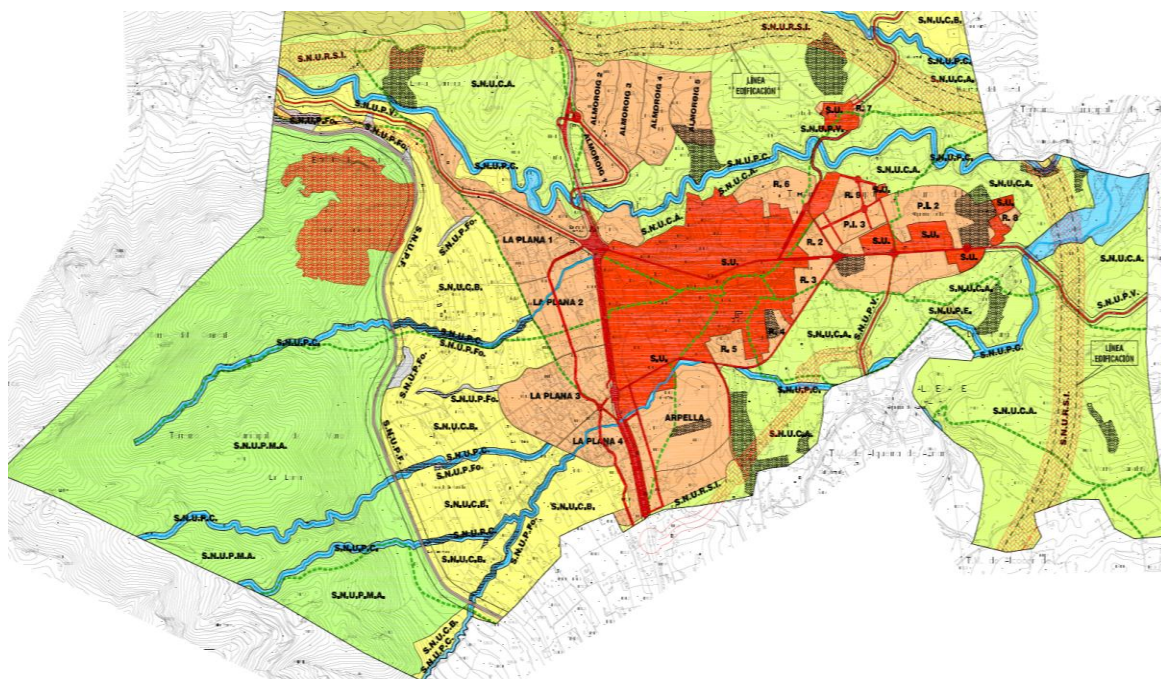


TEXTO REFUNDIDO DE MODIFICACION PUNTUAL N° 1-A DEL PLAN GENERAL DE MURO

**ILMO. AJUNTAMENT DE LA VILA DE MURO**

NOTA PREVIA

Durante la tramitación del presente Texto Refundido de Modificación Puntual se solicitó Informe de las distintas administraciones sectoriales en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 83.2.b) de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV).

En respuesta a la antedicha solicitud se emitieron los siguientes Informes:

- Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante, emitido en fecha 10 de julio de 2013.
- Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Dirección General de Transportes y Logística, Servicio de Planificación, emitido en fecha 13 de diciembre de 2013.
- Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, emitido en fecha 30 de enero de 14.
- Informe del Ministerio de Fomento, Unidad de Carreteras de Alicante, emitido en marzo de 2014.
- Informe de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Servicio de Ordenación del Territorio, emitido en fecha 24 de abril de 2014 sobre los riesgos de inundación.
- Informe de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte, Dirección General de Cultura, emitido en fecha 19 de mayo de 2014.

De las determinaciones contenidas en los referidos Informes -los cuales se adjuntan como Anexo- se han incorporando al presente documento aquellas que afectan a la ordenación estructural, relacionándose brevemente las mismas en el apartado 1.7 de esta Memoria.

De igual modo y en cumplimiento del art. 83.2.a) de la misma LUV, se ha sometido el documento al trámite de Información Pública exponiéndose el mismo durante el plazo de un mes para formular alegaciones, según anuncio publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en periódico de amplia difusión. Se incorpora igualmente como Anexo, la documentación referente a dicha publicación efectuada en el seno del trámite de Información Pública. Las alegaciones formuladas han sido informadas por los técnicos municipales en el sentido que consta en el expediente, trasladando al presente documento las modificaciones derivadas de aquellas que han sido estimadas favorablemente.

Como resultado de estos trámites, se ha elaborado el presente documento de Texto Refundido que incluye las rectificaciones efectuadas y que será objeto de nueva exposición pública.

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 1.2.- IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
 - 1.2.1.- **MODIFICACION “A”**: ADAPTACION DEL PLAN GENERAL A LA LEGISLACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.
 - 1.2.2.- **MODIFICACION “B”**: REVISIÓN DEL SISTEMA DE DEFINICIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
 - A.- MODIFICACION DE LAS AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN LAS ZONAS DE SUELO URBANO.
 - B.- MODIFICACION DE LAS AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN LAS ZONAS DE SUELO URBANIZABLE.
 - 1.2.3.- **MODIFICACION “C”**: SUPRESIÓN DE VIARIO ESTRUCTURAL EN EL SECTOR “LA PLANA”.
 - 1.2.4.- **MODIFICACIÓN “D”**: ACTUALIZACIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.
 - 1.2.5.- **MODIFICACION “E”**: REVISIÓN DE ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL RELATIVO A ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- 1.3.- ELABORACION DE **TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL** PARA SU MEJOR INTERPRETACIÓN Y GESTIÓN, EN RELACIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN.
- 1.4.- INCIDENCIA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS EN EL MEDIO AMBIENTE.
- 1.5.- ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS EN RELACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL.
- 1.6.- RELACION DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.
- 1.7.- TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 2.1.- DESCRIPCION PORMENORIZADA Y DETALLADA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.
 - 2.1.1.- **MODIFICACION “A”**: ADAPTACION DEL PLAN GENERAL A LA LEGISLACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.
 - 2.1.1.1.- Cuantificación de la reserva de viviendas protegidas en el ámbito y vigencia del Plan General de Muro.
 - 2.1.1.2.- Establecimiento del destino y orientación del Patrimonio Municipal de Suelo integrado por la futura cesión del excedente de aprovechamiento municipal en suelo urbanizable.
 - 2.1.2.- **MODIFICACION “B”**: REVISIÓN DEL SISTEMA DE DEFINICIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
 - 2.1.2.1.- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbano.
 - 2.1.2.2.- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbanizable.
 - 2.1.3.- **MODIFICACION “C”**: SUPRESIÓN DE VIARIO ESTRUCTURAL EN EL SECTOR “LA PLANA”.
 - 2.1.4.- **MODIFICACIÓN “D”**: ACTUALIZACIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.
 - 2.1.5.- **MODIFICACION “E”**: REVISIÓN DE ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL RELATIVO A ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

2.2.- CONSIDERACIONES SOBRE LA REFUNDICION DE DETERMINADOS DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL.

2.2.1.- SOBRE LOS PLANOS DE ORDENACION.

2.2.2.- SOBRE LA NORMATIVA Y LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

2.3.- CONCLUSIÓN.

ANEXOS:

- PLANOS DE ORDENACION REFUNDIDOS.
- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION REFUNDIDAS.
- NORMAS URBANÍSTICAS REFUNDIDAS.
- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.
- ACUERDO DE 18 DE ENERO DE 2013 DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, DECLARANDO EL NO SOMETIMIENTO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.
- INFORMES SECTORIALES EMITIDOS POR DIVERSAS CONSELLERÍAS.
- PUBLICACIONES EFECTUADAS EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan General de Muro se aprobó por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, de fecha 31 de octubre de 2007, tramitándose conforme a la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y la Ley 4/92, de Suelo No Urbanizable.

No obstante lo anterior, como es notorio, el panorama normativo en materia urbanística y ambiental en nuestra comunidad ha sufrido una serie de modificaciones de importante calado. Esas normas contemplan, en algunos casos, y aconsejan, en otros, la adaptación del planeamiento urbanístico vigente a sus determinaciones, para facilitar así su gestión y ejecución, además de dotar de la necesaria coherencia formal y material al sistema territorial y urbanístico.

Así, debemos destacar, como más relevantes, las siguientes circunstancias normativas:

- (a) Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV), que establece un nuevo régimen en materia de reserva de viviendas protegidas, a tenor de lo dispuesto en su artículo 259 y en la Disposición Adicional Sexta, en su redacción dada por el Decreto Ley 1/2008, del Consell, al aprobar el Sistema de Indicadores Territoriales de Demanda de Vivienda Protegida.
- (b) Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo, de carácter estatal, que establece también un concreto régimen en materia de reserva de vivienda protegida.

En paralelo, y ya en un plano de gestión, se han detectado una serie de incoherencias en el sistema vigente de áreas de reparto y aprovechamientos tipo del Plan General, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, por lo que se aprovechará el presente trámite para realizar modificaciones en este aspecto, orientadas a simplificar esta cuestión, esencial para facilitar la ejecución del planeamiento.

Seguidamente se realiza una breve descripción de las modificaciones planteadas.

1.2.- IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1.2.1.- MODIFICACION “A”: ADAPTACION DEL PLAN GENERAL A LA LEGISLACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

El PG de Muro establece una reserva de viviendas protegidas equivalente al 10% de la edificabilidad residencial prevista en los sectores de suelo urbanizable. En un principio esta cifra se presentaba elevada en comparación con la previsión que establece a tal efecto la Orden del Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 28 Julio 2008, que implanta el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda para la previsión de las necesidades de vivienda a satisfacer con algún régimen de protección pública.

Ello motivó que, en las propuestas iniciales del presente documento, se adaptase la previsión de viviendas protegidas a la antedicha norma, de forma que la reserva de viviendas protegidas en el municipio de Muro fuese racional, razonable y adaptada a la demanda efectiva de vivienda, pudiendo así destinar los recursos del Patrimonio Municipal de Suelo que no se vinculen a vivienda protegida a otros fines de interés social.

Sin embargo, planteada dicha propuesta adaptada al Sistema Territorial de Indicadores de Demanda, la misma fue informada desfavorablemente por el Servicio de Planificación y Normativa de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, que emitió informe en fecha 10 de julio de 2013 disponiendo que dicho indicador de demanda dejó de ser aplicable en agosto de 2012, por haber transcurrido el plazo de 4 años de vigencia del mismo. En sustitución de dicha norma, el informe entiende que ha de estarse a lo dispuesto en el art. 10 del TR de la Ley de Suelo (RD Legislativo 2/2008), aplicable según la DT Primera del mismo texto, estableciendo el citado artículo una reserva mínima para vivienda de protección pública del 30% de edificabilidad residencial prevista, para su aplicación en los planeamientos de ordenación urbanística.

En consecuencia, el ajuste de la reserva de vivienda protegida se adaptará a lo dispuesto en el antedicho Informe, destinando el 30% de la edificabilidad prevista en actuaciones de nueva urbanización, si bien hay que destacar que dicha reserva se encuentra suspendida temporalmente en el momento de redactarse el presente documento, como más adelante se señalará al desarrollarse el modo de acometer la misma.

1.2.2.- MODIFICACION “B”: REVISIÓN DEL SISTEMA DE DEFINICIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

A.- MODIFICACION DE LAS AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN LAS ZONAS DE SUELO URBANO.

Con esta modificación se pretende, globalmente, variar el sistema de gestión del suelo urbano, eliminando las áreas de reparto pluriparceldarias actualmente propuestas en el PG.

Estas áreas de reparto son:

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 Cella de Núñez, Alquería Jordá, Benamer y Turballos

Área de Reparto “Zona Industrial”.

Superficie Total (m²s): 492.091
Dotaciones Públicas 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 Públicas 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 Públicas 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 Públicas 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 Públicas 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 Públicas 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

La justificación de esta modificación es facilitar la gestión urbanística del suelo urbano, proponiendo su ejecución mediante actuaciones aisladas y, en su caso, áreas de reparto uniparcelarias, dado que el suelo urbano dotacional en casco urbano pendiente de obtención no tiene la dimensión como para justificar la necesidad de operar con transferencias de aprovechamiento en la totalidad de dicho ámbito. La gestión de la adquisición de este suelo dotacional pendiente se realizará preferentemente mediante reservas de aprovechamiento y expropiación, pudiendo destinar recursos del Patrimonio Municipal de Suelo como mecanismo de financiación, conforme a la legalidad vigente.

La normativa aplicable será:

Delimitación de las Áreas de Reparto:

- En Suelo Urbano Consolidado, deberá llevarse a cabo con arreglo a los criterios del art. 55.2.c) LUV y 113.2 ROGTU, atendiendo a cada solar y suelo dotacional colindante.
- Si existen edificaciones consolidadas ajustadas a planeamiento, podrán constituirse como áreas de reparto uniparcelarias asignando el aprovechamiento objetivo y tipo correspondiente al tipo edificatorio de la edificación. Si se trata de viviendas unifamiliares aisladas, este tratamiento será obligatorio, y deberá definirse la parcela vinculada urbanísticamente a la edificación donde ésta se asiente, que no podrá superar el resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el IEN (arts. 29, 56.2.e LUV y 113.4, 237 y 244 ROGTU).
- En Suelo Urbano no Consolidado, se seguirán los criterios de delimitación de las áreas de reparto para Suelos Urbanizables, sin ser obligatoria la adscripción de suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural a aquéllas (arts. 55.2.b LUV y 113.1 ROGTU).

Determinación del Aprovechamiento Tipo (AT):

- El criterio estándar para su cálculo será el previsto en el art. 114 ROGTU (aprovechamiento Objetivo/superficie sin suelos dotacionales afectos a destino):

El planeamiento fijará los diversos aprovechamientos tipo según criterios objetivos. Como criterio normal se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, tal y como se precisa en el artículo 117 del presente reglamento. En su caso, se utilizarán los coeficientes correctores previstos en este Reglamento.

- Por tanto, en Suelo Urbano con urbanización consolidada, el aprovechamiento tipo será con carácter general el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo de la parcela o solar (según la edificabilidad asignada por el planeamiento) por la totalidad del área de reparto, que será normalmente

uniparcelaria, salvo que sea preciso para dotar de condición de solar a la parcela la cesión y urbanización de suelo dotacional colindante (Art. 56.6 LUV y 114 y 118.3 ROGTU).

- Todo ello sin perjuicio de que puedan delimitarse Unidades de Ejecución en suelo urbano para facilitar la urbanización del ámbito a través de un Programa de Actuación Integrada, en cuyo caso el área de reparto coincidirá con el de la Unidad de Ejecución, y el aprovechamiento tipo será resultado de dividir la edificabilidad bruta asignada por el plan, ponderada en su caso, entre la superficie del área).

B.- MODIFICACION DE LAS AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE.

En este caso, la modificación del Plan General pretende variar el actual sistema de áreas de reparto en suelo urbanizable, que es el siguiente:

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

Superficie total de los sectores (m²s): 1.066.942
Superficie de Red Primaria adscrita al Área de Reparto (m²s): 21.500
Edificabilidad total (m²t): 679.537
Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 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 (m²s): 2.034.682
Superficie de Red Primaria (PQL) adscrita al Área de Reparto (m²s): 136.186
Superficie de Red Primaria (PRV) adscrita al Área de Reparto (m²s): 5.604
Edificabilidad total (m²t): 789.075
Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 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 (m²s): 14.131
Superficie de Red Primaria adscrita al Área de Reparto (m²s): 0
Edificabilidad total (m²t): 12.011
Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 0,85
Localización: Se sitúa al norte del núcleo principal de Muro del Alcoy

Área de Reparto “Sector Residencial R8”.

Superficie total (m²s): 11.050
Superficie de Red Primaria adscrita al Área de Reparto (m²s): 0
Edificabilidad total (m²t): 9.393
Aprovechamiento tipo (m²t/m²s): 0,85
Localización: Se sitúa al este del núcleo principal de Muro del Alcoy

La justificación de esta modificación también se basa en mejorar la viabilidad de la gestión de dichos Sectores y sus futuros Programas de Actuación Integrada, así como establecer un mecanismo que permita una mejor técnica para la adquisición de la obtención de la red primaria adscrita. Para ello, se pretende establecer un mecanismo

de gestión basado en áreas de reparto unisectoriales, definiendo también un régimen para la adscripción de la red primaria dotacional pendiente de obtención.

La normativa aplicable será la siguiente:

Delimitación de las Áreas de Reparto:

Se llevará a cabo con arreglo a los criterios del art. 55 LUV, abarcando sectores completos con suelos de red primaria adscrita en proporción a su aprovechamiento (art. 112.1.b ROGTU). La red primaria adscrita al Área de Reparto estará formada por las dotaciones recogidas en el art. 112.2 ROGTU:

- a) Los parques urbanos u otras dotaciones públicas colindantes o adyacentes al sector y que, por cualquier causa, no se hayan integrado en el mismo.
- b) La red viaria adscrita al sector y que no se haya integrado en el mismo, y hasta una distancia máxima equivalente a la zona de protección prevista en la Ley 6/1991 de Carreteras de la Generalitat o, cuando no exista esa referencia, según establezca la administración sectorial competente.
- c) Reservas de suelo con destino a infraestructuras que hayan sido objeto de aprobación definitiva por la Generalitat por medio de un Plan Especial u otros instrumentos, debiéndose integrar en el área de reparto el tramo colindante con el sector o sectores que integren dicha área, de acuerdo con lo regulado en este Reglamento.

Determinación del Aprovechamiento Tipo (AT):

El criterio estándar para su cálculo será el previsto en el art. 114 ROGTU (aprovechamiento Objetivo/superficie sin suelos dotacionales afectos a destino), pudiendo establecer un único aprovechamiento tipo para cada sector o diferenciarlo para un conjunto de Sectores. En cualquier caso, el aprovechamiento tipo no puede superar la edificabilidad bruta del sector y la diferencia entre ambos coeficientes ha de permitir la equidistribución y cesión gratuita de los terrenos de la red primaria con cargo a la urbanización (arts. 56.3 LUV y 115 ROGTU). Deberá atenderse, como en el Suelo Urbano, a lo dispuesto respecto a la incidencia de la red primaria (art. 116 ROGTU) y los coeficientes correctores (art. 119 ROGTU).

1.2.3.- MODIFICACION “C”: SUPRESIÓN DE VIARIO ESTRUCTURAL EN EL SECTOR “LA PLANA”.

De igual modo, y a nivel de planimetría, se ha suprimido el trazado de un viario perteneciente a la red primaria que transcurre en paralelo a la carretera N-340, por cuanto que se considera que con la misma ya se cubrirá suficientemente el tráfico rodado que pueda transcurrir en la zona.

El referido viario atraviesa los Sectores de La Plana-2, La Plana-3 y La Plana-4. Dado que esta infraestructura no se encuentra cuantificada respecto a su superficie en metros cuadrados de suelo, ni se ha iniciado trámite alguno para su obtención, en esta fase actual la modificación sólo afecta los planos de ordenación y a las fichas de planeamiento y gestión de los referidos sectores.

1.2.4.- MODIFICACIÓN “D”: ACTUALIZACIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Por otra parte, se ha procedido a adaptar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos a la Ley 5/2007, de 9 de febrero, por la que se modifica la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Dicha adecuación pasa por adaptar el grado de protección de los Bienes de Relevancia Local existentes, así como incluir nuevos inmuebles de carácter etnológico.

1.2.5.- MODIFICACION “E”: REVISIÓN DE ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL RELATIVO A ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Finalmente, se aprovecha el presente trámite para corregir ciertas incoherencias que se habían detectado en la redacción de determinados preceptos de la normativa sobre Ordenación Estructural. Concretamente, nos referimos al Título VI de las Normas Urbanísticas (Ordenación Estructural), los artículos 6.9, 6.13 y 6.17 sobre zonas industriales, así como el artículo 6.28 sobre Suelo No Urbanizable Común tipo B.

1.3.- ELABORACION DE TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL PARA SU MEJOR INTERPRETACIÓN Y GESTIÓN, EN RELACIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN.

Finalmente y para facilitar la posterior interpretación y aplicación de las determinaciones del Plan General una vez realizadas las presentes modificaciones, se ha considerado conveniente realizar un Texto Refundido del Plan General, en relación a (a) las normas urbanísticas; (b) las fichas de planeamiento y gestión; (c) el catálogo de bienes y espacios protegidos; y (d) los planos de ordenación. El antedicho Texto Refundido se aporta como Anexo adjunto al presente documento.

Señalar, no obstante, que la citada refundición incluye también las modificaciones de ordenación pormenorizada que se están tramitando paralelamente al presente documento, en el expediente de Modificación Puntual MP 1-B.

1.4.- INCIDENCIA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS EN EL MEDIO AMBIENTE.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 9/2006, los planes y programas que tengan una incidencia directa en el medio ambiente estarán sometidos a lo que se conoce como evaluación ambiental estratégica, debiendo elaborarse un documento de inicio o consultivo, que se someterá ante el órgano ambiental, siendo que éste, en el supuesto de que acuerde su necesidad, iniciará el trámite de evaluación ambiental emitiendo un documento de referencia, que el órgano sustantivo promotor deberá considerar para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental que se incorporará como anejo al Plan o Programa.

En el presente caso, las modificaciones son, predominantemente, de orden formal y normativo, **no variándose la clasificación del suelo previsto en el Plan General.**

En este sentido, conforme a Ley 9/2006, **se considera que estamos ante una modificación menor que no supone efectos significativos sobre el medio ambiente**, por lo que no es preciso el citado trámite de evaluación ambiental estratégica.

No obstante, se efectuó consulta al órgano ambiental competente para que se pronunciase y certificase si el antedicho trámite es preciso o no, ello conforme al artículo 4 de la citada Ley 9/2006. El citado órgano, Comisión de Evaluación Ambiental, dictó acuerdo en el que se declaró expresamente el no sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica. Se acompaña como anexo copia del antedicho acuerdo, fechado el 18 de enero de 2013.

1.5.- ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS EN RELACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL.

Las modificaciones propuestas en el presente documento afectan a la ordenación estructural, por incidir respectivamente cada una de ellas sobre las siguientes materias:

- Fijación del porcentaje mínimo de edificación para Viviendas Protegidas.
- Revisión de las Áreas de Reparto y su correspondiente Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbano y Urbanizable.
- Revisión del trazado de la Red Primaria viaria.
- Actualización del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Las antedichas materias se subsumen en el ámbito del art. 36.1 de la LUV.

En la Memoria Descriptiva se justificará más detalladamente el alcance de cada modificación propuesta.

1.6.- RELACION DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA.

Las modificaciones propuestas no suponen afección alguna a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana aprobada por Decreto 1/2011 de 13 enero, sin contradecir el modelo de ordenación del territorio propuesto en la misma. Tampoco contravienen los objetivos y principios vinculantes regulados en la citada norma, por cuanto que el alcance de las antedichas modificaciones se limita a:

- Adecuación al TR de la Ley de Suelo en relación a la previsión de Vivienda Protegida, adaptando así el PGOU a la legalidad vigente en la materia y en aras de prever las futuras necesidades de vivienda.
- Modificar, con la redelimitación de Áreas de Reparto y se consecuente fijación de Aprovechamientos Tipo, el sistema de gestión urbanística sin que ello suponga la implantación de nuevas políticas de ámbito supramunicipal. Ello, con el único fin de hacer más viable dicha gestión, sin alterarla en cuanto a las Directrices Definitorias de Ordenación previstas.

1.7.- TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN.

Dado el carácter de las modificaciones, antes descrito, se considera que el órgano competente para la aprobación definitiva será la Conselleria competente en materia de territorio y urbanismo, ello en aplicación del art. 36.3 de la LUV.

Por otra parte, se hace precisa la solicitud y aportación de los siguientes informes sectoriales (art. 83.2.b de la LUV):

- Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Sº Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante: que ha emitido informe en fecha 10 de julio de 2013, requiriendo una reserva del 30% de edificabilidad residencial para Viviendas de Protección Pública. Ello ha sido atendido en los términos expresados en los apartados 1.2.1 y 2.1.1 del presente documento.
- Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Dirección General de Transportes y Logística, Sº de Planificación: que ha emitido informe en fecha 13 de diciembre de 2013, favorable a la presente Modificación Puntual, condicionada no obstante al control de accesos y mantenimiento de viales perimetrales a la N-340 al desarrollar el sector “La Plana”.
- Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Sº de Infraestructura Verde y Paisaje: que ha emitido informe en fecha 30 de enero de 2014, señalando que las modificaciones de Ordenación Estructural de la presente Memoria no afectan al Paisaje y, por tanto, no requieren medidas de protección ni elaboración de instrumento paisajístico alguno.
- Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras de Alicante: que ha emitido informe en marzo de 2014 solicitando ciertos cambios de trazado en zonas determinadas y sobre la grafía de las reservas de suelo, con motivo de la ejecución del nuevo trazado de la Autovía A-7. Igualmente, sugiere que en la normativa se aluda específicamente a que en la línea límite de edificación de 25 metros en la carretera N-340 se incluye también en sus ramales de enlace a la Autovía. Se han trasladado los cambios de trazado y grafías al Plano de Ordenación Estructural que acompaña al presente documento, y se ha introducido la alusión específica en el art. 6.33 de la normativa.
- Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Sº de Ordenación del Territorio: que ha emitido informe en fecha 24 de abril de 2014 sobre los riesgos de inundación, señalando que si bien el contenido de las modificaciones propuestas no presenta el antedicho riesgo, sí que existen ciertas afecciones en los sectores Almoroig 3,4, y 5; La Plana 2, 3 y 4; los residenciales R4, R5 y R6; y Arpella que podrían implicar riesgo de inundación, proponiendo en consecuencia que para estos sectores se elabore un Estudio de Inundabilidad previamente a su programación. En atención a ello, se ha incluido en las fichas de planeamiento y gestión de cada uno de estos sectores esta obligación, como condición previa a elaborar el PAI.
- Consellería de Educación, Cultura y Deporte. Dirección General de Cultura: que ha emitido informe en mayo de 2014, favorable a la presente Modificación Puntual, si bien introduce una salvedad menor en cuanto a la consideración de las Chimeneas, en el sentido de cambiar su clasificación como “Patrimonio

Industrial” a la de “Espacio Etnológico de Interés Local”. Así ha sido atendido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Los referidos informes, ya emitidos, se acompañan como Anexo al presente documento.

Ello no obstante, la falta de emisión en el plazo de un mes de los antedichos informes no interrumpirá la tramitación de la Modificación Puntual propuesta, según dispone el art. 83.3 de la LUV.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- DESCRIPCION PORMENORIZADA Y DETALLADA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

2.1.1.- MODIFICACION “A”: ADAPTACION DEL PLAN GENERAL A LA LEGISLACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

2.1.1.1.- Cuantificación de la reserva de viviendas protegidas en el ámbito y vigencia del Plan General de Muro.

El TR de la Ley del Suelo (RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio) implanta una oferta mínima de suelo para viviendas con protección pública, con independencia de la efectiva demanda que de la misma se produzca, si bien el preámbulo de dicha norma señala que nada obsta para que dicha reserva pueda ser adaptada por la legislación de las comunidades autónomas en función de su modelo urbanístico y de sus diversas necesidades.

Y a colación de esa posibilidad de adaptación por parte de la legislación autonómica, la Disposición Adicional Sexta de la LUV establece un sistema de reserva de suelo para vivienda protegida en función de la efectiva demanda de la misma.

Concretamente, el referido precepto dispone:

“Disposición Adicional Sexta. “Suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”.

1. En los suelos residenciales sujetos a actuaciones integradas los instrumentos de planeamiento deberán establecer la reserva de viviendas sujetas a un régimen de protección pública para atender la demanda que se prevea en el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda aprobado por la Consellería competente en esta materia.

El planeamiento general de todos los municipios deberá adecuarse a las previsiones establecidas en los citados indicadores mediante una modificación del planeamiento, los cuales deberán ser aprobados por la Consellería competente por razón de la materia.

2. No obstante, en los municipios con población superior a 50.000 habitantes o con crecimiento urbano medio en los cinco años anteriores superior a diez viviendas por cada mil habitantes y año, la reserva establecida en función de los indicadores territoriales de demanda en ningún caso podrá ser inferior al 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser objeto de programación o de nueva creación.

La citada reserva solo se exigirá para la edificabilidad residencial que se dé en cada ámbito de actuación integrada, sea cual sea el uso predominante en la misma.

.....”

Consecuencia de lo anterior, surge un sistema que permite poner en relación la efectiva demanda de vivienda protegida con las reservas de suelo destinadas a tal fin, considerando además dicha demanda en función de los usos y tipologías que pretendan realizarse en cada uno de los municipios, con el objetivo claro de generar una reserva real y efectivamente realizable.

Ello motiva la emisión de la Orden de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 28 Julio 2008, que implanta el Sistema Territorial de

Indicadores de Demanda para la previsión de las necesidades de vivienda a satisfacer con algún régimen de protección pública.

Sin embargo, la vigencia de dicho indicador territorial de demanda se establece en cuatro años (art. 3 de la citada Orden), plazo que ya ha transcurrido. En atención a estas circunstancias, el Servicio de Planificación y Normativa de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, emitió informe en fecha 10 de julio de 2013 disponiendo que ha de estarse al art. 10.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008 (TR de la Ley de Suelo), que señala:

Artículo 10 Criterios básicos de utilización del suelo

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

(...)

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación

A criterio del antedicho informe, la aplicación del precepto transcrito resulta procedente según la Disposición Transitoria Primera del TR de la Ley de Suelo, que establece que la reserva recogida transcrita será aplicable *a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*

En conclusión, siguiendo el razonamiento del informe del Servicio de Planificación y Normativa de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 10 de julio de 2013, del cual se incluye copia como anexo al presente documento, se ha de estar al siguiente criterio de reserva de Vivienda Protegida:

- En el ámbito de la Comunidad Valenciana, se establece un sistema de reserva de dicha vivienda atendiendo a la demanda efectiva de la misma (DA Sexta de la LUV).
- Esta demanda efectiva viene determinada por el Sistema de indicadores aprobado por la Orden de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 28 Julio 2008.
- Sin embargo, la misma Orden establece una para el citado indicador una vigencia de 4 años, ya concluidos.
- En consecuencia, y dado que no se ha producido por la Consellería una actualización del referido Sistema, ha de estarse a lo dispuesto en la legislación estatal, la cual establece -al amparo del art. 10.1.b) y DT Primera del TR de la Ley de Suelo- una reserva mínima obligatoria para Vivienda Protegida del 30% de la edificabilidad residencial para las nuevas actuaciones urbanizadoras en Suelo Urbanizable, y del 10% para las actuaciones de reforma o renovación en Suelo Urbano.

Trasladando dicho criterio al municipio de Muro de Alcoy, los sectores sometidos a actuación integrada comprenden suelo únicamente urbanizable (rural, en terminología de la legislación estatal), por lo que habría de estarse en todos ellos a la reserva del 30% marcada por la ley.

En tal sentido se ha adaptado la reserva en dicho documento. No obstante, debe tenerse en cuenta igualmente lo dispuesto en la DT Segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que dispone:

Disposición transitoria segunda Regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida

Durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, las Comunidades Autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.1 b) del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta Ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.

Es decir, la legislación estatal también ha establecido recientemente la posibilidad de que las Comunidades Autónomas fijen una suspensión para aplicar la antedicha

reserva del 30% para Vivienda Protegida. Y en el caso de la Comunidad Valenciana, ello se ha trasladado en la nueva DT Sexta de la LUV, introducida por la Ley 5/2013, 23 diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.

Así, la citada DT Sexta señala:

Sexta Suspensión temporal de la exigencia de reserva de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

Será de aplicación en la Comunitat Valenciana, y durante todo el plazo de vigencia de la misma y de sus eventuales prórrogas, la suspensión prevista en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

La suspensión será aplicable a todos los planes parciales y a los planes de reforma interior que cumplan los requisitos establecidos en la referida norma estatal, con independencia de cuál sea la administración competente para la aprobación definitiva de los mismos.

Por tanto, pese a haber previsto la reserva del 30% para Vivienda Protegida a los sectores de suelo urbanizable residencial, según Informe de la Consellería adjunto, la aplicación de dicha reserva se encuentra suspendida en los términos previstos por la vigente legislación valenciana.

La reserva de vivienda protegida de cada Sector, junto a la mención expresa de su suspensión, se hace constar en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, que también son objeto de modificación en este sentido, y que se incluyen como Anexo al presente documento.

2.1.1.2.- Establecimiento del destino y orientación del Patrimonio Municipal de Suelo integrado por la futura cesión del excedente de aprovechamiento municipal en suelo urbanizable.

Atendida, según se acaba de exponer, la reserva para la demanda de vivienda protegida en el municipio, debe considerarse lo dispuesto en el art. 259 de la LUV, que establece lo siguiente:

“Artículo 259. Carácter finalista de los patrimonios públicos del suelo.

1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta o cesión de terrenos y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social.

2. Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

- a) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.

- b) Ejecución de obras de urbanización de marcado carácter social y no incluidas en unidades de ejecución.
- c) Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no está prevista a cargo de los propietarios del suelo.
- d) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- e) Conservación y mejora del medio ambiente, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
- f) Creación y promoción de suelo y ejecución de actuaciones de interés estratégico para el ejercicio de nuevas actividades económicas o ampliación de las existentes, sean de iniciativa pública o privada.
- g) Inversiones en urbanización, espacios públicos y rehabilitación, ello en los ámbitos de las áreas urbanas.”

De este modo, una vez asignado a vivienda protegida el excedente de aprovechamiento en los Sectores residenciales (la ficha de cada uno de estos sectores establecerá la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida, incluyéndose en esta proporción el 10% de cesión al Ayuntamiento), las cesiones a efectuar por el mismo concepto en los restantes Sectores y Unidades de Ejecución que vayan a ser objeto de desarrollo, podrán destinarse a un fin distinto, siempre y cuando tengan como objeto alguno de los reseñados en el transcrito apartado 2 del citado art. 259 de la LUV. A tal efecto se introducirá un apartado nuevo en las Normas Urbanísticas del Plan General identificando expresamente estos posibles destinos de la aplicación de los recursos del Patrimonio Municipal de Suelo, en coherencia con este precepto y también con la legislación estatal, concretamente con el artículo 39 del Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, que en su apartado 1 establece lo siguiente:

“1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. **Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.**”

En la siguiente tabla se identifica y se estima de modo aproximado el aprovechamiento municipal pendiente de obtención en los distintos sectores de suelo urbanizable. De este aprovechamiento, se destina a la construcción de viviendas protegidas el deducible en los Sectores residenciales, si bien los recursos económicos que se obtengan de su venta podrán destinarse a la ampliación de más patrimonio municipal de suelo y otros usos de interés social. Y el resto, Sectores de uso industrial, se destinaría a otros usos de interés social, de entre los antes expresados.

TR Modificación Puntual nº 1-A del Plan General de Muro
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

ar	Sector	previsión EA municipal	previsión techo municipal	aplicación PMS
		10%	(desponderado)	
1	R2	2.598,6	3.434,1	vpp
2	R3	4.032,0	5.328,4	vpp
3	R4	2.440,0	3.224,6	vpp
4	R5	3.877,8	5.124,7	vpp
5	R6	8.183,9	10.815,3	vpp
6	R7	1.014,9	1.341,2	vpp
7	R8	793,6	1.048,8	vpp
8	R9	5.101,2	6.741,3	vpp
9	Arpella	6.978,6	9.222,4	vpp
10	La Plana-1 a La Plana-1 b	8.018,6	10.596,8	vpp
11	La Plana-2 a La Plana-2 b	7.314,1	9.665,9	vpp
12	La Plana-3 a La Plana-3 b	7.247,2	9.577,4	vpp
13	La Plana-4 a La Plana-4 b	5.912,6	7.813,6	vpp
14	PI2	21.442,5	26.912,5	otros destinos PMS
15	PI3	3.404,4	4.272,9	otros destinos PMS
16	Almoroig-1	3.226,8	4.050,0	otros destinos PMS
17	Almoroig-2	6.029,7	7.568,0	otros destinos PMS
18	Almoroig-3	7.279,1	9.136,1	otros destinos PMS
19	Almoroig-4	6.629,1	8.320,2	otros destinos PMS
20	Almoroig-5	6.045,1	7.587,3	otros destinos PMS
TOTALES		117.570,0	151.781,3	

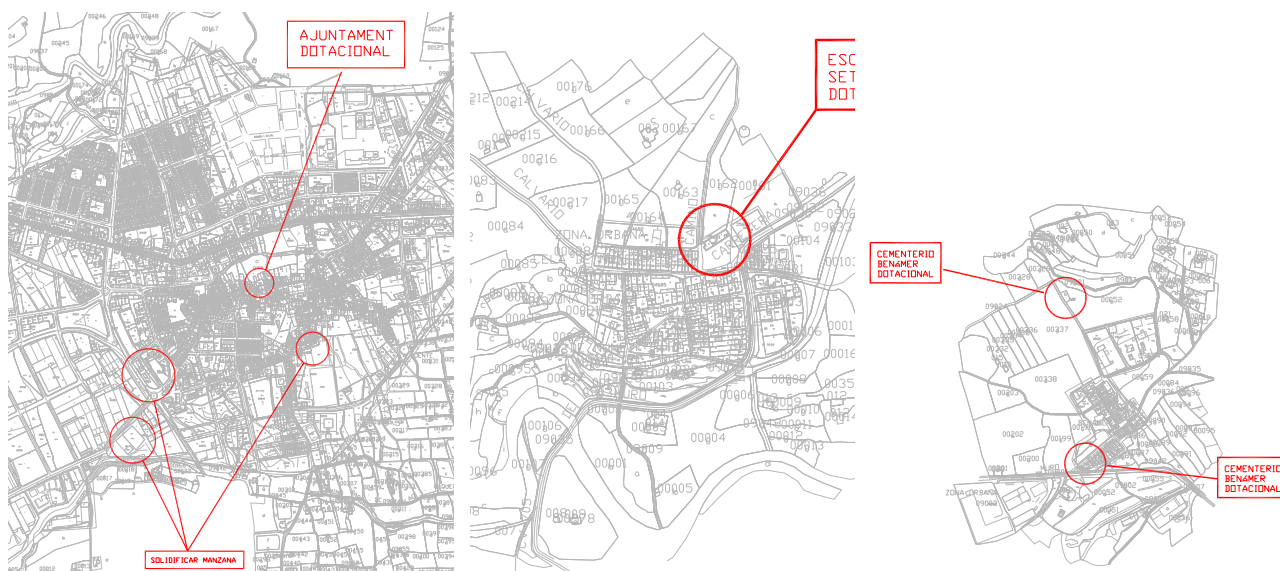
2.1.2.- MODIFICACION “B”: REVISIÓN DEL SISTEMA DE DEFINICIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

2.1.2.1.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO.

Tal y como se ha puesto de manifiesto en la Memoria Informativa, el Suelo Urbano en Muro se encuentra actualmente conformado por las Áreas de Reparto pluriparcelarias identificadas en el apartado 1.2.3.A).

Como puede apreciarse, atendiendo a los parámetros establecidos para cada Área de Reparto, se producen sensibles diferencias en cuanto a la edificabilidad total reconocida en cada una de estas áreas (aprovechamiento objetivo) y los derechos edificatorios permitidos a los propietarios (aprovechamiento subjetivo), derechos que vienen definidos por el aprovechamiento tipo fijado en cada una de estas Áreas de Reparto. Estas diferencias, en definitiva, se traducen en elevados excesos o defectos de aprovechamiento, que son virtuales y no se traducen en una necesidad operativa de gestión urbanística. Para compensar dichos excedentes procede recurrir a la técnica de las transferencias de aprovechamiento (art. 185 LUV), con las dificultades de gestión que ello comporta: necesario acuerdo previo entre los propietarios, aprobación municipal del mismo, inscripción cara a su constancia en el Registro de la propiedad... A éstas, debe añadirse el hecho de que en el término municipal de Muro hay poco suelo dotacional pendiente de obtención disponible, necesario para la compensación de los excedentes de aprovechamiento.

En efecto, los terrenos integrantes de dicho suelo dotacional pendiente de obtener se encuentran en las zonas del casco urbano, Setla y Benamer, que se muestran en las siguientes imágenes:



En definitiva, la actual configuración de las Áreas de Reparto en Suelo Urbano parece ser innecesaria e incluso dificulta su gestión, habida cuenta que existe poco suelo dotacional a obtener. A fin de solventar este problema, una solución adecuada pasaría por eliminar estas Áreas de Reparto pluriparcelarias (y, consecuentemente, el Aprovechamiento Tipo de cada una de ellas), para configurar Áreas de Reparto conformadas por una única parcela privada, junto al suelo dotacional colindante necesario para obtener la condición de solar (o bien acometer la urbanización necesaria de tal suelo dotacional para tal fin), siguiendo así los criterios preceptuados en el art. 55.2.c).

De este modo, el resultado obtenido será la existencia de áreas de reparto identificadas como solares o parcelas privadas, que únicamente requerirán para su desarrollo la obtención de la preceptiva licencia edificatoria y la cesión al Ayuntamiento y el desarrollo urbanizador del suelo dotacional colindante necesario para adquirir la condición de solar.

Esta operación modificatoria conlleva efectuar una nueva redacción del art. 2.8 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, en el cual se identifica el Aprovechamiento Tipo de cada Área de Reparto.

Y en relación al suelo dotacional pendiente de obtención, procede la delimitación de Áreas de Reparto uniparcelarias asignándoles aprovechamiento con arreglo al criterio expuesto en el art. 55.2.d) de la LUV, a saber:

Los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de ejecución y para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento objetivo, tendrán el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

En consecuencia, pasarán a delimitarse Áreas de Reparto que incluyan estas parcelas dotacionales pendientes de obtención, asignándoles como aprovechamiento objetivo el que resulte de la media ponderada a la que se refiere el precepto transcrito.

La gestión de este tipo de suelos será predominantemente a través de reservas y transferencias de aprovechamiento, o incluso la técnica de la ocupación directa, entre Ayuntamiento y propietario de suelo dotacional, de forma que se dispondrá de los recursos del Patrimonio Municipal de Suelo como mecanismo para la financiación de la obtención de estas dotaciones, tal como contempla la legislación urbanística antes reseñada.

2.1.2.2.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE.

El apartado 2.a) del art. 55 de la LUV dispone:

“a) Las áreas de reparto en suelo urbanizable deben comprender:

1. Uno o varios sectores completos.
2. Los suelos dotacionales de destino público, de la red primaria o estructural, clasificados como suelo urbanizable, no incluidos en ningún sector, sean o no contiguos o cercanos a éste. La

superficie de estos suelos se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada.”

Partiendo de estos criterios, y a los efectos de facilitar la viabilidad en la gestión del suelo urbanizable, se propone cambiar la actual configuración de las Áreas de Reparto existentes en el municipio, sensiblemente diferentes entre sí en cuanto a extensión - algunas de las cuales abarcan varios Sectores frente a otras que sólo comprenden uno- y superficie dotacional de la red primaria adscrita –algunas carecen de ésta-.

El objetivo es atender a una nueva redelimitación de estas Áreas, que pasan a ser todas **unisectoriales**, con el consecuente recálculo de su Aprovechamiento Tipo, que deberá ser siempre inferior a la edificabilidad bruta del Sector y guardando la debida proporcionalidad con ésta.

En relación a la adscripción de los terrenos de la red primaria, se siguen los siguientes criterios:

- En primer lugar, las dos zonas de Parque Público (PQL) ubicadas al norte y sur del casco urbano, que abarcan un total de 136.186 m², pasan a adscribirse a los Sectores residenciales pendientes de desarrollo, esto es: R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8 y R9 los cuales pasan a conformar cada uno una Área de Reparto independiente.
- Respecto al resto de dotaciones de red primaria, el Equipamiento Docente (PED) emplazado en el norte del centro urbano que comprende 21.500 m² de suelo, se adscribe a los Sectores industriales PI2, PI3, Almorog-1, Almorog-2, Almorog-3, Almorog-4 y Almorog-5. De este modo, puede comprobarse como se mantiene el criterio de la vinculación funcional entre dotación de red primaria y uso predominante, actualmente previsto en el PGOU vigente. La única diferencia con respecto a la actual configuración reside en que se pasa a considerar cada Sector como un Área de Reparto independiente, excluyendo de la adscripción los sectores de suelo urbanizable de baja densidad Arpella y los integrantes de La Plana.
- Se parte, así, de esta distinción: 136.186 m²s (PQL) se adscriben a los Sectores residenciales R2 a R9, y 21.500 m²s (PED) a los industriales. La adscripción así propuesta de la red primaria se efectúa en proporción a la superficie de cada Área de Reparto (o lo que es lo mismo, cada Sector).

Siguiendo estas bases, la delimitación de Áreas de Reparto con su Red Primaria Adscrita queda como sigue:

TR Modificación Puntual nº 1-A del Plan General de Muro
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

ar	Sector	Superficie	Red Primaria Adscrita	Superficie Red Primaria Adscrita	Superficie Area de Reparto	IEB	IER	IEI	IET	Edif. Resid. Intensiva libre	Edif. Resid. VPP	Edif. Resid. Extensiva libre	Edif. Terciario	Edif. Industrial	Edif. Bruta TOTAL	EDIF. MEDIA/AR
1	R2	36.181,00	PQL 1-2	12.619,9	48.800,9	0,85	0,85			21.527,7	9.226,2				30.753,9	0,6302
2	R3	56.139,00	PQL 1-2	19.581,2	75.720,2	0,85	0,85			33.402,7	14.315,4				47.718,2	0,6302
3	R4	33.974,00	PQL 1-2	11.850,1	45.824,1	0,85	0,85			20.214,5	8.663,4				28.877,9	0,6302
4	R5	53.993,00	PQL 1-2	18.832,7	72.825,7	0,85	0,85			32.125,8	13.768,2				45.894,1	0,6302
5	R6	113.949,00	PQL 1-2	39.745,3	153.694,3	0,85	0,85			67.799,7	29.057,0				96.856,7	0,6302
6	R7	14.131,00	PQL 1-2	4.928,9	19.059,9	0,85	0,85			8.407,9	3.603,4				12.011,4	0,6302
7	R8	11.050,00	PQL 1-2	3.854,2	14.904,2	0,85	0,85			6.574,8	2.817,8				9.392,5	0,6302
8	R9	71.026,00	PQL 1-2	24.773,8	95.799,8	0,85	0,85			42.260,5	18.111,6				60.372,1	0,6302
9	Arpella	376.402,00			376.402,0	0,20	0,20				22.584,1	52.696,3			75.280,4	0,2000
10	La Plana-1 a	380.296,00			396.911,0		0,25				28.522,2	66.551,8			95.074,0	0,2395
	La Plana-1 b	16.615,00							1,00				16.615,0		16.615,0	
11	La Plana-2 a	207.762,00			252.588,0		0,25				15.582,2	36.358,4			51.940,5	0,2056
	La Plana-2 b	44.826,00							1,00				44.826,0		44.826,0	
12	La Plana-3 a	286.889,00			314.024,0		0,25				21.516,7	50.205,6			71.722,3	0,2284
	La Plana-3 b	27.135,00							1,00				27.135,0		27.135,0	
13	La Plana-4 a	119.827,00			166.326,0		0,25				8.987,0	20.969,7			29.956,8	0,1801
	La Plana-4 b	46.499,00							1,00				46.499,0		46.499,0	
14	PI2	414.039,00	PED	8.528,3	422.567,3	0,65		0,65						269.125,4	269.125,4	0,6369
15	PI3	65.737,00	PED	1.354,0	67.091,0	0,65		0,65						42.729,1	42.729,1	0,6369
16	Almoroig-1	62.308,00	PED	1.283,4	63.591,4	0,65		0,65						40.500,2	40.500,2	0,6369
17	Almoroig-2	116.430,00	PED	2.398,2	118.828,2	0,65		0,65						75.679,5	75.679,5	0,6369
18	Almoroig-3	140.555,00	PED	2.895,1	143.450,1	0,65		0,65						91.360,8	91.360,8	0,6369
19	Almoroig-4	128.003,00	PED	2.636,6	130.639,6	0,65		0,65						83.202,0	83.202,0	0,6369
20	Almoroig-5	116.727,00	PED	2.404,3	119.131,3	0,65		0,65						75.872,6	75.872,6	0,6369
TOTALES		2.940.493,00		157.686,00	3.098.179,0					232.313,6	196.755,1	226.781,7	135.075,0	678.469,4	1.469.394,8	
											429.068,72					

En relación al cálculo del Aprovechamiento Tipo, se parte de la regla genérica prevista en el art. 114 del ROGTU, esto es:

El planeamiento fijará los diversos aprovechamientos tipo según criterios objetivos. Como criterio normal se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, tal y como se precisa en el artículo 117 del presente reglamento. En su caso, se utilizarán los coeficientes correctores previstos en este Reglamento.

Respecto a los coeficientes correctores ponderadores del aprovechamiento, en su cálculo se ha atendido al uso y tipología globales para todo el PGOU. De este modo, estos coeficientes pueden considerarse provisionales, siendo necesario su concreción definitiva en la fase reparcelatoria, tal y como se prevé expresamente en el art. 119.5 del ROGTU. De este modo, será en las reparcelaciones de cada Unidad de Ejecución cuando se especifique motivadamente si se mantienen estos coeficientes o se procede a recalcular los mismos.

En la determinación de los coeficientes correctores se ha partido de **la vivienda aislada como el uso y tipología característicos** (1). En atención a ello, para cada uno de los restantes se establecen los siguientes coeficientes correctores, con arreglo al valor de cada suelo calculado según Método Residual Estático en el cuadro siguiente:

Cuadro de determinación de CC provisionales

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (VM x (1-b)-ΣCi)			CC
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).				
VM = Valor de venta del metro cuadrado de construcción residencial AISLADA			1.100,00 €	
b = Margen de negocio			15%	
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)				
Coste ejecución (presupuesto contrata)			600,00 €	
Honorarios profesionales	10,00%		60,00 €	
Gastos Comerciales	5,00%		30,00 €	
Tasas e Impuestos (ICIO, Tasas por licencias, AJD,	6,00%		36,00 €	
VRS =			209,00 €	1,00

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (VM x (1-b)-ΣCi)			CC
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).				
VM = Valor de venta del metro cuadrado de construcción residencial INTENSIVA CERRADA/ABIERTA			1.000,00 €	
b = Margen de negocio			15%	
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)				
Coste ejecución (presupuesto contrata)			550,00 €	
Honorarios profesionales	10,00%		55,00 €	
Gastos Comerciales	5,00%		27,50 €	
Tasas e Impuestos (ICIO, Tasas por licencias, AJD,	6,00%		33,00 €	
VRS =			184,50 €	0,88

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (VM x (1-b)-ΣCi)			CC
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).				
VM = Valor de venta del metro cuadrado de construcción residencial INTENSIVA CERRADA/ABIERTA VPP			969,00 €	
b = Margen de negocio			15%	
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)				
Coste ejecución (presupuesto contrata)			550,00 €	
Honorarios profesionales	10,00%		55,00 €	
Gastos Comerciales	5,00%		27,50 €	
Tasas e Impuestos (ICIO, Tasas por licencias, AJD,	6,00%		33,00 €	
VRS =			158,15 €	0,76

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (VM x (1-b)-ΣCi)			CC
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).				
VM = Valor de venta del metro cuadrado de construcción TERCIARIA			700,00 €	
b = Margen de negocio			15%	
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)				
Coste ejecución (presupuesto contrata)			350,00 €	
Honorarios profesionales	10,00%		35,00 €	
Gastos Comerciales	5,00%		17,50 €	
Tasas e Impuestos (ICIO, Tasas por licencias, AJD,	6,00%		21,00 €	
VRS =			171,50 €	0,82

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (VM x (1-b)-ΣCi)			CC
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).				
VM = Valor de venta del metro cuadrado de construcción INDUSTRIAL			600,00 €	
b = Margen de negocio			15%	
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)				
Coste ejecución (presupuesto contrata)			300,00 €	
Honorarios profesionales	10,00%		30,00 €	
Gastos Comerciales	5,00%		15,00 €	
Tasas e Impuestos (ICIO, Tasas por licencias, AJD,	6,00%		18,00 €	
VRS =			147,00 €	0,80

TR Modificación Puntual nº 1-A del Plan General de Muro
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Atendiendo a los criterios expuestos, el cuadro de Áreas de Reparto y sus correspondientes Aprovechamientos Tipo provisionales quedaría del siguiente modo:

ar	Sector	Superficie	Red Primaria Adscrita	Superficie Red Primaria Adscrita	Superficie Área de Reparto	Edif. Resid. Intensiva libre	Edif. Resid. VPP	Edif. Resid. Extensiva libre	Edif. Terciario	Edif. Industrial	Edif. Bruta TOTAL	Coef. Corrector residencial intensiva LIBRE	Coef. Corrector residencial intensiva VPP	Coef. Corrector residencial unifam. ADO-AIS	Coef. Corrector Terciario	Coef. Corrector INDUSTRIAL	Aprovechamiento Objetivo	Aprovecham. Tipo	previsión EA municipal	previsión techo municipal	
												0,88	0,76	1,00	0,82	0,80			10%	(desdoblado)	
1	R2	36.181,00	POL 1-2	12.619,9	48.800,9	21.527,7	9.226,2				30.753,9	19.004,1	6.981,4				25.985,5	0,5325	2.598,6	3.434,1	
2	R3	56.139,00	POL 1-2	19.581,2	75.720,2	33.402,7	14.315,4				47.718,2	29.487,1	10.832,5				40.319,6	0,5325	4.032,0	5.328,4	
3	R4	33.974,00	POL 1-2	11.850,1	45.824,1	20.214,5	8.663,4				28.877,9	17.844,9	6.555,8				24.400,4	0,5325	2.440,0	3.224,6	
4	R5	53.993,00	POL 1-2	18.832,7	72.825,7	32.125,8	13.768,2				45.894,1	28.359,9	10.418,4				38.778,3	0,5325	3.877,8	5.124,7	
5	R6	113.949,00	POL 1-2	39.745,3	153.694,3	67.799,7	29.057,0				96.856,7	59.851,8	21.987,4				81.839,2	0,5325	8.183,9	10.815,3	
6	R7	14.131,00	POL 1-2	4.928,9	19.059,9	8.407,9	3.603,4				12.011,4	7.422,3	2.726,7				10.149,0	0,5325	1.014,9	1.341,2	
7	R8	11.050,00	POL 1-2	3.854,2	14.904,2	6.574,8	2.817,8				9.392,5	5.804,0	2.132,2				7.936,2	0,5325	793,6	1.048,8	
8	R9	71.026,00	POL 1-2	24.773,8	95.799,8	42.260,5	18.111,6				60.372,1	37.306,5	13.705,0				51.011,5	0,5325	5.101,2	6.741,3	
9	Apollia	376.402,00		376.402,0		22.584,1	52.896,3				75.280,4	17.089,4	52.896,3				69.785,7	0,1854	6.978,6	9.222,4	
10	La Plana-1 a	380.296,00			396.911,0		28.522,2	66.551,8			95.074,0		21.582,7			13.633,8		80.185,6	0,2020	8.018,6	10.596,8
	La Plana-1 b	16.615,00						16.615,0			16.615,0										
11	La Plana-2 a	207.762,00			252.588,0		15.582,2	36.358,4			51.940,5		11.791,0			36.358,4		73.141,4	0,2896	7.314,1	9.665,9
	La Plana-2 b	44.826,00						44.826,0			44.826,0					36.783,1					
12	La Plana-3 a	286.869,00			314.024,0		21.516,7	50.205,6			71.722,3		16.281,6			50.205,6		72.471,9	0,2308	7.247,2	9.577,4
	La Plana-3 b	27.135,00						27.135,0			27.135,0					22.266,3					
13	La Plana-4 a	119.827,00			166.326,0		8.987,0	20.969,7			29.956,8		6.800,5			20.969,7		59.125,6	0,3655	5.912,6	7.813,6
	La Plana-4 b	46.499,00						46.499,0			46.499,0					38.155,9					
14	PI2	414.039,00	PED	8.528,3	422.567,3					269.125,4	269.125,4					214.425,1		214.425,1	0,5074	21.442,5	26.912,5
15	PI3	65.737,00	PED	1.354,0	67.091,0					42.729,1	42.729,1					34.044,3		34.044,3	0,5074	3.404,4	4.272,9
16	Almorog-1	62.308,00	PED	1.283,0	63.591,0					40.500,2	40.500,2					32.268,5		32.268,5	0,5074	3.226,8	4.050,0
17	Almorog-2	116.430,00	PED	2.398,2	118.828,2					75.679,5	75.679,5					60.297,5		60.297,5	0,5074	6.029,7	7.568,0
18	Almorog-3	140.555,00	PED	2.895,1	143.450,1					91.360,8	91.360,8					72.791,5		72.791,5	0,5074	7.279,1	9.136,1
19	Almorog-4	128.003,00	PED	2.636,6	130.639,6					83.202,0	83.202,0					66.291,0		66.291,0	0,5074	6.629,1	8.320,2
20	Almorog-5	116.727,00	PED	2.404,3	119.131,3					75.872,5	75.872,5					60.451,3		60.451,3	0,5074	6.045,1	7.587,3
TOTALES		2.940.493,00		157.686,00	3.098.179,0	232.313,6	196.755,1	429.068,72	226.781,7	135.875,0	678.469,4	1.469.394,8	285.080,7	148.884,3	226.781,7	110.839,1	540.569,1	1.175.699,0		117.570,0	151.781,3

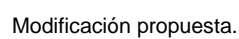
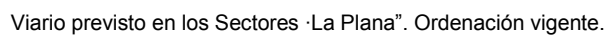
La adopción de estos criterios implica acometer una nueva redacción en la normativa del PGOU, concretamente en los arts. 2.8 y 2.10, así como en las Fichas de Planeamiento y Gestión de cada Sector, adjuntas en el anexo.

2.1.3.- MODIFICACION “C”: SUPRESIÓN DE VIARIO ESTRUCTURAL EN EL SECTOR “LA PLANA”.

Como ya se ha puesto de manifiesto en la Memoria Informativa, la carretera N-340 que transcurre lindando por oeste con los Sectores La Plana-2, La Plana-3 y La Plana-4, se perfila como una infraestructura suficiente para abastecer el tráfico rodado que se produzca en la zona.

De este modo, atendida la demanda de tráfico con dicha carretera, no se considera necesario el viario estructural que atraviesa de norte a sur dichos sectores, grafiado en la planos de ordenación y previsto en las fichas de planeamiento y gestión relativos a dichos Sectores, viario que por otra parte ni se encuentra cuantificado respecto a su superficie ni se ha iniciado actuación alguna de gestión tendente a su obtención.

Por tanto, la supresión de este trazado de viario afectará sólo su previsión en las referidas fichas, así como a nivel de planos, los cuales vendrán a recoger la modificación del siguiente modo:



2.1.4.- MODIFICACIÓN “D”: ACTUALIZACIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

La adaptación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos a la ley 5/2007, en los términos señalados en el apartado 1.2.4, tiene su reflejo en el documento anexo a la presente Memoria.

2.1.5.- MODIFICACION “E”: REVISIÓN DE ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL RELATIVO A ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Se llevan a cabo las siguientes modificaciones en la Normativa Urbanística del PGOU:

Respecto a la Ordenación Estructural (Título VI), se eliminan los siguientes párrafos en el apartado 6 de los arts. 6.27 y 6.28, regulador del Suelo No Urbanizable Común tipo A y tipo B respectivamente, puesto que contradice la exención prevista en el párrafo anterior respecto a las limitaciones urbanísticas previstas en dichos preceptos (se resalta mediante tachado el párrafo a eliminar):

Artículo 6.27. Suelo no urbanizable común tipo A (S.N.U.C.A.)

(...)

6. Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera y forestal.

Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal se podrán realizar en los términos autorizados por estas normas, con construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Las condiciones edificatorias son las siguientes:

- a) La parcela mínima es de 10.000 m².
- b) La ocupación máxima es del 2% en el caso de almacenes vinculados a actividad agrícola, forestal o ganadera, incluyendo cualquier otro tipo de actuación compatible y computable a efectos de ocupación.
- c) La altura máxima es de 5 m (hasta el arranque de la cubierta, excluyéndose ésta), permitiéndose una sola planta. Excepcionalmente podrán rebasar la altura máxima de cumbrera elementos tales como silos, depósitos de agua, etc., hasta una altura total y absoluta de 10 m. Se evitarán pendientes superiores al 35% en las cubiertas.
- d) La distancia mínima a linderos de las edificaciones se establece en 10 m.

Excepcionalmente, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas anteriormente.

~~En cualquier caso la parcela mínima, pese a lo establecido en el párrafo anterior, será de 10.000 m², y la ocupación máxima nunca podrá ser superior al 2% para el caso de almacenes vinculados a actividad agraria, forestal o ganadera.~~

(...)

Artículo 6.28. Suelo no urbanizable común tipo B (S.N.U.C.B.)

(...)

6. Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera y forestal.

Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal se podrán realizar en los términos autorizados por estas normas, con construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Las condiciones edificatorias son las siguientes:

- a) La parcela mínima es de 10.000 m².
- b) La ocupación máxima es del 1% en el caso de almacenes vinculados a actividad agrícola o forestal, y del 2% en el caso de almacenes vinculados a actividad ganadera, incluyendo cualquier otro tipo de actuación compatible y computable a efectos de ocupación.
- c) La altura máxima es de 5 m (hasta el arranque de la cubierta, excluyéndose ésta), permitiéndose una sola planta. Excepcionalmente podrán rebasar la altura máxima de cumbre elementos tales como silos, depósitos de agua, etc., hasta una altura total y absoluta de 10 m. Se evitarán pendientes superiores al 35% en las cubiertas.
- d) La distancia mínima a linderos de las edificaciones se establece en 10 m.

Excepcionalmente, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse en casos determinados, del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas anteriormente.

~~En cualquier caso la parcela mínima, pese a lo establecido en el párrafo anterior, será de 10.000 m², y la ocupación máxima nunca podrá ser superior al 1% para el caso de almacenes vinculados a actividad agraria o forestal, o al 2% para el caso de almacenes vinculados a actividad ganadera.~~

(...)

De igual modo, se modifican los artículos 6.9, 6.13 y 6.17, en el sentido en que se termina de definir la compatibilidad de los usos terciarios en las zonas de polígonos industriales, recogiendo expresamente la inclusión de los recreativos que antes no se establecía.

A su vez, y dado que el polígono de Fontanelletes ha sido desarrollado, se recoge para el mismo un índice de edificabilidad neta en las parcelas, fijándose el mismo en 1 m²t/m²s en coherencia con los demás polígonos industriales. De este modo, se ajusta la norma a la realidad actual del sector.

Así, respecto a estas zonas industriales se introducen las siguientes determinaciones resaltadas en negrita:

Artículo 6.9. Zona E. Industrial.

(...)

9.- Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:

(...)

9.3.- Terciario.

- Oficinas, comercio **y recreativo**, en situaciones A, B y C, en todos los grados.

(...)

Artículo 6.13. Zona I. Industrial Fontanelletes (Sector PI1).

(...)

1.2.- Se admiten asimismo los siguientes usos compatibles:

(...)

1.2.3.- Terciario.

- Oficinas y comercio en todos los grados, en situaciones B y C cuando estén asociados al uso característico industrial.

- **Recreativo en todos sus grados en situaciones B y C.**

(...)

2.- Condiciones de volumen y edificabilidad

2.1.- **El índice de edificabilidad neta se fija en 1 m²/m²s.**

(...)

Se elimina el punto 4 de este artículo 6.13, el cual se trasladará a las Ordenanzas como artículo 13 del Título II.

Artículo 6.17. Condiciones particulares de los sectores industriales PI2, PI3, Almorog-1, Almorog-2, Almorog-3, Almorog-4 y Almorog-5.

Sector PI2.

1.2.- Se admiten asimismo los siguientes usos compatibles:

(...)

1.2.3.- Terciario.

- Oficinas y comercio en todos los grados, en situaciones B y C cuando estén asociados al uso característico industrial.

- **Recreativo en todos sus grados en situaciones B y C.**

Sector PI3.

(...)

1.2.- Se admiten asimismo los siguientes usos compatibles:

(...)

1.2.3.- Terciario.

- Oficinas y comercio en todos los grados, en situaciones B y C cuando estén asociados al uso característico industrial.

- **Recreativo en todos sus grados en situaciones B y C.**

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

(...)

1.2.- Se admiten asimismo los siguientes usos compatibles:

(...)

1.2.3.- Terciario.

- Oficinas y comercio en todos los grados, en situaciones B y C cuando estén asociados al uso característico industrial.
- **Recreativo en todos sus grados en situaciones B y C.**

(...)

Con las modificaciones efectuadas se persigue resolver los conflictos que se habían detectado en la ordenación a la hora de otorgar licencias, dotando así al PGOU de una normativa más coherente. Como puede apreciarse, no se modifica en ningún aspecto sustancial en dicha ordenación, limitándose los cambios efectuados a concretar la definición de ciertos conceptos y armonizar el contenido de las normas eliminando incoherencias.

2.2.- CONSIDERACIONES SOBRE LA REFUNDICION DE DETERMINADOS DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL.

2.2.1.- SOBRE LOS PLANOS DE ORDENACION.

El art. 153 del ROGTU dispone, en relación al formato y funcionalidad de los planos integrantes del PGOU, lo siguiente:

Artículo 153 Planos de ordenación estructural (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana)

Los planos de ordenación estructural incluirán (en soporte papel y digital):

1. Para todo del término municipal, a escala 1:10.000, plano o planos que expresen:

- a) La clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas y, específicamente para el suelo no urbanizable, delimitación de las áreas de especial protección y de las categorías que deriven de su legislación específica.
- b) La estructura del territorio, con señalamiento de la red primaria de reservas de suelo dotacional, de la ubicación de los centros cívicos, del tratamiento de los bienes de dominio público no municipal y de la adecuación al planeamiento de los municipios colindantes.
- c) Las Zonas Primarias previstas.

2. Para el suelo urbanizable y suelo urbano, plano o planos a escala 1:5.000, referidos a:

- a) La clasificación de suelo.
- b) La división de Zonas Primarias y centros cívicos.
- c) La red primaria de reservas de suelo dotacional, delimitación de sectores de Planeamiento Parcial y de Reforma Interior y de áreas de reparto.

En cumplimiento de dicho precepto, se ajustan los Planos a las escalas especificadas, sin variarse en su contenido por cuanto que éste ya se adecúa a los artículos transcritos.

2.2.2.- SOBRE LA NORMATIVA Y LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

Las modificaciones propuestas en el presente documento inciden en el contenido y redacción de las fichas de Planeamiento y Gestión y del articulado que integra la Normativa del PGOU.

Para una mejor identificación de los cambios efectuados en ambos documentos -fichas y normas- se acompaña seguidamente un extracto de las modificaciones realizadas en cada artículo, distinguiendo ~~en tachado~~ los contenidos que se eliminan y **en negrita** aquellos en los que se modifica o añade redacción.

Finalmente, se incluye como sendos Anexos a este documento la versión refundida de las Fichas de Planeamiento y Gestión, así como de las Normas del PGOU. Recordamos, como ya se ha expuesto en el apartado 1.3, que la citada refundición incluye también las modificaciones de ordenación pormenorizada que se están tramitando paralelamente al presente documento, en el expediente de Modificación Puntual MP 1-B.

2.3.- CONCLUSIÓN.

El presente documento de Modificación Puntual se adapta a las previsiones legales que al momento de su elaboración le son aplicables. Con el mismo se da respuesta a una serie de exigencias de coherencia y adaptación a la realidad urbanística que venían manifestándose tras la aprobación del vigente PGOU.

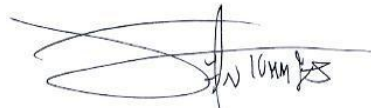
Se ajusta, a nuestro criterio, a los principios y criterios propios que resultan de aplicación en cada modificación propuesta. No obstante ello, durante el período de exposición pública se podrán formular las alegaciones que se estimen oportunas, lo que, debidamente informado por los Servicios Técnicos Municipales, podrá generar modificaciones en este primer texto.

Diciembre de 2014.

POR EL EQUIPO REDACTOR



Fdo. Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista



Fdo. Juan Torres Orts
Abogado Urbanista



Fdo. Pedro Luis Palencia Soriano
Arquitecto

ANEXOS:

- PLANOS DE ORDENACION REFUNDIDOS.
- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION REFUNDIDAS.
- NORMAS URBANÍSTICAS REFUNDIDAS.
- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.
- ACUERDO DE 18 DE ENERO DE 2013 DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, DECLARANDO EL NO SOMETIMIENTO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.
- INFORMES SECTORIALES EMITIDOS POR DIVERSAS CONSELLERÍAS.
- PUBLICACIONES EFECTUADAS EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.