las que se refiere el artículo 8.2 de la Ley 4/1992, del Suelo no Urbanizable, de la Generalitat Valenciana, y para limitar estrictamente cualesquiera otros usos o aprovechamientos constructivos aislados que sean posibles, también, conforme a esta ley.

3.1.1.3. Calificación del suelo.

El modelo urbano de Muro del Alcoy se caracteriza por una fuerte segregación de usos, poco habitual en un municipio del tamaño de este. En todo caso, el Plan sigue la tendencia marcada por la situación actual, en lo que se refiere a la calificación del suelo.

Dejando a un lado las zonas centrales del núcleo capital en las que, aunque con predominancia del residencial y otros terciarios (fundamentalmente comercial y algo de dotacional), no se da una clara segregación de usos, pueden distinguirse las siguientes áreas especializadas.

Industrial.

Al Este y Norte del núcleo se asientan otros tantos enclaves industriales con distinto carácter. El *primero* de ellos al Este, con una implantación relativamente espontánea, desde este Plan se amplía el ámbito industrial, al norte y al sur de esta zona, con la delimitación de dos nuevos sectores (PI2 y PI3). El *segundo* enclave se sitúa al norte se clasifica como urbanizable y califica como industrial cinco nuevos sectores (Almoroig-1, Almoroig-2, Almoroig-3, Almoroig-4 y Almoroig-5), que permitan absorber la creciente demanda de suelo



industrial. Las pequeñas zonas industriales en algunos de los núcleos rurales son también calificadas con este uso.

Dotacional y zonas verdes.

Al margen de las pequeñas dotaciones diseminadas en el núcleo, puede hablarse también de cierta especialización en la ubicación del suelo para equipamientos, que el Plan General no hace sino recoger.

En cuanto a las zonas verdes, la calificación como zona verde pública y de las demás zonas interiores de uso privado (huertos) tienen sobre todo el objetivo de preservar unas áreas muy características de Muro que sirven además para valorar y significar aún más los telones traseros de edificación del casco antiguo (sobre todo, al sur) desde el exterior del núcleo.

Residencial.

Finalmente, en el suelo urbanizable se califica suelo residencial de densidad 40 viv/Ha, correspondiente a los sectores R2, R3, R4, R5 y R6. Los sectores R7, R8 y R9 se clasifican como suelo urbanizable y califican como residencial. La zona de “La Plana” se clasifica como suelo urbanizable (cuando en las NNSS vigentes hasta la aprobación del presente Plan se clasificaba como urbano) y califica como residencial. El sector de Arpella se clasifica como suelo urbanizable y califica como residencial.

La tipología permitida en los dos primeros sectores, situados al este del núcleo, es vivienda colectiva o unifamiliar adosada.

Los sectores R4 y R5, situados al sur del núcleo urbano de Muro, también permiten la tipología de vivienda colectiva o unifamiliar adosada con un doble objetivo: por una parte tratan de completar la trama urbana y por otra, de no ocultar los telones de edificación hoy existentes y que marcan un borde muy nítido del núcleo consolidado.



Por otro lado la tipología permitida en el sector R6, situado al norte del núcleo, también es de vivienda colectiva o unifamiliar adosada.

3.1.1.4. Municipios colindantes.

Se indica a continuación la ordenación del suelo de los términos municipales colindantes en las franjas limítrofes con el término de Muro de Alcoy, para garantizar la homogeneidad o coordinación del planeamiento en la frontera común de ambos términos municipales.

Muro de L'Alcoi limita al norte con Albaida, Atzeneta de Albaida, Bèlgida, Otos, Palomar y Bufali; por el este con Gaianes, Alcosser de Planes y Benimarfull; al sur con la Alquería d'Asnar y Cocentaina y por el oeste con Agres.

En la provincia de Valencia se sitúan los siguientes municipios:

Albaida

Dispone de Normas Subsidiarias del año 1993, el Plan General se encuentra en tramitación. En el límite con Muro de L'Alcoi el suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal de características similares a Muro.

Se considera que existe coherencia entre los dos Planes Generales.

Atzeneta de Albaida

Dispone de Normas Subsidiarias del año 1987. En el límite con Muro de L'Alcoi el suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal de características similares a Muro.



Se considera que existe coherencia entre los dos Planes Generales.

Bèlgida

Dispone de Normas Subsidiarias del año 1987. En el límite con Muro de L'Alcoi el suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal de características similares a Muro.

Se considera que existe coherencia entre los dos Planes Generales.

Otos

Dispone de Plan General del año 2002. En el límite con Muro de L'Alcoi el suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal de características similares a Muro.

Se considera que existe coherencia entre los dos Planes Generales.

Palomar

Dispone de Normas Subsidiarias del año 1995. En el límite con Muro de L'Alcoi el suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal de características similares a Muro.

Se considera que existe coherencia entre los dos Planes Generales.



Bufali

Dispone de una revisión de Plan General del año 2000, el Plan General se encuentra en tramitación. En el límite con Muro de L'Alcoi el suelo se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal de características similares a Muro.

Se considera que existe coherencia entre los dos Planes Generales.

En la provincia de Alicante se sitúan los siguientes municipios:

Gaianes

Dispone de Plan General del año 2004. En el límite con Muro de L'Alcoi el suelo se clasifica como alguno de los siguientes tipos:

- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal en la parte norte, que se sitúa junto al Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica de Muro.
- Suelo No Urbanizable Común que se sitúa junto al Suelo No Urbanizable Común tipo B de Muro.

El límite entre el Suelo No Urbanizable de Protección Forestal y el Suelo No Urbanizable Común no coinciden exactamente con el límite establecido entre el Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica y el Suelo No Urbanizable Común tipo B de Muro, sin embargo, se considera que existe coherencia entre los dos Planes Generales.

Alcosser de Planes

Dispone de Delimitación de Suelo Urbano del año 1989. En el límite con Muro de L'Alcoi el suelo se clasifica como alguno de los siguientes tipos:



- Suelo No Urbanizable Común que se sitúa junto al Suelo No Urbanizable Común tipo A ó B de Muro.
- Suelo No urbanizable de Especial Protección de Cauces, que se sitúa a continuación del Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces de Muro de L'Alcoi.
- Suelo No urbanizable de Especial Protección de Embalse de Beniarrés, que no tiene equivalente en Muro.

Se considera que existe coherencia entre los dos Planes Generales.

Benimarfull

Dispone de Plan General del año 1999. En el límite con Muro de L'Alcoi el suelo se clasifica como alguno de los siguientes tipos:

- Suelo No Urbanizable Común Residual que se sitúa junto al Suelo No Urbanizable Común tipo A de Muro.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológica, que se sitúa junto al Suelo No Urbanizable Común tipo A de Muro.
- Suelo No Urbanizable Común de Protección Paisajística que se sitúa junto al Suelo No Urbanizable Común tipo A de Muro.

En el Plan General de Muro no se ha considerado en esta zona Suelo No Urbanizable de Especial Protección como se indica en Benimarfull (SNU de protección Ecológica y SNU Común de Protección Paisajística), se han adoptado criterios distintos en la redacción de los documentos que no impide la coherencia entre los dos Planes Generales.



Alquería d'Asnar

Dispone de Normas Subsidiarias del año 1997. En el límite con Muro de L'Alcoi el suelo se clasifica como alguno de los siguientes tipos:

- Suelo Urbano y Urbanizable, que se sitúa junto al Suelo No Urbanizable Común tipo A de Muro.
- Suelo No Urbanizable Común que se sitúa junto al Suelo No Urbanizable Común tipo A de Muro.
- Suelo No urbanizable de Especial Protección de Cauces, que se sitúa a continuación del Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces de Muro de L'Alcoi.

Suelo Urbano y Urbanizable de la Alquería d'Asnar, se sitúa junto al Suelo No Urbanizable Común tipo A de Muro, situación que ya ocurría en las Normas Subsidiarias actualmente vigentes en Muro. Por lo que se considera que existe coherencia entre los dos Planes Generales.

Cocentaina

Dispone de Plan General del año 1993. En el límite con Muro de L'Alcoi el suelo se clasifica como alguno de los siguientes tipos:

- Suelo No Urbanizable de Régimen General que se sitúa junto al Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental, SNU Común tipo A y B y suelo urbanizable de Muro.
- Suelo No urbanizable de Especial Protección Valor Agrícola que se sitúa junto a SNU Común tipo A.



El suelo urbanizable de La Plana se sitúa junto al Suelo No Urbanizable de Régimen General de Cocentaina, situación que ya ocurría en las Normas Subsidiarias actualmente vigentes en Muro y que clasificaban esta zona como urbana. Por lo que se considera que existe coherencia entre los dos Planes Generales.

Agres

Dispone de Delimitación de Suelo Urbano del año 1995, el Plan General se encuentra en tramitación. En el límite con Muro de L'Alcoi el suelo se clasifica como alguno de los siguientes tipos:

- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal en la parte norte, que se sitúa junto al Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica de Muro.
- Suelo No Urbanizable Común que se sitúa junto al Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Muro. Según el PORN de la Sierra Mariola la clasificación correcta es la del Plan General de Muro.
- Suelo No urbanizable de Especial Protección de Cauces, que se sitúa a continuación del Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces de Muro de L'Alcoi.
- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal en la parte sur, que se sitúa junto al Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Muro.

Se considera que existe coherencia entre los dos Planes Generales.

Se aporta el plano 8 de la Ordenación Estructural donde se indica la ordenación del suelo de los términos municipales colindantes en las franjas limítrofes con el término de Muro de Alcoy.



3.1.2. ADECUACION DE LOS SECTORES RESIDENCIALES A LA EVOLUCION POBLACIONAL PREVISIBLE.

Tal y como se ha visto en el punto 2.1.6 de esta memoria, el incremento de población previsto para el año horizonte (2016) es de 886 habitantes. Este crecimiento deberá ser absorbido por el suelo urbanizable de carácter residencial.

La capacidad poblacional del suelo residencial se calcula a continuación:

Sectores y unidades de ejecución	Superficie (Ha)	Densidad (viv/Ha)	Nº de viviendas
R2 (UE)	3,61	40	144
R3 (UE)	5,77	40	231
R4 (UE)	3,39	40	136
R5 (UE)	5,40	40	216
R6 (UE)	11,39	40	456

Considerando una unidad familiar de 3.4 personas, la capacidad poblacional del suelo urbanizable residencial es:

$$1.184 \text{ viviendas} * 3.4 \text{ habitantes/vivienda} = 4.026 \text{ habitantes}$$

por lo que el crecimiento previsto para el año horizonte es perfectamente absorbido por la capacidad del suelo urbanizable residencial.



3.1.3. EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Centros docentes actuales

Los centros docentes actuales, en el municipio de Muro de Alcoy, son el Colegio Público El Bracal, el Colegio Montcabrer y el Instituto de Enseñanza Secundaria Serra Mariola.

Se Justifica a continuación la adecuación de los centros docentes actuales a los tipos establecidos en el Mapa Escolar de la Comunidad Valenciana, comparando para ello las superficies convenientes con las realmente existentes.

Los perfiles de cada uno de los centros docentes recogidos en el Mapa Escolar de la Comunidad Valenciana, se indican a continuación:

CENTRO	PERFIL	SUPERFICIE CONVENIENTE (m ²)
Colegio Público Bracal	9 I + 18 P	10.500-11.000
Colegio Montcabrer	3 I + 6 P	5.500-6.000
Instituto de Enseñanza secundaria Serra Mariola	20 SO + 6 B + 4 CF	14.500-15.000



Se indican a continuación las superficies de cada uno de los centros docentes actuales dentro del municipio y las posibles ampliaciones de los mismos:

CENTRO	PARCELA ACTUAL	PARCELA PREVISTA
Colegio Público el Bracal	18.854,55 m ²	0
Colegio Montcabrer	7.488,15 m ²	4.831,36 m ²
Instituto de Enseñanza secundaria Serra Mariola	18.298,82 m ²	0

Por lo que comparando las dos tablas anteriores se puede concluir que las parcelas que acogen actualmente los centros docentes, tienen todas ellas una extensión superior a la que precisan para encontrarse adaptadas a la legislación vigente (LOGSE).

Crecimiento poblacional

Se estima a continuación el crecimiento poblacional tras el desarrollo del planeamiento en suelo urbano y urbanizable. En el plano de ordenación estructural nº4 se puede observar tanto el suelo urbano como el suelo urbanizable.

El suelo urbanizable residencial se divide en los siguientes sectores:

- Sector R2: suelo urbanizable residencial ordenado pormenorizadamente
- Sector R3: suelo urbanizable residencial ordenado pormenorizadamente
- Sector R4: suelo urbanizable residencial ordenado pormenorizadamente
- Sector R5: suelo urbanizable residencial ordenado pormenorizadamente
- Sector R6: suelo urbanizable residencial ordenado pormenorizadamente
- Sector R7: suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada
- Sector R8: suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada
- Sector R9: suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada



- Sector Arpella: suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada
- Sector La Plana-1: suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada
- Sector La Plana-2: suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada
- Sector La Plana-3: suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada
- Sector La Plana-4: suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada

En la siguiente estimación se tendrán en cuenta los sectores con ordenación pormenorizada, puesto que en los que no se realiza ordenación pormenorizada se considera que la previsión de suelo dotacional se realizará en los correspondientes Planes Parciales.

Sectores y unidades de ejecución	Superficie (Ha)	Densidad (viv/Ha)	Nº de viviendas
R2 (UE)	3,61	40	144
R3 (UE)	5,77	40	231
R4 (UE)	3,39	40	136
R5 (UE)	5,40	40	216
R6 (UE)	11,39	40	456
TOTAL			1.184

Considerando las manzanas y parcelas de uso residencial sin edificar, situadas en suelo urbano, y que pueden comportar un incremento poblacional, se estima un incremento de 59 viviendas sobre las calculadas para el suelo urbanizable.

Según las recomendaciones de la Conselleria competente en materia de Educación se establece una unidad familiar de 3,2 personas, por lo que la capacidad poblacional del suelo urbanizable residencial y del suelo urbano es la siguiente:



1.243 viviendas * 3,2 habitantes/vivienda = 3.977 habitantes

Los porcentajes de población que demanda educación en Alicante, indicados por la Conselleria, son los siguientes:

- 14% : colegios educación infantil primaria
- 12% : institutos educación secundaria

Por lo tanto para el incremento de población considerada obtenemos los siguientes puestos escolares:

- Enseñanza primaria : 560
- Enseñanza secundaria : 480

Que serán cubiertos por las siguientes superficies de parcelas docentes:

	Perfil	PP.EE.	SUPERFICIE (m ²)
Primaria	9 I + 18 P	675	10.500
Secundaria	12 SO +4 B +2 F	560	11.000

Por lo que se realizará una reserva dotacional escolar de 21.500 m².

La ubicación de los centros escolares existentes y la reserva prevista se puede observar en el plano de ordenación estructural nº7.



3.1.4. SUELO DOTACIONAL.

De acuerdo al artículo 17.2. de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, se establece la siguiente red primaria de dotaciones públicas:

- a) Parques públicos.

Se establecen dos áreas en las que se concentran las zonas verdes públicas. Dado que la capacidad de población existente en el municipio en el año horizonte es de aproximadamente 8.414 personas según el cálculo poblacional realizado en el punto 2.1.6 , y según la dotación de media hectárea por cada millar de habitantes, resultaría una superficie mínima de parque público necesaria para el año horizonte de 42.070 m². Tradicionalmente el núcleo urbano de Muro de Alcoy no ha albergado grandes extensiones de parque público, sino pequeñas zonas verdes distribuidas a lo largo y ancho de su núcleo histórico, cuyas dimensiones son inferiores a las 2.5 Ha de superficie y 150 m de diámetro exigibles a cada zona para ser considerada parque. Este hecho hace que en la ordenación recogida en el documento planos, estas zonas hayan sido grafiadas como zonas verdes públicas pertenecientes a la red secundaria.

Se reserva como parque público las zonas grafiadas como tal en los planos de ordenación, una zona al norte y otra al sur del casco urbano de Muro, con lo que se obtiene un total de 136.186 m² repartidos en dos zonas de 39.998 m² y 96.188 m². Tanto los 39.998 m² de parque público (pertenecientes a la red primaria) situados en la zona norte, como los 96.188 m² de parque público (pertenecientes a la red primaria) situados en la zona de Arpella, se adscriben al área de reparto comprendida por los sectores residenciales R2, R3, R4, R5, R6, R9, La Plana-1, La Plana-2, La Plana-3, La Plana-4 y Arpella.



b) Como infraestructuras y dotaciones que deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico, tenemos:

- Centro de Salud.
- Polideportivo.
- Biblioteca.
- Centro Cultural Polivalente.
- Cementerio
- Equipamiento docente
 - Instituto público.
 - Colegios de Educación Primaria.
 - Dado que la capacidad de población existente en el municipio según el cálculo poblacional realizado en el punto 3.1.3, y según los porcentajes de población que demanda educación en Alicante, resultaría una superficie de equipamiento docente necesaria de 21.500 m². Dicho equipamiento docente (perteneciente a la red primaria) se adscribe al área de reparto comprendida por los sectores industriales PI2, PI3, Almoroig-1, Almoroig-2, Almoroig-3, Almoroig-4 y Almoroig-5.

c) Vías públicas pertenecientes a la red primaria.

Son las siguientes:

- Línea ferroviaria Xátiva-Alcoi
- Carretera comarcal CV-700
- Carretera nacional N-340
- Carretera de Pego C-3311
- Carretera a Cocentaina
- Carretera A-100



- Avda. de Valencia, C/ Nuestra Señora de los Desamparados y Avda. del País Valenciá.
- Viales perimetrales de los nuevos sectores urbanizables, según aparecen grafiados en los planos de ordenación.
- Viales de conexión a la ronda sur
- Viales paralelos a la N-340 junto a los sectores de La Plana y Arpella.
- Rotonda de acceso a los sectores de Almoroig.
- Viales y rotondas en sectores R9 y PI3.

3.1.5. PATRICOVA Y CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

PATRICOVA

El Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), establece unos mapas de riesgo, a partir del conocimiento de las características y el funcionamiento de la cuenca vertiente, determina los caudales esperados. Se realiza la transformación de estos caudales en altura de agua sobre los cauces, y de ésta en superficie potencialmente inundada.

En cuanto al tratamiento del riesgo de inundación en el planeamiento urbanístico, se clasificaran como suelo no urbanizable de protección especial las zonas de inundación de Riesgo 1 delimitadas en el PATRICOVA, salvo aquellas que estén clasificadas como suelo urbano, supuesto este en el que mantendrán la clasificación. En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de edificación.

El suelo no urbanizable afectado por riego de inundación no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable.



En las zonas de inundación de Riesgo 2, 3, 4, 5 y 6 se realizan limitaciones de uso recogidas en el art. 22 del documento nº 4 “Normativa Urbanística” del PATRICOVA

El mapa de riesgo de inundación del municipio de Muro de L’Alcoi se encuentra en el documento nº 3 “Planos” del PATRICOVA, hoja 821. Como se puede observar en el plano correspondiente, no se plantea suelo urbano ni urbanizable incluido en ninguna de las seis categorías de riesgo de inundación, por lo tanto el planeamiento previsto se adapta al Patricova.

Cartografía Temática

A continuación se comenta la cartografía de delimitación de los riesgos de la Comunidad Valenciana declarada de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana por Orden de 8 de marzo de 1999, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

1.- Delimitación del riesgo de inundación a escala regional en la Comunidad Valenciana

Como se aprecia en el plano del apartado 2.2.5 de la memoria no hay riesgo de inundación en el municipio de Muro de L’Alcoi.

2.- Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas en la Comunidad Valenciana

Como se aprecia en el plano del apartado 2.2.5 de la memoria el suelo urbano y urbanizable del planeamiento vigente del municipio de Muro de L’Alcoi se encuentra en la categoría de vulnerabilidad alta lo que indica que se han establecido para formaciones acuíferas de elevada permeabilidad, o bien de escaso poder autodepurador del medio, o que contienen aguas subterráneas en condiciones de potabilidad para usos urbanos. Aunque la



ubicación de las edificaciones actuales es desaconsejable la situación es tolerable dado que el saneamiento y la depuración efectiva quedan garantizados.

Las nuevas zonas industriales se sitúan en una zona con categoría de vulnerabilidad baja, es decir, materiales de baja permeabilidad que presentan dificultades de transmisión del agua, en los que los tiempos de residencia son muy elevados, o el espesor saturado es suficiente para garantizar la depuración de la contaminación microbiológica, o que contienen aguas salobre con salinidades de 3 a 15 g/l de sólidos disueltos.

3.- Accesibilidad potencial a los recursos hídricos en la Comunidad Valenciana

Como se aprecia en el plano del apartado 2.2.5 de la memoria el suelo urbano y urbanizable del planeamiento vigente del municipio de Muro de L'Alcoi se encuentra en la categoría de accesibilidad alta lo cual significa que cuenta con una elevada disponibilidad de recursos en cantidad y calidad, no representando traba alguna para el desarrollo urbanístico.

Las nuevas zonas industriales se sitúan en una zona con categoría de accesibilidad media, es decir, caudales reducidos, calidad deficiente o costes elevados de inversión y/o explotación.

4.- Afecciones que inciden en la planificación urbanística y territorial en la Comunidad Valenciana

Con esta cartografía se recogen los elementos existentes en el territorio que, consecuencia de su propia legislación sectorial, generan una serie de afecciones que deben tenerse en cuenta al acometer su ordenación.

Las afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales y de los elementos naturales del territorio se reflejan en los planos de Ordenación Estructural.



En cuanto a las infraestructuras existentes pueden citarse las siguientes:

- Carretera nacional CN-340, que atraviesa el término de norte a sur.
- Carretera hacia Agres CV-700
- Carretera A-100
- Carretera a Cocentaina
- Carretera C-3311
- Ferrocarril Xàtiva-Alcoi, situado a los pies de las estribaciones de la Sierra Mariola.
- Líneas eléctricas de alta tensión de 132 Kv. y 220 Kv., que atraviesan el término de norte a sur.

En cuanto a los elementos naturales del territorio pueden citarse las siguientes:

- Vías pecuarias
- Barrancos
- Ríos Serpis y Agres
- Yacimientos arqueológicos

5.- Litología, aprovechamiento de rocas industriales y riesgo de deslizamiento en la Comunidad Valenciana

En los planos del apartado 2.2.5 de la memoria se aprecian las siguientes indicaciones.

En Muro de L'Alcoi la litología fundamental está constituida por cantos, gravas, arenas y arcillas en la zona urbana y margas, en los nuevos polígonos industriales, en la parte norte del municipio.

También se ofrece información en relación con el aprovechamiento de materias primas señalando aquellas litologías que pueden considerarse un recurso natural. En cuanto al



aprovechamiento de las rocas industriales se podrían obtener áridos triturados en las zonas de las sierras indicadas en el plano.

El riesgo de deslizamiento es nulo o bajo en todo el término municipal y por tanto el medio físico es apto para las actividades urbanísticas.

6.- El suelo como recurso natural

El suelo urbano y urbanizable se establece en las zonas más planas del municipio, estas mismas zonas tienen la menor erosión actual y potencial

7.- Planeamiento urbanístico en la Comunidad Valenciana

En el plano de información se observa el planeamiento vigente en el municipio de Muro de L'Alcoi.



3.2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA Y DE SU CUMPLIMIENTO Y ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

3.2.1. SECTOR RESIDENCIAL R2.

La *ordenación estructural* establece, entre otras, las siguientes condiciones para el sector R2:

- El uso característico es el de vivienda unifamiliar adosada o colectiva.
- El número máximo de viviendas es de 40 por hectárea, contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.
- La edificabilidad bruta del sector es de $0,85 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
- La altura máxima sobre rasante será de 3 plantas.
- Se delimita y ordena pormenorizadamente por este Plan, el ámbito del sector R2. La ejecución se realizará por el siguiente procedimiento: en una unidad de ejecución, cuyo ámbito será el delimitado como R2 en la documentación gráfica.

Los límites del sector tratan de dar coherencia al núcleo de Muro y a su expansión: el vial perimetral perteneciente a la Red Primaria separa el suelo urbanizable del no urbanizable común tipo A y del urbanizable industrial perteneciente al sector PI2; el sector ocupa parte de la superficie existente entre el vial de red primaria y el suelo urbano consolidado.

Los principales *ejes tensionales* que van a condicionar la ordenación propuesta son:

- Vial perimetral perteneciente a la red primaria situado al noreste del sector

No existen dotaciones públicas referentes a equipamientos, zonas verdes y espacios libres en el perímetro del sector. Esto hace que la localización de las dotaciones no venga condicionada por otras ya existentes. La ordenación propuesta las ubica, en su mayor parte, en



las proximidades de la Avda. del País Valencià, consiguiendo una accesibilidad adecuada para el sector.

En cuanto a condicionantes infraestructurales o topográficos distintos de los hasta aquí señalados, hay que reseñar que la topografía del terreno es sensiblemente horizontal, no presentando desniveles que puedan forzar la disposición de las viviendas o el trazado del viario.

Cálculo de cesiones:

El **cálculo y comprobación** de los estándares aplicables para la reserva de suelo se rige por lo establecido en los artículos 4 a 10 de la Sección B del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La Red Primaria incluida en el sector R2 (PRV) es computable a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para la Red Secundaria, según se establece en el artículo 2 del Anexo a dicho Reglamento, por tratarse de una vía que estructura el sector R2 con otras partes del municipio, siendo de gran utilidad para la conexión interna entre las diferentes zonas del sector.

La superficie bruta del sector R2 es de 36.181 m². Esta cantidad comprende los 7.525 m² de la Red Primaria incluida en dicho sector por ser computable a efectos del cálculo de estándares de la Red Secundaria, tal y como se justifica en el párrafo anterior.

Los metros cuadrados de techo de carácter lucrativo potencialmente edificable son:

0,85 m²t/m²s x 36.181 m² de suelo = 30.754 m² de techo edificable (formado por los m² de techo destinados tanto al uso característico - residencial - como a los usos compatibles con él).



El **aprovechamiento susceptible de apropiación** en suelo urbanizable es el 90 % del aprovechamiento tipo (definido como el cociente entre los m² totales de techo construible lucrativo y la superficie total del sector ordenado) según la *Ley 14/97, de 26 de diciembre de 1997, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat*. El 10 % de la superficie de techo construible lucrativo deberá cederse al Ayuntamiento de Muro del Alcoy.

El número máximo de viviendas es:

$$40 \text{ viv/Ha} \times 3,61 \text{ Ha} = 144 \text{ viviendas}$$

La superficie construible en planta según ordenación es la siguiente:

- Submanzana 1 = 2.769 m² = 33 viviendas
- Submanzana 2 = 1.538 m² = 19 viviendas
- Submanzana 3 = 1.921 m² = 23 viviendas
- Submanzana 4 = 3.731 m² = 45 viviendas
- Submanzana 5 = 2.035 m² = 24 viviendas

$$\text{TOTAL} = 11.994 \text{ m}^2 \text{ de superficie construible en planta}$$

El número de viviendas resultante de la ordenación es: 144. El tamaño medio de vivienda es 125 m²t. La edificabilidad máxima resultante de la ordenación se obtiene multiplicando el nº de viviendas asignado a cada submanzana por el tamaño medio de cada vivienda: 144 viv * 125 m²t/viv = 18.000 m²t < 30.754 m² de techo potencialmente edificable.



El suelo dotacional público (SD) se divide en:

- a) Suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV)
- b) Suelo dotacional público viario (RV+AV)

a) Suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV).

⇒ Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Para el cálculo del suelo dotacional público no viario y su desglose en zonas verdes y equipamientos se entrará en la tabla 1 del artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana con el índice de edificabilidad bruta (IEB) del sector, siendo esta más restrictiva que la edificabilidad residencial (IER), por lo que se considera una hipótesis adecuada para el cálculo de estándares: $IEB = IER = 0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ a efectos de cálculo de estándares.

En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo dotacional público no viario (SD-RV-AD) debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo residencial potencialmente edificable, o lo que es lo mismo, el 30 % de la superficie bruta de los sectores ordenados.

- 1) $30.754 \text{ m}^2 \text{ de techo potencialmente edificable} \times 0,35 \approx 10.764 \text{ m}^2 \text{ de suelo dotacional público no viario}$
- 2) $36.181 \text{ m}^2 \text{ de suelo} \times 0,3 \approx 10.854 \text{ m}^2 \text{ de suelo dotacional público no viario}$

La superficie mínima de suelo dotacional público no viario es de 10.854 m^2

La reserva de suelo dotacional público no viario (SD-RV-AD) se divide, atendiendo al uso al que se destine, en:



- 1) Equipamientos (EQ). La superficie de equipamientos mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento es el 17 % de la superficie bruta del sector R2:

$$36.181 \text{ m}^2 \times 0,17 \approx 6.151 \text{ m}^2$$

A su vez estas dotaciones se subdividen en:

- 1) Educativo-cultural (SED)
- 2) Deportivo-recreativo (SRD)
- 3) Asistencial (STD)
- 4) Infraestructura-servicio urbano (SID)
- 5) Administrativo-Institucional (SAD)

La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no está sujeta a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

- 2) Zonas verdes y espacios libres (ZV). La superficie mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento es al menos 15 m² de los 35 m² por cada 100 de techo residencial (o compatible con este uso) potencialmente edificable reservados para el suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV) y, en todo caso, más del 13 % de la superficie bruta del sector cualquiera que sea el uso propio de sus edificios. Se toma como superficie de zona verde pública la más restrictiva de las dos condiciones anteriores:

$$30.754 \text{ m}^2 \text{ de techo potencialmente edificable} \times 0,15 \approx 4.613 \text{ m}^2 \\ \text{de suelo destinado a zona verde pública}$$

$$36.181 \times 0,13 \approx 4.703 \text{ m}^2$$



La superficie mínima de zona verde pública es 4.703 m²

Se subdividen en las siguientes categorías:

- 1) Área de juego (SAL). La superficie destinada a áreas de juego será, como máximo, una quinta parte de la superficie total de zonas verdes públicas.
- 2) Jardines (SJL)
- 3) Parques (SQL)

⇒ Según ordenación propuesta:

Equipamientos: Se destinan 6.151 m² de suelo a los siguientes usos, siendo esta superficie igual que la mínima exigible (6.151 m²):

- 1) Asistencial (STD)

Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

Zonas verdes y espacios libres: Se destinan 4.704 m² de suelo a jardines (SJL), siendo esta superficie mayor que la mínima exigible (4.703 m²).



b) Suelo dotacional público viario (RV+AV).

⇒ Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Se divide en:

- Red viaria (RV): Formada por las diferentes vías de comunicación, modos de tránsito y zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario que, dentro de la zona urbana, no cumplen los requisitos para ser computadas como zona verde.
- Aparcamientos (AV): Formados por las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

La reserva de suelo dotacional público viario (RV+AV) mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento debe superar el 27,5 % de la superficie bruta del sector R2:

$$36.181 \text{ m}^2 \times 0,275 = 9.950 \text{ m}^2$$

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada nunca serán inferiores a los siguientes módulos:

- Por cada vivienda, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará 1 plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.
- La reserva de aparcamiento correspondiente a los usos terciarios previstos en parcelas específicas del sector R2 será la regulada para los sectores terciarios en el



artículo 13 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Si los citados usos terciarios se localizan en parte de los edificios o de parcelas residenciales, la dotación prevista en el párrafo anterior se incrementará en 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de uso terciario.

- En parcelas de equipamiento público, la reserva mínima se establecerá mediante Orden de la Consellería competente por razón de la materia.

El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será proporcional tanto a la densidad como a las características de la red viaria, siendo como mínimo del 50 por ciento de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada. Las zonas de aparcamiento serán áreas anexas o separadas de la red viaria. Por su forma o ubicación sólo admitirán el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

⇒ Según ordenación propuesta:

PRV (Vial perteneciente a la Red Primaria) = 7.525 m²

SRV (Red viaria perteneciente a la Red Secundaria) = 4.832 m²

SAV (Aparcamientos pertenecientes a la Red Secundaria) = 975 m².

Serán necesarias 78 plazas de aparcamiento en suelo dotacional público. En esta cantidad se incluye la parte proporcional de accesos y circulaciones.



Tabla resumen R2

Superficie bruta del sector – Superficie de la Red Primaria adscrita al mismo	28.656 m ² de suelo	
Superficie de la Red Primaria incluida en el sector (PRV)	7.525 m ² de suelo	
Superficie bruta del sector	36.181 m ² de suelo	
Tamaño medio de vivienda	125 m ² t	
	<u>Según Ley</u>	<u>Según Ordenación</u>
Nº máximo de viviendas	144	144
M ² de techo potencialmente edificable	30.754 m ² t	18.000 m ² t
Equipamientos (STD)	6.151 m ² de suelo	6.151 m ² de suelo
Zonas verdes y espacios libres (SJL)	4.703 m ² de suelo	4.704 m ² de suelo
Suelo dotacional público viario (SRV+SAV)	9.950 m ² de suelo	SRV = 4.832 m ² de suelo
Suelo dotacional público viario (PRV)		SAV = 975 m ² de suelo
Suelo para uso privado	-	PRV = 7.525 m ² de suelo
		11.994 m ² de suelo
		TOTAL = 36.181 m ² de suelo



3.2.2. SECTOR RESIDENCIAL R3.

La *ordenación estructural* establece, entre otras, las siguientes condiciones para el sector R3:

- El uso característico es el de vivienda unifamiliar adosada o colectiva.
- El número máximo de viviendas es de 40 por hectárea, contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.
- La edificabilidad bruta del sector es de $0,85 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$.
- La altura máxima sobre rasante será de 3 plantas.
- Se delimita y ordena pormenorizadamente por este Plan, el ámbito del sector R3. La ejecución se realizará por el siguiente procedimiento: en una unidad de ejecución, cuyo ámbito será el delimitado como R3 en la documentación gráfica.

Los límites del sector tratan de dar coherencia al núcleo de Muro y a su expansión: el vial perimetral perteneciente a la Red Primaria separa el suelo urbanizable del no urbanizable común tipo A y del urbanizable industrial perteneciente al sector PI2; el sector ocupa parte de la superficie existente entre el vial de red primaria y el suelo urbano consolidado.

Los principales *ejes tensionales* que van a condicionar la ordenación propuesta son:

- Prolongación de la C/ Sant Roc
- Prolongación del vial sur a la C/ Sant Roc
- Viales de conexión de los sectores R2 y R3 en dirección Norte-Sur y perpendiculares a la Avda. del País Valencià.
- Prolongación de la C/Alqueria.
- Vial perimetral perteneciente a la red primaria situado al sudeste del sector.

No existen dotaciones públicas referentes a equipamientos, zonas verdes y espacios libres en el perímetro del sector. Esto hace que la localización de las dotaciones no venga



condicionada por otras ya existentes. La ordenación propuesta las ubica, en su mayor parte, en las proximidades de la Avda. del País Valencià, consiguiendo una accesibilidad adecuada para el sector.

En cuanto a condicionantes infraestructurales o topográficos distintos de los hasta aquí señalados, hay que reseñar que la topografía del terreno es sensiblemente horizontal, no presentando desniveles que puedan forzar la disposición de las viviendas o el trazado del viario.

Cálculo de cesiones:

El **cálculo y comprobación** de los estándares aplicables para la reserva de suelo se rige por lo establecido en los artículos 4 a 10 de la Sección B del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La Red Primaria incluida en el sector R3 (PRV) es computable a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para la Red Secundaria, según se establece en el artículo 2 del Anexo a dicho Reglamento, por tratarse de una vía que estructura el sector R3 con otras partes del municipio, siendo de gran utilidad para la conexión interna entre las diferentes zonas del sector.

La superficie bruta del sector R3 es de 56.139 m² (el contorno del sector dispone de una superficie de 57.668 m² de la que se descuenta la superficie ocupada por la vía pecuaria número 4, con una anchura de 8 m., es decir 1.529 m²). Esta cantidad comprende los 10.229 m² de la Red Primaria incluida en dicho sector por ser computable a efectos del cálculo de estándares de la Red Secundaria, tal y como se justifica en el párrafo anterior.

Los metros cuadrados de techo de carácter lucrativo potencialmente edificable son:



$0,85 \text{ m}^2/\text{t/m}^2\text{s} \times 56.139 \text{ m}^2 \text{ de suelo} = 47.718 \text{ m}^2 \text{ de techo edificable}$ (formado por los m^2 de techo destinados tanto al uso característico - residencial - como a los usos compatibles con él).

El **aprovechamiento susceptible de apropiación** en suelo urbanizable es el 90 % del aprovechamiento tipo (definido como el cociente entre los m^2 totales de techo construible lucrativo y la superficie total del sector ordenado) según la *Ley 14/97, de 26 de diciembre de 1997, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat*. El 10 % de la superficie de techo construible lucrativo deberá cederse al Ayuntamiento de Muro del Alcoy.

El número máximo de viviendas es:

$$40 \text{ viv/Ha} \times 5,61 \text{ Ha} = 225 \text{ viviendas}$$

La superficie construible en planta según ordenación es la siguiente:

- Submanzana 1 = $3.900 \text{ m}^2 = 46$ viviendas
- Submanzana 2 = $2.208 \text{ m}^2 = 26$ viviendas
- Submanzana 3 = $2.798 \text{ m}^2 = 33$ viviendas
- Submanzana 4 = $3.821 \text{ m}^2 = 45$ viviendas
- Submanzana 5 = $2.004 \text{ m}^2 = 23$ viviendas
- Submanzana 6 = $731 \text{ m}^2 = 9$ viviendas
- Submanzana 7 = $2.026 \text{ m}^2 = 24$ viviendas
- Submanzana 8 = $1.619 \text{ m}^2 = 19$ viviendas

$$\text{TOTAL} = 19.107 \text{ m}^2 \text{ de superficie construible en planta}$$



El número de viviendas resultante de la ordenación es: 225. El tamaño medio de vivienda es 125 m²t. La edificabilidad máxima resultante de la ordenación se obtiene multiplicando el nº de viviendas asignado a cada submanzana por el tamaño medio de cada vivienda: 225 viv * 125 m²t/viv = 28.125 m²t < 47.718 m² de techo potencialmente edificable.

El suelo dotacional público (SD) se divide en:

- a) Suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV)
- b) Suelo dotacional público viario (RV+AV)

- a) Suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV).

⇒ Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Para el cálculo del suelo dotacional público no viario y su desglose en zonas verdes y equipamientos se entrará en la tabla 1 del artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana con el índice de edificabilidad bruta (IEB) del sector, siendo esta más restrictiva que la edificabilidad residencial (IER), por lo que se considera una hipótesis adecuada para el cálculo de estándares: IEB = IER = 0,85 m²t/m²s a efectos de cálculo de estándares.

En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo dotacional público no viario (SD-RV-AD) debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo residencial potencialmente edificable, o lo que es lo mismo, el 30 % de la superficie bruta de los sectores ordenados.

- 1) 47.718 m² de techo potencialmente edificable x 0,35 ≈ 16.701 m² de suelo dotacional público no viario
- 2) 56.139 m² de suelo x 0,3 ≈ 16.841 m² de suelo dotacional público no viario



La superficie mínima de suelo dotacional público no viario es de 16.841 m².

La reserva de suelo dotacional público no viario (SD-RV-AD) se divide, atendiendo al uso al que se destine, en:

- 1) Equipamientos (EQ). La superficie de equipamientos mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento es el 17 % de la superficie bruta del sector R3:

$$56.139 \text{ m}^2 \times 0,17 \approx 9.544 \text{ m}^2$$

A su vez estas dotaciones se subdividen en:

- 1) Educativo-cultural (SED)
- 2) Deportivo-recreativo (SRD)
- 3) Asistencial (STD)
- 4) Infraestructura-servicio urbano (SID)
- 5) Administrativo-Institucional (SAD)

La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no está sujeta a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

- 2) Zonas verdes y espacios libres (ZV). La superficie mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento es al menos 15 m² de los 35 m² por cada 100 de techo residencial (o compatible con este uso) potencialmente edificable reservados para el suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV) y, en todo caso, más del 13 % de la superficie bruta del sector cualquiera que sea el uso propio de sus edificios. Se toma como superficie de zona verde pública la más restrictiva de las dos condiciones anteriores:



47.718 m² de techo potencialmente edificable x 0,15 ≈ 7.157 m²
de suelo destinado a zona verde pública

56.139 x 0,13 ≈ 7.298 m²

La superficie mínima de zona verde pública es 7.298 m²

Se subdividen en las siguientes categorías:

- 1) Área de juego (SAL). La superficie destinada a áreas de juego será, como máximo, una quinta parte de la superficie total de zonas verdes públicas.
- 2) Jardines (SJL)
- 3) Parques (SQL)

⇒ Según ordenación propuesta:

Equipamientos: Se destinan 9.644 m² de suelo a los siguientes usos, siendo esta superficie mayor que la mínima exigible (9.544 m²):

- 1) Infraestructura-servicio urbano (SID)

Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

Zonas verdes y espacios libres: Se destinan 7.350 m² de suelo a jardines (SJL), siendo esta superficie mayor que la mínima exigible (7.298 m²).



b) Suelo dotacional público viario (RV+AV).

⇒ Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Se divide en:

- Red viaria (RV): Formada por las diferentes vías de comunicación, modos de tránsito y zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario que, dentro de la zona urbana , no cumplen los requisitos para ser computadas como zona verde.
- Aparcamientos (AV): Formados por las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

La reserva de suelo dotacional público viario (RV+AV) mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento debe superar el 27,5 % de la superficie bruta del sector R3:

$$56.139 \text{ m}^2 \times 0,275 = 15.434 \text{ m}^2$$

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada nunca serán inferiores a los siguientes módulos:

- Por cada vivienda, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará 1 plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.
- La reserva de aparcamiento correspondiente a los usos terciarios previstos en parcelas específicas del sector R3 será la regulada para los sectores terciarios en el



artículo 13 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Si los citados usos terciarios se localizan en parte de los edificios o de parcelas residenciales, la dotación prevista en el párrafo anterior se incrementará en 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de uso terciario.

- En parcelas de equipamiento público, la reserva mínima se establecerá mediante Orden de la Consellería competente por razón de la materia.

El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será proporcional tanto a la densidad como a las características de la red viaria, siendo como mínimo del 50 por ciento de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada. Las zonas de aparcamiento serán áreas anexas o separadas de la red viaria. Por su forma o ubicación sólo admitirán el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

⇒ Según ordenación propuesta:

$$\text{PRV (Vial perteneciente a la Red Primaria)} = 10.229 \text{ m}^2$$

$$\text{SRV (Red viaria perteneciente a la Red Secundaria)} = 9.809 \text{ m}^2$$

$$\text{SAV (Aparcamientos pertenecientes a la Red Secundaria)} = 1.563 \text{ m}^2$$

$$\text{Vía pecuaria n}^{\circ} 4 \text{ (no incluida en la superficie total del sector, por tratarse de un bien de dominio público)} = 1.529 \text{ m}^2$$

Serán necesarias 124 plazas de aparcamiento en suelo dotacional público. En esta cantidad se incluye la parte proporcional de accesos y circulaciones.



Tabla resumen R3

Superficie bruta del sector – Superficie de la Red Primaria adscrita al mismo	45.910 m ² de suelo	
Superficie de la Red Primaria incluida en el sector (PRV)	10.229 m ² de suelo	
Superficie bruta del sector	56.139 m ² de suelo	
Tamaño medio de vivienda	125 m ² t	
	<u>Según Ley</u>	<u>Según Ordenación</u>
Nº máximo de viviendas	225	225
M ² de techo potencialmente edificable	47.718 m ² t	28.125 m ² t
Equipamientos (SID)	9.544 m ² de suelo	9.644 m ² de suelo
Zonas verdes y espacios libres (SJL)	7.298 m ² de suelo	7.350 m ² de suelo
Suelo dotacional público viario (SRV+SAV)	15.434 m ² de suelo	SRV = 8.246 m ² de suelo
Suelo dotacional público viario (PRV)		SAV = 1.563 m ² de suelo
Suelo para uso privado	-	PRV = 10.229 m ² de suelo
		19.107 m ² de suelo
		TOTAL = 56.139 m ² de suelo

Vía pecuaria nº 4	-	1.529.m ² de suelo
-------------------	---	-------------------------------



3.2.3. SECTOR RESIDENCIAL R4.

La *ordenación estructural* establece, entre otras, las siguientes condiciones para el sector R4:

- El uso característico es el de vivienda unifamiliar adosada o colectiva
- El número máximo de viviendas es de 40 por hectárea, contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.
- La edificabilidad bruta del sector es $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- La altura máxima sobre rasante será de 3 plantas.
- Se delimita y ordena pormenorizadamente por este Plan, el ámbito del sector R4. La ejecución se realizará por el siguiente procedimiento: en una unidad de ejecución, cuyo ámbito será el delimitado como R4 en la documentación gráfica.

El límite sudeste y sur del sector R4, está formado por un vial perimetral, continuación del correspondiente a los sectores R2 y R3, el cual separa el suelo urbanizable del no urbanizable común tipo A y del no urbanizable de protección de cauces. El sector ocupa el área situada entre el suelo urbano consolidado y el vial perimetral.

Los principales *ejes tensionales* que van a condicionar la ordenación propuesta son:

Sector R4:

- Prolongación de la C/San Vicent.

Al oeste del sector R4 y lindando con éste existe una zona de dotaciones deportivas y docentes. Por este motivo, el equipamiento educativo-cultural y deportivo-recreativo se ubica, fundamentalmente, en esta zona. Se intenta dotar al nuevo barrio que se va a formar de una retícula lo más regular posible en planta (manzanas cuadradas y rectangulares) aunque en el caso del sector R4 es difícil de conseguir este objetivo por las condiciones de conexión con el



viario principal preexistente. La retícula formada tiene una forma irregular. Las zonas verdes se han dispersado de manera que los “niveles de servicio” resultantes sean homogéneos.

En cuanto a condicionantes infraestructurales o topográficos distintos de los hasta aquí señalados, cabe destacar las pendientes moderadas, no afectando de forma importante a la disposición de viviendas o al trazado de viales.

Cálculo de cesiones:

El **cálculo y comprobación** de los estándares aplicables para la reserva de suelo se rige por lo establecido en los artículos 4 a 10 de la Sección B del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La Red Primaria incluida en el sector R4 (PRV) es computable a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para la Red Secundaria, según se establece en el artículo 2 del Anexo a dicho Reglamento, por tratarse de una vía que estructura el sector R4 con otras partes del municipio, comunicándolo perimetralmente, siendo de gran utilidad para la comunicación interna entre las diferentes zonas del sector.

La superficie bruta del sector R4 es de 33.974 m². Esta cantidad comprende los 3.161 m² de la Red Primaria incluida en dicho sector por ser computable a efectos del cálculo de estándares de la Red Secundaria, tal y como se justifica en el párrafo anterior.

Los metros cuadrados de techo de carácter lucrativo potencialmente edificable son:

0,85 m²t/m²s x 33.974 m² de suelo ≈ 28.878 m² de techo edificable (formado por los m² de techo destinados tanto al uso característico - residencial - como a los usos compatibles con él).



El **aprovechamiento susceptible de apropiación** en suelo urbanizable es el 90 % del aprovechamiento tipo (definido como el cociente entre los m² totales de techo construible lucrativo y la superficie total del sector ordenado) según la *Ley 14/97, de 26 de diciembre de 1997, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat*. El 10 % de la superficie de techo construible lucrativo deberá cederse al Ayuntamiento de Muro del Alcoy.

El número máximo de viviendas es:

$$40 \text{ viv/Ha} \times 3,397 \text{ Ha} \approx 136 \text{ viviendas}$$

La superficie construible en planta según ordenación es la siguiente:

- Submanzana 1 = 3.288 m² = 45 viviendas
- Submanzana 2 = 4.081 m² = 56 viviendas
- Submanzana 3 = 783 m² = 10 viviendas
- Submanzana 4 = 1.829 m² = 25 viviendas

$$\text{TOTAL} = 9.981 \text{ m}^2 \text{ de superficie construible en planta}$$

El número de viviendas resultante de la ordenación es: 136. El tamaño medio de vivienda es 125 m²t. La edificabilidad máxima resultante de la ordenación se obtiene multiplicando el nº de viviendas asignado a cada submanzana por el tamaño medio de cada vivienda: 136 viv * 125 m²t/viv = 17.000 m²t < 28.878 m² de techo potencialmente edificable.

El suelo dotacional público (SD) se divide en:

- a) Suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV)
- b) Suelo dotacional público viario (RV+AV)



- a) Suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV).

⇒ Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Para el cálculo del suelo dotacional público no viario y su desglose en zonas verdes y equipamientos se entrará en la tabla 1 del artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana con el índice de edificabilidad bruta (IEB) del sector, siendo esta más restrictiva que la edificabilidad residencial (IER), por lo que se considera una hipótesis adecuada para el cálculo de estándares: $IEB = IER = 0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ a efectos de cálculo de estándares.

En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo dotacional público no viario (SD-RV-AD) debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo residencial potencialmente edificable, o lo que es lo mismo, el 30 % de la superficie bruta del sector ordenado.

- 1) $28.878 \text{ m}^2 \text{ de techo potencialmente edificable} \times 0,35 = 10.107 \text{ m}^2 \text{ de suelo dotacional público no viario}$

- 2) $33.974 \text{ m}^2 \text{ de suelo} \times 0,30 = 10.193 \text{ m}^2 \text{ de suelo dotacional público no viario}$

La superficie mínima de suelo dotacional público no viario es de 10.193 m^2 .

La reserva de suelo dotacional público no viario (SD-RV-AD) se divide, atendiendo al uso al que se destine, en:

- 1) Equipamientos (EQ). La superficie de equipamientos mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento es el 17 % de la superficie bruta del sector R4:

$$33.974 \text{ m}^2 \times 0,17 \approx 5.776 \text{ m}^2$$



A su vez estas dotaciones se subdividen en:

- 1) Educativo-cultural (SED)
- 2) Deportivo-recreativo (SRD)
- 3) Asistencial (STD)
- 4) Infraestructura-servicio urbano (SID)
- 5) Administrativo-Institucional (SAD)

La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no está sujeta a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

2) Zonas verdes y espacios libres (ZV). La superficie mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento es al menos 15 m^2 de los 35 m^2 por cada 100 de techo residencial (o compatible con este uso) potencialmente edificable reservados para el suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV) o, lo que es lo mismo, el 13 % de la superficie bruta del sector cualquiera que sea el uso propio de sus edificios:

$$28.878 \text{ m}^2 \text{ de techo potencialmente edificable} \times 0,15 \approx 4.332 \text{ m}^2 \\ \text{de suelo destinado a zona verde pública}$$

$$33.974 \times 0,13 \approx 4.417 \text{ m}^2$$

La superficie mínima de zona verde pública es 4.417 m^2



Se subdividen en las siguientes categorías:

- 1) Área de juego (SAL). La superficie destinada a áreas de juego será, como máximo, una quinta parte de la superficie total de zonas verdes públicas.
- 2) Jardines (SJL)
- 3) Parques (SQL)

⇒ Según ordenación propuesta:

Equipamientos: Se destinan 6.356 m² de suelo a los siguientes usos, siendo esta superficie mayor que la mínima exigible (5.776 m²):

- 1) Educativo-cultural (SED)
- 2) Deportivo-recreativo (SRD)

Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas de los sectores y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

Zonas verdes y espacios libres: Se destinan 4.464 m² de suelo a jardines (SJL), siendo esta superficie mayor que la mínima exigible (4.417 m²).

b) Suelo dotacional público viario (RV+AV).

⇒ Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Se divide en:

- Red viaria (RV): Formada por las diferentes vías de comunicación, modos de tránsito y zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras



análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario que, dentro de la zona urbana , no cumplen los requisitos para ser computadas como zona verde.

- Aparcamientos (AV): Formados por las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

La reserva de suelo dotacional público viario (RV+AV) mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento debe superar el 27,5 % de la superficie del sector R4

$$33.974 \text{ m}^2 \times 0,275 \approx 9.343 \text{ m}^2$$

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada nunca serán inferiores a los siguientes módulos:

- Por cada vivienda, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará 1 plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.
- La reserva de aparcamiento correspondiente a los usos terciarios previstos en parcelas específicas del sector R4 será la regulada para los sectores terciarios en el artículo 13 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Si los citados usos terciarios se localizan en parte de las parcelas residenciales, la dotación prevista en el párrafo anterior se incrementará en 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de uso terciario.
- En parcelas de equipamiento público, la reserva mínima se establecerá mediante Orden de la Consellería competente por razón de la materia.



El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será proporcional tanto a la densidad como a las características de la red viaria, siendo como mínimo del 50 por ciento de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada. Las zonas de aparcamiento serán áreas anexas o separadas de la red viaria. Por su forma o ubicación sólo admitirán el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

⇒ Según ordenación propuesta:

PRV (Vial perimetral perteneciente a la Red Primaria) = 3.161 m²

SRV (Red viaria perteneciente a la Red Secundaria) = 8.907 m²

SAV (Aparcamientos pertenecientes a la Red Secundaria) = 925 m².

Serán necesarias 74 plazas de aparcamiento en suelo dotacional público. En esta cantidad se incluye la parte proporcional de accesos y circulaciones.



Tabla resumen R4

Superficie bruta del sector – Superficie de la Red Primaria incluida en el mismo	30.813 m ² de suelo	
Superficie de la Red Primaria incluida en el sector (PRV)	3.161 m ² de suelo	
Superficie bruta del sector	33.974 m ² de suelo	
Tamaño medio de vivienda	125 m ² t	
	<u>Según Ley</u>	<u>Según Ordenación</u>
Nº máximo de viviendas	136	136
M ² de techo potencialmente edificable	28.878 m ² t	17.000 m ² t
Equipamientos (SED+SRD)	5.776 m ² de suelo	6.356 m ² de suelo
Zonas verdes y espacios libres (SJL)	4.417 m ² de suelo	4.464 m ² de suelo
Suelo dotacional público viario (SRV+SAV)	9.343 m ² de suelo	SRV = 8.907 m ² de suelo
Suelo dotacional público viario (PRV)		SAV = 925 m ² de suelo
Suelo para uso privado	-	PRV = 3.161 m ² de suelo
Suelo zonas verdes privadas	-	9.981 m ² de suelo
		180 m ² de suelo
		TOTAL = 33.974 m ² de suelo



3.2.4. SECTOR RESIDENCIAL R5.

La *ordenación estructural* establece, entre otras, las siguientes condiciones para el sector R5:

- El uso característico es el de vivienda unifamiliar adosada o colectiva
- El número máximo de viviendas es de 40 por hectárea, contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.
- La edificabilidad bruta del sector es $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- La altura máxima sobre rasante será de 3 plantas.
- Se delimita y ordena pormenorizadamente por este Plan el ámbito del sector R5. La ejecución se realizará por el siguiente procedimiento: en una unidad de ejecución, cuyo ámbito será el delimitado como R5 en la documentación gráfica.

El límite sudeste y sur del sector R5 está formado por un vial perimetral, continuación del correspondiente al sector R4, el cual separa el suelo urbanizable del no urbanizable común tipo A y del no urbanizable de protección de cauces. El sector R5 ocupa el área situada entre el suelo urbano consolidado y el vial perimetral.

Los principales *ejes tensionales* que van a condicionar la ordenación propuesta son:

- Prolongación de la C/Doctor Fleming.
- Prolongación de la C/ Salvador Dalí.
- Prolongación de la C/ La Gavia.
- Prolongación de la C/Profesor Sanchis Guarner

Se intenta dotar al nuevo barrio que se va a formar de una retícula lo más regular posible en planta (manzanas cuadradas y rectangulares). Las zonas verdes se han dispersado de manera que los “niveles de servicio” resultantes sean homogéneos.



En cuanto a condicionantes infraestructurales o topográficos distintos de los hasta aquí señalados, cabe destacar las pendientes moderadas, no afectando de forma importante a la disposición de viviendas o al trazado de viales.

Cálculo de cesiones:

El **cálculo y comprobación** de los estándares aplicables para la reserva de suelo se rige por lo establecido en los artículos 4 a 10 de la Sección B del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La Red Primaria incluida en el sector R5 (PRV) es computable a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para la Red Secundaria, según se establece en el artículo 2 del Anexo a dicho Reglamento, por tratarse de una vía que estructura el sector R5 con otras partes del municipio, comunicándolo perimetralmente, siendo de gran utilidad para la comunicación interna entre las diferentes zonas del sector.

La superficie bruta del sector R5 es de 53.993 m². Esta cantidad comprende los 4.331 m² de la Red Primaria incluida en dicho sector por ser computable a efectos del cálculo de estándares de la Red Secundaria, tal y como se justifica en el párrafo anterior.

Los metros cuadrados de techo de carácter lucrativo potencialmente edificable son:

0,85 m²/m²s x 53.993 m² de suelo ≈ 45.894 m² de techo edificable (formado por los m² de techo destinados tanto al uso característico - residencial - como a los usos compatibles con él).

El **aprovechamiento susceptible de apropiación** en suelo urbanizable es el 90 % del aprovechamiento tipo (definido como el cociente entre los m² totales de techo construible lucrativo y la superficie total del sector ordenado) según la *Ley 14/97, de 26 de diciembre de*



1997, de *Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat*. El 10 % de la superficie de techo construible lucrativo deberá cederse al Ayuntamiento de Muro del Alcoy.

El número máximo de viviendas es:

$$40 \text{ viv/Ha} \times 5,4 \text{ Ha} \approx 216 \text{ viviendas}$$

La superficie construible en planta según ordenación es la siguiente:

- Submanzana 1 = $2.461 \text{ m}^2 = 24$ viviendas
- Submanzana 2 = $5.047 \text{ m}^2 = 50$ viviendas
- Submanzana 3 = $2.098 \text{ m}^2 = 21$ viviendas
- Submanzana 4 = $5.274 \text{ m}^2 = 53$ viviendas
- Submanzana 5 = $3.331 \text{ m}^2 = 33$ viviendas
- Submanzana 6 = $3.500 \text{ m}^2 = 35$ viviendas

$$\text{TOTAL} = 21.711 \text{ m}^2 \text{ de superficie construible en planta}$$

El número de viviendas resultante de la ordenación es: 216. El tamaño medio de vivienda es $125 \text{ m}^2/\text{viv}$. La edificabilidad máxima resultante de la ordenación se obtiene multiplicando el nº de viviendas asignado a cada submanzana por el tamaño medio de cada vivienda: $216 \text{ viv} * 125 \text{ m}^2/\text{viv} = 27.000 \text{ m}^2 < 45.894 \text{ m}^2$ de techo potencialmente edificable.

El suelo dotacional público (SD) se divide en:

- a) Suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV)
 - b) Suelo dotacional público viario (RV+AV)
- a) Suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV).



⇒ Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Para el cálculo del suelo dotacional público no viario y su desglose en zonas verdes y equipamientos se entrará en la tabla 1 del artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana con el índice de edificabilidad bruta (IEB) del sector, siendo esta más restrictiva que la edificabilidad residencial (IER), por lo que se considera una hipótesis adecuada para el cálculo de estándares: $IEB = IER = 0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ a efectos de cálculo de estándares.

En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo dotacional público no viario (SD-RV-AD) debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo residencial potencialmente edificable, o lo que es lo mismo, el 30 % de la superficie bruta de los sectores ordenados.

1) $45.894 \text{ m}^2 \text{ de techo potencialmente edificable} \times 0,35 = 16.063 \text{ m}^2 \text{ de suelo dotacional público no viario}$

2) $53.993 \text{ m}^2 \text{ de suelo} \times 0,30 = 16.198 \text{ m}^2 \text{ de suelo dotacional público no viario}$

La superficie mínima de suelo dotacional público no viario es de 16.198 m^2 .

La reserva de suelo dotacional público no viario (SD-RV-AD) se divide, atendiendo al uso al que se destine, en:

1) Equipamientos (EQ). La superficie de equipamientos mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento es el 17 % de la superficie bruta del sector R5:

$$53.993 \text{ m}^2 \times 0,17 \approx 9.179 \text{ m}^2$$



A su vez estas dotaciones se subdividen en:

- 1) Educativo-cultural (SED)
- 2) Deportivo-recreativo (SRD)
- 3) Asistencial (STD)
- 4) Infraestructura-servicio urbano (SID)
- 5) Administrativo-Institucional (SAD)

La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no está sujeta a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

2) Zonas verdes y espacios libres (ZV). La superficie mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento es al menos 15 m^2 de los 35 m^2 por cada 100 de techo residencial (o compatible con este uso) potencialmente edificable reservados para el suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV) o, lo que es lo mismo, el 13 % de la superficie bruta del sector cualquiera que sea el uso propio de sus edificios:

$$45.894 \text{ m}^2 \text{ de techo potencialmente edificable} \times 0,15 \approx 6.884 \text{ m}^2 \\ \text{de suelo destinado a zona verde pública}$$

$$53.994 \times 0,13 \approx 7.019 \text{ m}^2$$

La superficie mínima de zona verde pública es 7.019 m^2



Se subdividen en las siguientes categorías:

- 1) Área de juego (SAL). La superficie destinada a áreas de juego será, como máximo, una quinta parte de la superficie total de zonas verdes públicas.
- 2) Jardines (SJL)
- 3) Parques (SQL)

⇒ Según ordenación propuesta:

Equipamientos: Se destinan 9.179 m² de suelo a los siguientes usos, siendo esta superficie igual que la mínima exigible (9.179 m²):

- 1) Asistencial (STD)

Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

Zonas verdes y espacios libres: Se destinan 7.019 m² de suelo a jardines (SJL), siendo esta superficie igual que la mínima exigible (7.019 m²).

b) Suelo dotacional público viario (RV+AV).

⇒ Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Se divide en:

- Red viaria (RV): Formada por las diferentes vías de comunicación, modos de tránsito y zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras



análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario que, dentro de la zona urbana, no cumplen los requisitos para ser computadas como zona verde.

- Aparcamientos (AV): Formados por las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

La reserva de suelo dotacional público viario (RV+AV) mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento debe superar el 27,5 % de la superficie del sector R5

$$53.993 \text{ m}^2 \times 0,275 \approx 14.848 \text{ m}^2$$

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada nunca serán inferiores a los siguientes módulos:

- Por cada vivienda, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará 1 plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.
- La reserva de aparcamiento correspondiente a los usos terciarios previstos en parcelas específicas del sector R5 será la regulada para los sectores terciarios en el artículo 13 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Si los citados usos terciarios se localizan en parte de las parcelas residenciales, la dotación prevista en el párrafo anterior se incrementará en 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de uso terciario.
- En parcelas de equipamiento público, la reserva mínima se establecerá mediante Orden de la Consellería competente por razón de la materia.



El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será proporcional tanto a la densidad como a las características de la red viaria, siendo como mínimo del 50 por ciento de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada. Las zonas de aparcamiento serán áreas anexas o separadas de la red viaria. Por su forma o ubicación sólo admitirán el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

⇒ Según ordenación propuesta:

PRV (Vial perimetral perteneciente a la Red Primaria) = 4.331 m²

SRV (Red viaria perteneciente a la Red Secundaria) = 10.278 m²

SAV (Aparcamientos pertenecientes a la Red Secundaria) = 1.475 m²

Serán necesarias 117 plazas de aparcamiento en suelo dotacional público. En esta cantidad se incluye la parte proporcional de accesos y circulaciones.



Tabla resumen R5

Superficie bruta del sector – Superficie de la Red Primaria incluida en el mismo	49.662 m ² de suelo	
Superficie de la Red Primaria incluida en el sector (PRV)	4.331 m ² de suelo	
Superficie bruta del sector	53.993 m ² de suelo	
Tamaño medio de vivienda	125 m ² t	
	<u>Según Ley</u>	<u>Según Ordenación</u>
Nº máximo de viviendas	216	216
M ² de techo potencialmente edificable	45.894 m ² t	27.000 m ² t
Equipamientos (STD)	9.179 m ² de suelo	9.179 m ² de suelo
Zonas verdes y espacios libres (SJL)	7.019 m ² de suelo	7.019 m ² de suelo
Suelo dotacional público viario (SRV+SAV)	14.848 m ² de suelo	SRV = 10.278 m ² de suelo
Suelo dotacional público viario (PRV)		SAV = 1.475 m ² de suelo
Suelo para uso privado	-	PRV = 4.331 m ² de suelo
		21.711 m ² de suelo
		TOTAL = 53.993 m² de suelo



3.2.5. SECTOR RESIDENCIAL R6.

La *ordenación estructural* establece, entre otras, las siguientes condiciones para el sector R6:

- El uso característico es el de vivienda unifamiliar adosada o colectiva.
- El número máximo de viviendas es de 40 por hectárea, contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.
- La edificabilidad bruta del sector es $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- La altura máxima sobre rasante será de 3 plantas.
- Se delimita y ordena pormenorizadamente por este Plan el ámbito del sector R6. La ejecución se realizará por el siguiente procedimiento: en una unidad de ejecución, cuyo ámbito será el delimitado como R6 en la documentación gráfica.

El límite sur del sector R6 está formado por un vial perimetral, continuación de la C/ Duquesa de Almodovar.

Los principales *ejes tensionales* que van a condicionar la ordenación propuesta son:

- Prolongación de la C/ Duquesa de Almodovar.

Al este y sur del Sector R6 y lindando con éste existe una zona de dotaciones deportivas y docentes. Por este motivo, el equipamiento educativo-cultural y deportivo-recreativo se ubica, fundamentalmente en esta zona. Se intenta dotar al nuevo barrio que se va a formar de una retícula lo más regular posible en planta (manzanas cuadradas y rectangulares).

En cuanto a condicionantes infraestructurales o topográficos distintos de los hasta aquí señalados, cabe destacar las pendientes moderadas, no afectando de forma importante a la disposición de viviendas o al trazado de viales.



Cálculo de cesiones:

El **cálculo y comprobación** de los estándares aplicables para la reserva de suelo se rige por lo establecido en los artículos 4 a 10 de la Sección B del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La Red Primaria incluida en el sector R6 (PRV) es computable a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para la Red Secundaria, según se establece en el artículo 2 del Anexo a dicho Reglamento, por tratarse de una zona que estructura el sector R6 con otras partes del municipio, comunicándolo perimetralmente, siendo de gran utilidad para la comunicación interna entre las diferentes zonas del sector.

La superficie bruta del sector R6 es de 113.949 m² (el contorno del sector dispone de una superficie de 115.474 m² de la que se descuenta la superficie ocupada por la vía pecuaria número 10, con una anchura legal de 8 m., es decir 1.525 m²). Esta cantidad comprende los 3.080 m² de la Red Primaria incluida en dicho sector por ser computable a efectos del cálculo de estándares de la Red Secundaria, tal y como se justifica en el párrafo anterior.

Los metros cuadrados de techo de carácter lucrativo potencialmente edificable son:

0,85 m²t/m²s x 113.949 m² de suelo ≈ 96.857 m² de techo edificable (formado por los m² de techo destinados tanto al uso característico - residencial - como a los usos compatibles con él).

El **aprovechamiento susceptible de apropiación** en suelo urbanizable es el 90 % del aprovechamiento tipo (definido como el cociente entre los m² totales de techo construible lucrativo y la superficie total del sector ordenado) según la *Ley 14/97, de 26 de diciembre de 1997, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la*



Generalitat. El 10 % de la superficie de techo construible lucrativo deberá cederse al Ayuntamiento de Muro del Alcoy.

El número máximo de viviendas es:

$$40 \text{ viv/Ha} \times 11,39 \text{ Ha} \approx 456 \text{ viviendas}$$

La superficie construible en planta según ordenación es la siguiente:

- Submanzana 1 = $3.644 \text{ m}^2 = 34$ viviendas
- Submanzana 2 = $1.722 \text{ m}^2 = 16$ viviendas
- Submanzana 3 = $1.813 \text{ m}^2 = 17$ viviendas
- Submanzana 4 = $8.479 \text{ m}^2 = 80$ viviendas
- Submanzana 5 = $4.950 \text{ m}^2 = 46$ viviendas
- Submanzana 6 = $8.055 \text{ m}^2 = 76$ viviendas
- Submanzana 7 = $9.536 \text{ m}^2 = 88$ viviendas
- Submanzana 8 = $10.419 \text{ m}^2 = 97$ viviendas

$$\text{TOTAL} = 48.326 \text{ m}^2 \text{ de superficie construible en planta}$$

El número de viviendas resultante de la ordenación es: 456. El tamaño medio de vivienda es $125 \text{ m}^2/\text{viv}$. La edificabilidad máxima resultante de la ordenación se obtiene multiplicando el nº de viviendas asignado a cada submanzana por el tamaño medio de cada vivienda: $456 \text{ viv} * 125 \text{ m}^2/\text{viv} = 57.000 \text{ m}^2 < 96.857 \text{ m}^2$ de techo potencialmente edificable.

El suelo dotacional público (SD) se divide en:

- a) Suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV)
- b) Suelo dotacional público viario (RV+AV)



- a) Suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV).

⇒ Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Para el cálculo del suelo dotacional público no viario y su desglose en zonas verdes y equipamientos se entrará en la tabla 1 del artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana con el índice de edificabilidad bruta (IEB) del sector, siendo esta más restrictiva que la edificabilidad residencial (IER), por lo que se considera una hipótesis adecuada para el cálculo de estándares: $IEB = IER = 0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ a efectos de cálculo de estándares.

En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo dotacional público no viario (SD-RV-AD) debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo residencial potencialmente edificable, o lo que es lo mismo, el 30 % de la superficie bruta de los sectores ordenados.

- 1) $96.857 \text{ m}^2 \text{ de techo potencialmente edificable} \times 0,35 = 33.900 \text{ m}^2 \text{ de suelo dotacional público no viario}$

- 2) $113.949 \text{ m}^2 \text{ de suelo} \times 0,30 = 34.185 \text{ m}^2 \text{ de suelo dotacional público no viario}$

La superficie mínima de suelo dotacional público no viario es de 34.185 m^2 .

La reserva de suelo dotacional público no viario (SD-RV-AD) se divide, atendiendo al uso al que se destine, en:

- 1) Equipamientos (EQ). La superficie de equipamientos mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento es el 17 % de la superficie bruta del sector R6:

$$113.949 \text{ m}^2 \times 0,17 \approx 19.371 \text{ m}^2$$



A su vez estas dotaciones se subdividen en:

- 1) Educativo-cultural (SED)
- 2) Deportivo-recreativo (SRD)
- 3) Asistencial (STD)
- 4) Infraestructura-servicio urbano (SID)
- 5) Administrativo-Institucional (SAD)

La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no está sujeta a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

- 2) Zonas verdes y espacios libres (ZV). La superficie mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento es al menos 15 m^2 de los 35 m^2 por cada 100 de techo residencial (o compatible con este uso) potencialmente edificable reservados para el suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV) o, lo que es lo mismo, el 13 % de la superficie bruta del sector cualquiera que sea el uso propio de sus edificios:

$$96.857 \text{ m}^2 \text{ de techo potencialmente edificable} \times 0,15 \approx 14.528 \text{ m}^2 \text{ de suelo destinado a zona verde pública}$$

$$113.949 \times 0,13 \approx 14.814 \text{ m}^2$$

La superficie mínima de zona verde pública es 14.814 m^2



Se subdividen en las siguientes categorías:

- 1) Área de juego (SAL). La superficie destinada a áreas de juego será, como máximo, una quinta parte de la superficie total de zonas verdes públicas.
- 2) Jardines (SJL)
- 3) Parques (SQL)

⇒ Según ordenación propuesta:

Equipamientos: Se destinan 19.409 m² de suelo a los siguientes usos, siendo esta superficie mayor que la mínima exigible (19.371 m²):

- 1) Deportivo-recreativo (SRD)

Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

Zonas verdes y espacios libres: Se destinan 14.874 m² de suelo a jardines (SJL), siendo esta superficie mayor que la mínima exigible (14.814 m²).

b) Suelo dotacional público viario (RV+AV).

⇒ Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Se divide en:

- Red viaria (RV): Formada por las diferentes vías de comunicación, modos de tránsito y zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras



análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario que, dentro de la zona urbana, no cumplen los requisitos para ser computadas como zona verde.

- Aparcamientos (AV): Formados por las áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

La reserva de suelo dotacional público viario (RV+AV) mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento debe superar el 27,5 % de la superficie del sector R6

$$113.949 \text{ m}^2 \times 0,275 \approx 31.336 \text{ m}^2$$

Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada nunca serán inferiores a los siguientes módulos:

- Por cada vivienda, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará 1 plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.
- La reserva de aparcamiento correspondiente a los usos terciarios previstos en parcelas específicas del sector R6 será la regulada para los sectores terciarios en el artículo 13 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Si los citados usos terciarios se localizan en parte de las parcelas residenciales, la dotación prevista en el párrafo anterior se incrementará en 1 plaza adicional por cada 100 m² construidos de uso terciario.
- En parcelas de equipamiento público, la reserva mínima se establecerá mediante Orden de la Consellería competente por razón de la materia.



El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será proporcional tanto a la densidad como a las características de la red viaria, siendo como mínimo del 50 por ciento de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada. Las zonas de aparcamiento serán áreas anexas o separadas de la red viaria. Por su forma o ubicación sólo admitirán el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

⇒ Según ordenación propuesta:

PRV (Vial perimetral perteneciente a la Red Primaria) = 3.080 m²

SRV (Red viaria perteneciente a la Red Secundaria) = 25.185 m²

SAV (Aparcamientos pertenecientes a la Red Secundaria) = 3.075 m²

Vía pecuaria nº 10 (no incluida en la superficie total del sector, por tratarse de un bien de dominio público) = 1.525 m²

Serán necesarias 246 plazas de aparcamiento en suelo dotacional público. En esta cantidad se incluye la parte proporcional de accesos y circulaciones.



Tabla resumen R6

Superficie bruta del sector – Superficie de la Red Primaria incluida en el mismo	110.869 m ² de suelo	
Superficie de la Red Primaria incluida en el sector (PRV)	2.509 m ² de suelo	
Superficie bruta del sector	113.949 m ² de suelo	
Tamaño medio de vivienda	125 m ² t	
	<u>Según Ley</u>	<u>Según Ordenación</u>
Nº máximo de viviendas	456	456
M ² de techo potencialmente edificable	96.857 m ² t	57.000 m ² t
Equipamientos (SRD)	19.371 m ² de suelo	19.409 m ² de suelo
Zonas verdes y espacios libres (SJL)	14.814 m ² de suelo	14.874 m ² de suelo
Suelo dotacional público viario (SRV+SAV)	31.336 m ² de suelo	SRV = 25.185 m ² de suelo
Suelo dotacional público viario (PRV)		SAV = 3.075 m ² de suelo
Suelo para uso privado	-	PRV = 3.080 m ² de suelo
		48.326 m ² de suelo
		TOTAL = 113.949 m ² de suelo

Vía pecuaria nº 10	-	1.525 m ² de suelo
--------------------	---	-------------------------------



3.2.6. SECTOR INDUSTRIAL PI2.

La *ordenación estructural* establece, entre otras, las siguientes condiciones para el sector PI2:

- El uso característico industrial se admite en todas sus clases y grados en situación A, B y C.
- Se admiten los usos compatibles recogidos en la normativa de la ordenación estructural.
- La edificabilidad bruta es $0,65 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
- La altura máxima será de 2 plantas, no pudiendo sobrepasar ningún elemento de la cubierta la altura de 10 m.
- El trazado viario debe enlazar con el resto de los sistemas viarios colindantes del suelo urbano.

Los principales *ejes tensionales* que condicionan la ordenación propuesta son:

- Carretera C-3311.
- Carretera de acceso a Alquería Jordá – Alquería de Aznar.

También condicionan la ordenación propuesta la ubicación de las industrias existentes.

Cálculo de cesiones:

El **cálculo y comprobación** de los estándares aplicables para la reserva de suelo se rige por lo establecido en los artículos 14 y 15 de la Sección D del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El **aprovechamiento susceptible de apropiación** en suelo urbanizable es el 90 % del aprovechamiento tipo (definido como el cociente entre los m^2 totales de techo construible



lucrativo y la superficie total del sector ordenado) según la *Ley 14/97, de 26 de diciembre de 1997, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat.*

⇒ Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Se exige una reserva mínima de suelo dotacional público del 40 por ciento de la superficie computable del sector. Se reservará un 10 por ciento de su superficie computable a zonas verdes públicas, reserva ésta que se entiende incluida en el 40 por ciento anteriormente señalado.

Se reservará 1 plaza de aparcamiento en parcela privada, por cada 150 m² construidos, pudiendo minorarse esta exigencia, previo informe de la Consellería competente en materia de Industria, atendiendo a las características del establecimiento. El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será el establecido en el artículo 10 apartado 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Nota: La ordenación pormenorizada de este sector establece una reserva, en parcela privada, de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

⇒ Según ordenación propuesta:

La superficie bruta del sector PI2 es de 414.039 m² (el contorno del sector dispone de una superficie de 421.577 m² de la que se descuenta la superficie ocupada por la vía pecuaria número 4, con una anchura legal de 10 m., es decir 3.012 m² y por la vía pecuaria número 9 con una anchura legal de 8 m., es decir 4.526 m²).

Las vías pecuarias nº 4 y nº 9 no están incluidas en la superficie total del sector, por tratarse de un bien de dominio público.

Red secundaria dotacional:



- Superficie de viales (SRV) y aparcamientos (SAV): 88.548 m² (21,38 %)
El cálculo del número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público se justifica a continuación:
 - 248.423 m² * 0,75 (ocupación máxima) = 186.317 m² construidos
 - N° de plazas de aparcamiento privadas: 1.863
 - En suelo dotacional público se debe reservar un mínimo del 50 % de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada: 1.863*0,50 = 931 plazas de aparcamiento de reserva mínima en suelo dotacional público.
 - En la ordenación propuesta se reservan 931 plazas de aparcamiento en suelo dotacional público.
- Zona verde (SJL): 75.114 m² (18,14 % > 10 % exigido por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana)

Red primaria dotacional:

- Vial perimetral (PRV): 11.871 m² (2,86 %)

Superficie total de suelo dotacional público: SRV+SAV+SJL+PRV+SID = 165.653 m² (mayor del 40% exigido por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana)

Superficie privada: 248.386 m² (menor del 60 %)



Tabla resumen PI2

Superficie de la Red Primaria incluida en el sector (PRV)	11.871 m ² de suelo (2,86 %)		
Superficie bruta del sector	414.039 m ² de suelo		
	<u>Según Ley</u>	<u>Según Ordenación</u>	
Suelo dotacional público	40 % de la superficie del sector (mínimo de un 10 % destinado a zona verde pública)	SRV+SAV	88.548 m ² de suelo (21,38 %)
		SJL	75.114 m ² de suelo (18,14 %)
		PRV	11.871 m ² de suelo (2,86 %)
		SID	1.991 m ² de suelo (0,48 %)
Suelo para uso privado	-	248.386 m ² de suelo (60 %)	
		TOTAL = 414.039 m ² de suelo	

Vía pecuaria nº 4	-	3.012 m ² de suelo
Vía pecuaria nº 9	-	4.526 m ² de suelo



3.2.7. RESUMEN DE SUPERFICIES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

- Sector R2

- Superficie bruta del sector = 36.181 m²s
- Edificabilidad total = 30.754 m²t

- Sector R3

- Superficie bruta del sector = 57.668 m²s – 1.529 m²s = 56.139 m²s
- Superficie vía pecuaria nº 4 = 1.529 m²s
- Edificabilidad total = 47.718 m²t

- Sector R4

- Superficie bruta del sector = 33.974 m²s
- Edificabilidad total = 28.878 m²t

- Sector R5

- Superficie bruta del sector = 53.993 m²s
- Edificabilidad total = 45.894 m²t

- Sector R6

- Superficie bruta del sector = 115.474 m²s – 1.525 m²s (vía pecuaria) = 113.949 m²s
- Superficie vía pecuaria nº 10 = 1.525 m²s
- Edificabilidad total = 96.857 m²t

- Sector R7

- Superficie bruta del sector = 14.447 m²s – 316 m²s (vía pecuaria) = 14.131 m²s
- Superficie vía pecuaria nº 10 = 316 m²s
- Edificabilidad total = 12.011 m²t



- **Sector R8**

- Superficie bruta del sector = 11.050 m²s
- Edificabilidad total = 9.393 m²t

- **Sector R9**

- Superficie bruta del sector = 71.026 m²s
- Edificabilidad total = 60.372 m²t

- **Sector La Plana-1**

- Superficie bruta del sector grado a = 378.775 m²s – 7.914 m²s (vía pecuaria) + 8.657 m²s + 3.652 m²s = 383.170 m²s
- Superficie bruta del sector grado b = 16.615 m²s
- Superficie vía pecuaria nº 8 = 7.914 m²s
- Vial Red Primaria interior = 3.642 m²s
- Edificabilidad total grado a = 95.793 m²t
- Edificabilidad total grado b = 16.615 m²t

- **Sector La Plana-2**

- Superficie bruta del sector grado a = 206.409 m²s – 1.199 m²s (vía pecuaria nº8) – 3.502 m²s (vía pecuaria nº6) + 12.818 m²s = 214.526 m²s
- Superficie bruta del sector grado b = 35.474 m²s – 819 m²s (vía pecuaria nº6) + 9.200 m²s = 43.855 m²s
- Superficie vía pecuaria nº 6 = 3.502 m²s (grado a) + 819 m²s (grado b) = 4.321 m²s
- Superficie vía pecuaria nº 8 = 1.199 m²s
- Vial Red Primaria (junto a Nacional) = 9.200 m²s – 164 m²s (vía pecuaria nº6) = 9.036 m²s
- Vial Red Primaria interior = 12.818 m²s – 201 m²s (vía pecuaria nº6) = 12.617 m²s
- Edificabilidad total grado a = 53.632 m²t
- Edificabilidad total grado b = 43.855 m²t



- Sector La Plana-3

- Superficie bruta del sector grado a = $280.854 \text{ m}^2\text{s} - 2.032 \text{ m}^2\text{s}$ (vía pecuaria nº8) + $9.930 \text{ m}^2\text{s} = 288.752 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie bruta del sector grado b = $21.275 \text{ m}^2\text{s} + 6.044 \text{ m}^2\text{s} = 27.319 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie vía pecuaria nº 8 = $2.032 \text{ m}^2\text{s}$ (grado a) + $1.619 \text{ m}^2\text{s} = 3.651 \text{ m}^2\text{s}$
- Vial Red Primaria (junto a Nacional) = $6.044 \text{ m}^2\text{s}$
- Vial Red Primaria interior = $9.930 \text{ m}^2\text{s}$
- Edificabilidad total grado a = $72.188 \text{ m}^2\text{t}$
- Edificabilidad total grado b = $27.319 \text{ m}^2\text{t}$

- Sector La Plana-4

- Superficie bruta del sector grado a = $104.699 \text{ m}^2\text{s} + 9.771 \text{ m}^2\text{s} = 114.470 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie bruta del sector grado b = $34.760 \text{ m}^2\text{s} + 10.779 \text{ m}^2\text{s} = 45.539 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie vía pecuaria nº 8 = $1.051 \text{ m}^2\text{s}$
- Vial Red Primaria (junto a Nacional) = $11.830 \text{ m}^2\text{s} - 1.051 \text{ m}^2\text{s}$ (vía pecuaria nº8) = $10.779 \text{ m}^2\text{s}$
- Vial Red Primaria interior = $9.771 \text{ m}^2\text{s}$
- Edificabilidad total grado a = $28.618 \text{ m}^2\text{t}$
- Edificabilidad total grado b = $45.539 \text{ m}^2\text{t}$

- Sector Arpella

- Superficie bruta del sector = $349.833 \text{ m}^2\text{s} - 10.995 \text{ m}^2\text{s}$ (vías pecuarias) + $29.363 \text{ m}^2\text{s} = 368.201 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie vía pecuaria nº 2 = $6.045 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie vía pecuaria nº 8 = $4.950 \text{ m}^2\text{s}$
- Viales Red Primaria = $29.363 \text{ m}^2\text{s} - 292 \text{ m}^2\text{s}$ (vía pecuaria nº6) - $4.950 \text{ m}^2\text{s}$ (vía pecuaria nº8) = $24.121 \text{ m}^2\text{s}$
- Edificabilidad total = $73.640 \text{ m}^2\text{t}$



- **Sector PI2**

- Superficie bruta del sector = $421.577 \text{ m}^2\text{s} - 7.538 \text{ m}^2\text{s}$ (vías pecuarias) = $414.039 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie vía pecuaria nº 4 = $3.012 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie vía pecuaria nº 9 = $4.526 \text{ m}^2\text{s}$
- Edificabilidad total = $269.125 \text{ m}^2\text{t}$

- **Sector PI3**

- Superficie bruta del sector = $65.737 \text{ m}^2\text{s}$
- Edificabilidad total = $42.729 \text{ m}^2\text{t}$

- **Sector Almoroig-1**

- Superficie bruta del sector = $62.632 - 324 \text{ m}^2\text{s} = 62.308 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie vía pecuaria nº 1 = $324 \text{ m}^2\text{s}$
- Edificabilidad total = $40.500 \text{ m}^2\text{t}$

- **Sector Almoroig-2**

- Superficie bruta del sector = $118.940 - 867 \text{ m}^2\text{s} = 118.073 \text{ m}^2\text{s}$
- Superficie vía pecuaria nº 1 = $867 \text{ m}^2\text{s}$
- Edificabilidad total = $76.747 \text{ m}^2\text{t}$

- **Sector Almoroig-3**

- Superficie bruta del sector = $140.555 \text{ m}^2\text{s}$
- Edificabilidad total = $91.361 \text{ m}^2\text{t}$

- **Sector Almoroig-4**

- Superficie bruta del sector = $128.003 \text{ m}^2\text{s}$
- Edificabilidad total = $83.202 \text{ m}^2\text{t}$



- **Sector Almoroig-5**

- Superficie bruta del sector = 116.727 m²s
- Edificabilidad total = 75.872 m²t



3.3. DELIMITACION DE LAS AREAS DE REPARTO Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

En Suelo Urbano.

Área de Reparto “Casco Antiguo”.

Superficie Total (m²s): 172.883

Dotaciones Públicas existentes (m²s): 62.386

Red Viaria (m²s): 40.058

Equipamientos (m²s): 20.228

Zonas verdes (m²s): 2.100

Edificabilidad total (m²t): 202.209

Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 1,83

Localización: Casco antiguo del núcleo urbano de Muro del Alcoy

Área de Reparto “Zona Extensión de Casco”.

Superficie Total (m²s): 409.719

Dotaciones Públicas existentes (m²s): 207.400

Red Viaria (m²s): 133.339

Equipamientos (m²s): 58.928

Zonas verdes (m²s): 15.133

Edificabilidad total (m²t): 637.303

Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 3,15

Localización: Se sitúa rodeando el casco antiguo principal de Muro del Alcoy



Área de Reparto “Zona Unifamiliar Adosada”.

Superficie Total (m²s): 130.772

Dotaciones Públicas existentes (m²s): 56.978

Red Viaria (m²s): 50.292

Equipamientos (m²s): 0

Zonas verdes (m²s): 6.686

Edificabilidad total (m²t): 104.049

Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 1,41

Localización: Se sitúa al norte del casco antiguo principal de Muro del Alcoy

Área de Reparto “Zona Unifamiliar Aislada”.

Superficie Total (m²s): 24.923

Dotaciones Públicas existentes (m²s): 1.639

Red Viaria (m²s): 1.639

Equipamientos (m²s): 0

Zonas verdes (m²s): 0

Edificabilidad total (m²t): 11.642

Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 0,50

Localización: Se sitúa en Cela de Núñez, Alquería Jordá, Benamer y Turballos



Área de Reparto “Zona Industrial”.

Superficie Total (m²s): 492.091

Dotaciones Pùblicas existentes (m²s): 192.428

Red Viaria (m²s): 172.616

Equipamientos (m²s): 15.760

Zonas verdes (m²s): 4.052

Edificabilidad total (m²t): 299.663

Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 1

Localización: Se sitúa en su mayor parte al oeste y norte del núcleo principal de Muro del Alcoy y también en dos zonas más pequeñas próximas a Benámer.

Área de Reparto “Sector Industrial PI1”.

Superficie total (m²s): 87.849

Superficie de Red Primaria adscrita al Área de Reparto (m²s): 0

Edificabilidad total (m²t): 57.102

Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 0,65

Localización: Se sitúa al oeste del núcleo principal de Muro del Alcoy

Área de Reparto “Benámer”.

Superficie Total (m²s): 12.571

Dotaciones Pùblicas existentes (m²s): 4.869

Red Viaria (m²s): 4.486

Equipamientos (m²s): 383

Zonas verdes (m²s): 0

Edificabilidad total (m²t): 18.485

Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 2,40

Localización: Se sitúa al este del casco urbano principal de Muro del Alcoy



Área de Reparto “Alquería Jordá”.

Superficie Total (m²s): 2.870

Dotaciones Pùblicas existentes (m²s): 483

Red Viaria (m²s): 483

Equipamientos (m²s): 0

Zonas verdes (m²s): 0

Edificabilidad total (m²t): 5.729

Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 2,40

Localización: Se sitúa al noreste del casco urbano principal de Muro del Alcoy

Área de Reparto “Cela de Núñez”.

Superficie Total (m²s): 35.999

Dotaciones Pùblicas existentes (m²s): 12.777

Red Viaria (m²s): 11.048

Equipamientos (m²s): 580

Zonas verdes (m²s): 1.149

Edificabilidad total (m²t): 54.694

Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 2,36

Localización: Se sitúa al noreste del casco urbano principal de Muro del Alcoy



Área de Reparto “Turballos”.

Superficie Total (m²s): 7.122

Dotaciones Pùblicas existentes (m²s): 1.310

Red Viaria (m²s): 1.186

Equipamientos (m²s): 124

Zonas verdes (m²s): 0

Edificabilidad total (m²t): 13.949

Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 2,40

Localización: Se sitúa al norte del casco urbano principal de Muro del Alcoy

Área de Reparto “R1”.

Superficie total (m²s): 59.142

Dotaciones Pùblicas existentes (m²s): 33.974

Red Viaria (m²s): 17.938

Equipamientos (m²s): 9.450

Zonas verdes (m²s): 6.586

Edificabilidad total (m²t): 45.302

Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 1,80

Localización: Se sitúa al norte del núcleo principal de Muro del Alcoy



En Suelo Urbanizable.

El objetivo de las áreas de reparto es proporcionar la más justa y eficaz ejecución del Plan, se debe lograr la mayor equiparación entre las distintas áreas de modo que los aprovechamientos tipo de cada área de reparto sean lo más iguales posible. (art. 62. B LRAU). En dicho artículo se precisa que las áreas de reparto deben tener "un aprovechamiento tipo similar o un valor urbanístico semejante".

Por lo tanto, se establecen cuatro áreas de reparto, la primera de ellas está formada por el suelo industrial y las últimas las formadas por el suelo residencial, las dos primeras dispondrán de un valor urbanístico semejante aunque su aprovechamiento tipo sea distinto.

El valor urbanístico se justifica a partir de los siguientes conceptos:

- Precios de venta del producto inmobiliario (según tipologías y usos)
- Costes de ejecución de la obra sin contar la urbanización
- Coeficientes por emplazamiento

Área de Reparto “Sectores Industriales PI2, PI3, Almoroig-1, Almoroig-2, Almoroig-3, Almoroig-4 y Almoroig-5”.

Superficie total de los sectores (m^2 s): 1.066.942

Superficie de Red Primaria adscrita al Área de Reparto (m^2 s): 21.500

Edificabilidad total (m^2 t): 679.537

Aprovechamiento tipo (m^2 t/ m^2 s): 0,6369

Localización: Se sitúan al este y norte del núcleo principal de Muro del Alcoy.



Área de Reparto “Sectores Residenciales R2, R3, R4, R5, R6, R9, La Plana-1, La Plana-2, La Plana-3, La Plana-4 y Arpella”.

Superficie total de los sectores (m^2 s): 2.034.682

Superficie de Red Primaria (PQL) adscrita al Área de Reparto (m^2 s): 136.186

Superficie de Red Primaria (PRV) adscrita al Área de Reparto (m^2 s): 5.604

Edificabilidad total (m^2 t): 789.075

Aprovechamiento tipo (m^2 t/ m^2 s): 0,387812

Localización: Se sitúan al norte, sur, este y oeste del núcleo principal de Muro del Alcoy

Área de Reparto “Sector Residencial R7”.

Superficie total (m^2 s): 14.131

Superficie de Red Primaria adscrita al Área de Reparto (m^2 s): 0

Edificabilidad total (m^2 t): 12.011

Aprovechamiento tipo (m^2 t/ m^2 s): 0,85

Localización: Se sitúa al norte del núcleo principal de Muro del Alcoy

Área de Reparto “Sector Residencial R8”.

Superficie total (m^2 s): 11.050

Superficie de Red Primaria adscrita al Área de Reparto (m^2 s): 0

Edificabilidad total (m^2 t): 9.393

Aprovechamiento tipo (m^2 t/ m^2 s): 0,85

Localización: Se sitúa al este del núcleo principal de Muro del Alcoy



3.4. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, CONFORME A LA LEGISLACION MEDIOAMBIENTAL.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 2/1989 de Impacto Ambiental de la Generalitat Valenciana y el Decreto 162/1990, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y aplicación de esta Ley, se redacta el estudio de Evaluación de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Muro del Alcoy. Dicho estudio se recoge como anexo a los documentos integrantes del Plan General.

3.5. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, se redacta el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Muro del Alcoy. Dicho estudio se recoge como anexo a los documentos integrantes del Plan General.

3.6. ESTUDIO SOBRE LA PREVISIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Previsiones de evolución demográfica

La población del municipio de Muro del Alcoy ha sufrido un moderado incremento en los últimos años.

La evolución poblacional en los últimos años es la siguiente:



<i>Año</i>	<i>Población</i>
1988	6459
1989	6474
1990	6476
1991	6548
1992	6607
1993	6671
1994	6803
1995	6892
1996	7104
1997	7153
1998	7230
1999	7245
2000	7366
2001	7528
2002	7532
2003	7652
2004	7875



Las previsiones de población para el año horizonte situado en el 2016 son las siguientes:

Años	Datos	R.Lineal	R.
		Estimado	Logarítmica Estimado
1988	6459	6329	6330
1989	6474	6416	6417
1990	6476	6502	6504
1991	6548	6590	6591
1992	6607	6677	6678
1993	6671	6763	6765
1994	6803	6850	6852
1995	6892	6937	6939
1996	7104	7024	7026
1997	7153	7111	7112
1998	7230	7198	7199
1999	7245	7285	7286
2000	7366	7372	7372
2001	7528	7458	7459
2002	7532	7545	7546
2003	7652	7632	7632
2004	7875	7719	7719
2005		7806	7804
2006		7893	7891
2007		7980	7977
2008		8066	8063
2009		8153	8150
2010		8240	8236
2011		8327	8323
2012		8414	8409
2013		8501	8496
2014		8588	8583
2015		8674	8669
2016		8761	8756

El incremento de población previsto para el año horizonte (2016) es de 886 habitantes.

El grado de ocupación de viviendas en Muro es alto. Tal circunstancia es tenida en cuenta en el momento de evaluar las necesidades de uso residencial, aunque su incidencia sea, en una población de 7.875 habitantes, muy relativa.



Más importancia tiene el hecho de enfrentarnos a un patrimonio inmobiliario bastante envejecido y cuya edad media supera los 25 años (sobre todo en el Casco Viejo y Ensanche Sur). Ello hace prever que en un futuro cercano el problema a abordar en las áreas centrales sea el de la renovación de la edificación.

Las necesidades de nuevo suelo de uso residencial en Muro del Alcoy son, en términos cuantitativos, moderadas pese al ya comentado alto grado de ocupación, dado el número de habitantes del municipio.

La capacidad poblacional del suelo urbanizable residencial se calcula a continuación:

Sectores y unidades de ejecución	Superficie (Ha)	Densidad (viv/Ha)	Nº de viviendas
R2 (UE)	3,61	40	144
R3 (UE)	5,77	40	231
R4 (UE)	3,39	40	136
R5 (UE)	5,40	40	216
R6 (UE)	11,39	40	456

Considerando una unidad familiar de 3,4 personas, la capacidad poblacional del suelo urbanizable residencial es:

$$1.184 \text{ viviendas} * 3,4 \text{ habitantes/vivienda} = 4.026 \text{ habitantes}$$

por lo que el crecimiento previsto para el año horizonte es perfectamente absorbido por la capacidad del suelo urbanizable residencial.



Necesidades de viviendas de protección pública

Para la determinación de la proporción de viviendas protección pública que se tienen que materializar, en el desarrollo de cada sector de suelo urbanizable residencial, se consideran distintos factores:

- Porcentaje de población con edades comprendidas entre los 10 y los 34 años (se toma desde los 10 años porque se considera que los sectores se van a ir desarrollando poco a poco aproximadamente en 8 años).
- Porcentaje de población con edades comprendidas entre los 65 y los 80 años (se toma desde los 10 años porque se considera que los sectores se van a ir desarrollando poco a poco aproximadamente en 8 años).
- Viviendas de protección pública realizadas en el municipio en los últimos años.
- Demanda de viviendas de protección pública.

El porcentaje de población de 10 a 34 años respecto al total de la población del municipio es el siguiente:

AÑO	%
1996	39,23
1998	38,60
1999	37,74
2000	37,20
2001	37,07
2002	37,25
2003	36,47

El porcentaje de población de 65
población del municipio es el

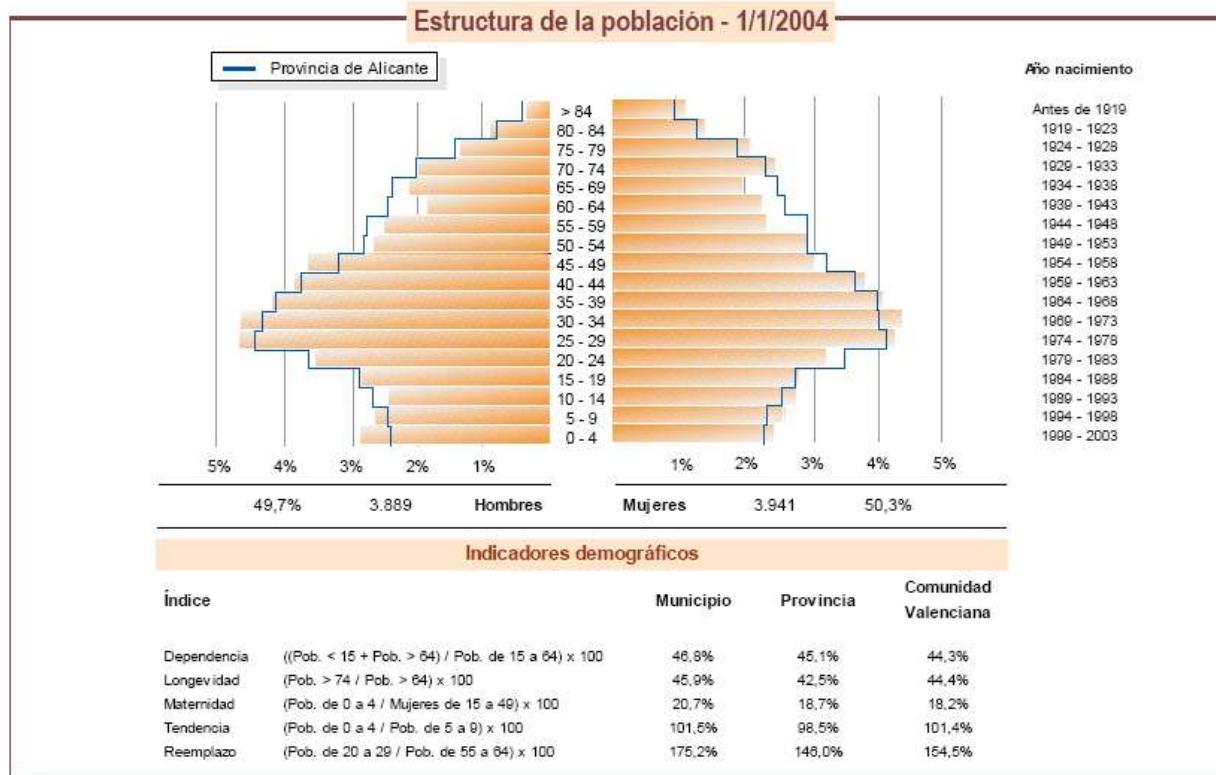
a 80 años respecto al total de la
siguiente:

AÑO	%
1996	13,82
1998	14,25
1999	14,55
2000	14,67
2001	14,66
2002	14,73
2003	14,72

Por lo que se considera que la
protección pública se va a
de edad, a los que van destinadas

demandas de viviendas de
mantener puesto que los grupos
este tipo de viviendas, no ha

sufrido variaciones en los últimos años.





A continuación se recogen las viviendas protegidas de nueva construcción del municipio en los años 2002 y 2003.

2002	Vivienda protegida de nueva construcción		
	Solicitudes de calificación provisional	Calificaciones provisionales	Calificaciones definitivas
Comunidad Valenciana	9.264	7.994	8.996
Provincia de Alicante	4.422	4.144	3.810
Muro de Alcoy	0	0	8

Fuente: Conselleria de territorio y vivienda. DG de Vivienda y proyectos urbanos.

2003	Vivienda protegida de nueva construcción		
	Solicitudes de calificación provisional	Calificaciones provisionales	Calificaciones definitivas
Comunidad Valenciana	8.440	8.647	2.538
Provincia de Alicante	4.396	4.479	1.729
Muro de Alcoy	37	37	0

Fuente: Conselleria de territorio y vivienda. DG de Vivienda y proyectos urbanos.

Por lo que se puede comprobar que en el municipio no se construyen muchas viviendas de protección pública, puesto que su demanda es muy baja.

La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV), en su artículo 262, se establece lo siguiente:

“Artículo 262. Medidas urbanísticas para la construcción de viviendas sujetas a protección pública.

1. Los municipios de más de 10.000 habitantes destinarán íntegramente el patrimonio público de suelo correspondiente al tanto por ciento de la cesión de aprovechamiento



urbanístico que le corresponda por actuaciones en suelo urbanizable residencial a la promoción de viviendas de protección pública. Podrán hacerlo bien mediante promoción directa, bien por enajenación gratuita u onerosa del suelo vinculada a tal fin. Al menos la mitad de este suelo deberá ser enajenado de forma onerosa, en cuyo caso será por concurso, o cesión gratuita de terrenos. El precio de la enajenación no podrá sobrepasar, incluyendo los gastos de urbanización que puedan corresponderle, el máximo fijado por la legislación reguladora de Viviendas de Protección Oficial o tipo equivalente que la sustituya, para el lugar y momento en que se produzca.

2. Los municipios con población comprendida entre 5.000 y 10.000 habitantes afectarán los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, o los recursos derivados de su transmisión, a usos sociales de carácter público, preferentemente a la promoción y construcción de viviendas sujetas a protección pública, al menos en una proporción no inferior al 25 por ciento de dicho Patrimonio en el ejercicio correspondiente.

3. Cuando la demanda de vivienda protegida esté satisfecha justificadamente, o la necesidad del municipio de destinarlos a otros usos de interés público así lo exijan, podrá eximirse hasta el 50 por ciento de la obligación a la que se refieren los puntos 1 y 2 mediante resolución del conseller competente en Vivienda. En supuestos excepcionales y muy justificados en base a los mismos criterios, la exención podrá ser de hasta el 100 por cien.

Cuando el ayuntamiento disponga de un programa, de carácter plurianual, destinado a cubrir las necesidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, convenido con la consellería competente en vivienda, éste quedará eximido de la obligación a que se refieren los puntos 1 y 2 del presente artículo.”

Por lo que se considera adecuado establecer una proporción de viviendas protección pública, que se tienen que materializar en el desarrollo de cada sector de suelo urbanizable residencial, del 10% de los metros cuadrados de techo residencial del Sector, cuya ubicación se determinará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.



Mayo 2006

VIELCA INGENIEROS S.A.

Fdo. Vicente M. Candela Canales