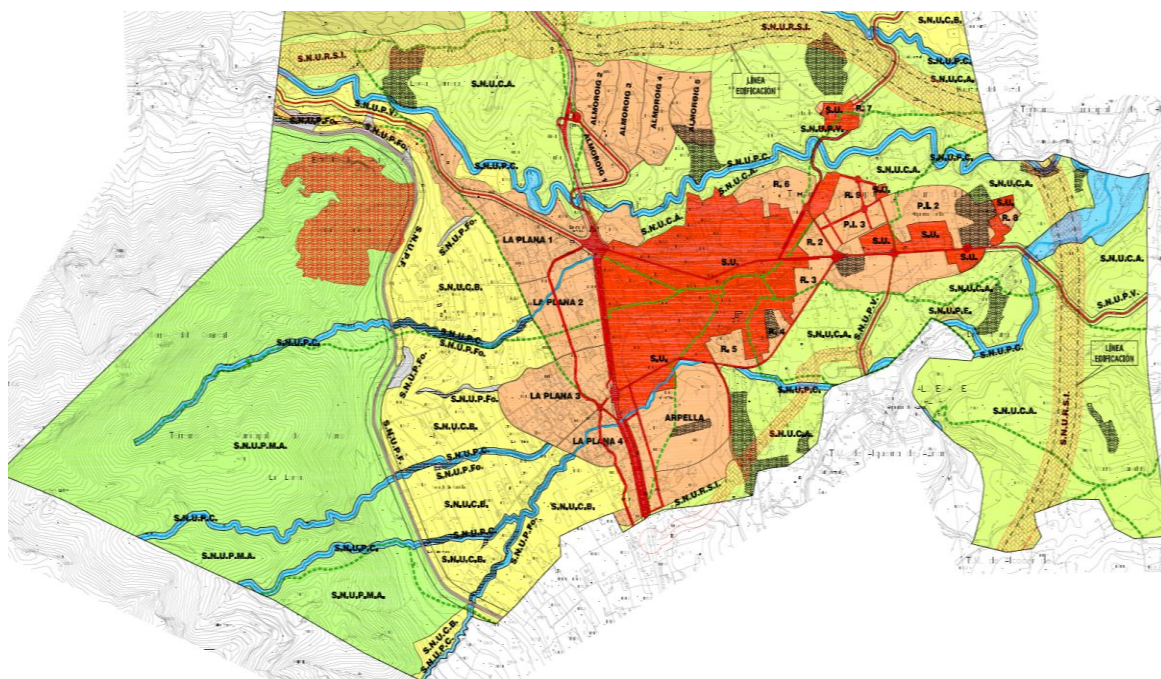


TEXTO REFUNDIDO DE MODIFICACION PUNTUAL Nº 1-B DEL PLAN GENERAL DE MURO



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 pormenorizada, 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 “E”**: CAMBIOS EN LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES R2, R3, R4, R5 Y R6 PARA FACILITAR LA EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

1.2.2.- **MODIFICACION “F”**: REVISIÓN DE CONDICIONES NORMATIVAS DE EDIFICACIÓN, ALINEACIONES Y ZONIFICACIONES EN CASCO URBANO.

1.2.3.- **MODIFICACION “G”**: REVISIÓN DE ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL RELATIVO A CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y GESTION URBANÍSTICA.

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 Y EN EL PAISAJE.

1.5.- ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS EN RELACIÓN A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA 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 “E”**: CAMBIOS EN LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES R2, R3, R4, R5 Y R6 PARA FACILITAR LA EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

2.1.2.- **MODIFICACION “F”**: REVISIÓN DE ALINEACIONES Y ZONIFICACIONES EN CASCO URBANO.

2.1.3.- **MODIFICACION “G”**: REVISIÓN DE ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL RELATIVO A CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

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.
- INFORMES SECTORIALES EMITIDOS POR DIVERSAS CONSELLERÍAS.
- ACUERDO DE 18 DE ENERO DE 2013 DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, DECLARANDO EL NO SOMETIMIENTO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.
- 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.

En coherencia con este fin, se introducen una serie de modificaciones, de menor calado, relativas a la normativa de edificación y gestión, así como a algunas alineaciones y zonificaciones, resolviendo con ello problemas de ejecución del planeamiento y de interpretación de alguna de sus normas. A tal efecto, el Ayuntamiento ha contratado la redacción de una serie de Modificaciones Puntuales del citado Plan General, que se tramitarán en un único expediente administrativo.

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 “E”: CAMBIOS EN LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES R2, R3, R4, R5 Y R6 PARA FACILITAR LA EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

Se ha procedido a estudiar la viabilidad de las determinaciones de planeamiento en los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada, habiéndose detectado alguna incoherencia entre los índices de edificabilidad bruta y las condiciones particulares de edificación previstas en cada ficha de planeamiento y gestión.

Para resolver esta cuestión, se han realizado una serie de ajustes en la ordenación pormenorizada, variando, en su caso, la zonificación y alineación de algunas manzanas, así como las condiciones de volumetría (altura, índices de edificabilidad neta), facilitando con ello la factibilidad de las previsiones edificatorias establecidas por el planeamiento. Estos ajustes, en cualquier caso, no presentan un calado suficiente como para merecer la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, según se justifica en el apartado 1.4 de esta Memoria.

En cualquier caso, **no se produce incremento de la edificabilidad prevista en el planeamiento**, y **sí se produce**, en cambio, un ligero **aumento de la superficie dotacional** (al crearse viario peatonal que permite reducir fondos edificables y generar un entorno edificado mejor dimensionado).

En la Memoria Descriptiva y Justificativa se detallan pormenorizadamente las modificaciones efectuadas sobre cada Sector.

1.2.2.- MODIFICACION “F”: REVISIÓN DE CONDICIONES NORMATIVAS DE EDIFICACIÓN, ALINEACIONES Y ZONIFICACIONES EN CASCO URBANO.

En paralelo a las modificaciones anteriormente descritas, de un alcance relativamente general, se pretende aprovechar el trámite para introducir una serie de modificaciones de carácter específico, relativas a la calificación de determinadas zonas del municipio.

Se trata de los ajustes a efectuar en las siguientes zonas:

- Placeta Molina.
- Plaza de La Era.
- Manzana residencial sita frente al mercado.

En las dos primeras se propone modificar las alineaciones previstas en el vigente PGOU, con el consecuente cambio de calificación que ello conlleva, en aras de mejorar la ordenación ajustándola a la realidad existente. La tercera, supone un mero ajuste menor en la calificación de un viario privado ya ejecutado, sin incidir en la edificabilidad o en otras magnitudes relevantes a considerar.

En la Memoria Descriptiva y Justificativa se concretará la nueva superficie lucrativa generada como consecuencia de los cambios propuestos, y el impacto que, a efectos ambientales, pueda generar.

1.2.3.- MODIFICACION “G”: REVISIÓN DE ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL RELATIVO A CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y GESTION URBANÍSTICA.

Adicionalmente, se aprovecha para modificar determinados preceptos de las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas integradas en el PGOU, pretendiendo con ello facilitar la interpretación coherente del Plan, evitando conflictos en el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas.

En concreto, se cambia la redacción de los siguientes artículos:

- Del Título II de las Ordenanzas (Normas Particulares en Suelo Urbano), el artículo 12.1 sobre las condiciones estéticas de la Zona RH.1. A su vez, se introducen dos nuevos artículos, 9 bis y 13, relativos a condiciones estéticas y criterios de vuelo en zonas industriales.
- Del Título IV de las Ordenanzas (Licencias), los artículos 9, acerca de la regulación de andamios y demás medios auxiliares de obra; y 12, sobre daños y perjuicios.
- Del Título VII de las Normas Urbanísticas (Ordenación Pormenorizada), el artículo 7.7 sobre la Zona E Industrial.

En la Memoria Descriptiva y Justificativa se detallarán las referidas modificaciones en la redacción de estos preceptos.

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; y (c) 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 estructural que se están tramitando paralelamente al presente documento, en el expediente de Modificación Puntual MP 1-A.

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

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.**

Tan sólo se producen **dos cambios de calificación de suelo**, de dotacional viario y zona verde privada, a residencial urbano, que generan un incremento de edificabilidad poco relevante de 760,17 m²t, con un impacto poblacional previsible de 14 habitantes, tal y como se detalla en el apartado 2.1.5 de la Memoria Descriptiva y Justificativa.

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.

Respecto al impacto paisajístico, destacar que si bien es cierto que en algunas manzanas se incrementa el número de alturas de tres a cinco y se cambia el fondo edificable, ello no altera en ningún modo el paisaje urbano. Primero, porque el número de alturas que se aumenta es precisamente el de aquellos frentes que dan a la Avenida del País Valencià y Avenida de Gandia, donde predominan los edificios de cinco plantas. Por tanto, incrementándose en esas fachadas las alturas lo que se hace es, precisamente, homogeneizar el paisaje urbano dejando todos los edificios al mismo nivel de altitud.

Y en relación al cambio del fondo edificable, en las manzanas en las que se lleva a cabo sólo cambia la actual configuración en el sentido de permitir un patio interior, algo que resulta inapreciable para el paisaje urbano a pie de calle y que sólo es perceptible para los propietarios de los inmuebles desde el interior de éstos.

Por tanto, toda vez que no se menoscaba el paisaje urbano con las modificaciones puntuales de las referidas manzanas, no se considera necesaria la elaboración de ningún Estudio de Integración Paisajística.

En las siguientes imágenes se muestra cómo afectan el incremento de alturas reseñado, en el sentido de que contribuye a regularizar el paisaje urbano al dar continuidad a los edificios de 5 plantas.

Con el degradado azul transparente, se muestran los edificios que ya contaban con 5 alturas en el planeamiento vigente. En degradado amarillo transparente, aquellos que se han incrementado de 3 a 5 alturas para regularizar el paisaje urbano



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

Las modificaciones propuestas en el presente documento afectan a la ordenación pormenorizada, incidiendo sobre los siguientes extremos:

- Regulación de las condiciones de edificación y alienaciones en los Sectores R2 a R6 del vigente Plan General.
- Condiciones normativas de edificación, alineaciones y zonificación en el Casco Urbano.
- Revisión de los artículos de la normativa sobre condiciones de edificación y gestión urbanística

Todos estos extremos constituyen determinaciones incluidas en el art. 37.1 de la LUV, reconocidas así por la ley como de ordenación pormenorizada.

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 revisar la normativa en general en lo referente a la ordenación pormenorizada de ciertas zonas concretas, sin mayor objetivo que mejorar la viabilidad de la gestión urbanística en el municipio.

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 corresponde al Ayuntamiento, según dispone el art. 37.2 d la LUV.

Por otra parte, se hace precisa la solicitud y aportación de los siguientes informes sectoriales (art. 83.2.b de la LUV), que si bien en su mayor parte refieren a determinaciones de Ordenación Estructural, se acompañan igualmente a este documento:

- 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.
- 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, donde se plantea si la modificación referente a los cambios en la ordenación pormenorizada de los sectores R2 a R6 afecta al paisaje por incremento de alturas y volúmenes de los sectores, en cuyo caso se requeriría un Estudio de Integración Paisajística. A estos efectos, se ha justificado en el apartado 1.4 de esta Memoria la no necesidad de dicho Estudio. También sugiere el informe que, en la nueva redacción del art. 7.7 subapartado 2.5 de la normativa, se especifique que las edificaciones existentes fuera de ordenación a regularizar se ubican en suelos urbanos o urbanizables. En cumplimiento de ello, se ha variado ligeramente la redacción propuesta diciendo que las citadas edificaciones se ubican en suelos industriales urbanos.
- 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.
- 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 Almoróig 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.

- 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”.

Como puede apreciarse y a excepción del Informe de 20 de enero de 2014 emitido por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, los restantes se refieren a determinaciones de Ordenación Estructural y por tanto no son objeto de la presente Modificación Puntual aunque sí de la MP 1-A, que se tramita paralelamente a ésta. Los referidos informes, sin embargo, 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.- MODIFICACIÓN “E”: CAMBIOS EN LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LOS SECTORES R2, R3, R4, R5 Y R6 PARA FACILITAR LA EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION.

Como ya se ha puesto de manifiesto, se han detectado en estos Sectores residenciales ciertas incoherencias e incompatibilidades entre la edificabilidad bruta y las condiciones de edificación, que hacían que la primera resultara imposible de materializarse.

Grosso modo las modificaciones consistirán en corregir dichas incompatibilidades, mediante las siguientes acciones:

- (a) Se ha analizado la volumetría de cada manzana de suelo edificable en los Sectores R2 a R6, de modo que ahora se asignará a cada una un límite de edificabilidad máxima expresada en una cantidad concreta de m², abandonando así la aplicación de índices de edificabilidad.
- (b) Igualmente, se han grafiado líneas límites de edificación (áreas de movimiento) cuando la capacidad volumétrica de la manzana lo ha permitido, edificación que en algunos casos se mantendrá en la altura de las 3 plantas que actualmente permite el PGOU, y en otros se elevará a las 5 plantas. Todo ello, decimos, en función de la configuración y volumetría de cada manzana.
- (c) También se han ajustado los fondos edificables en cada manzana en función de si ello permite o no la creación de un patio interior. En aquellas manzanas donde ello no ha sido posible se han dejado configuradas a volumen lleno.

De este modo, aplicando los criterios reseñados encontramos con que en algunas manzanas se ha producido una merma de edificabilidad y en otras un incremento, al aumentarse el número de plantas. Esta nueva distribución del techo, no obstante, se ha realizado sin que la edificabilidad total de cada sector no varíe con respecto a la prevista actualmente en el PGOU.

Se establece, seguidamente, una comparativa gráfica de la ordenación vigente en el PGOU y la propuesta para cada uno de estos sectores R2 a R6, con una breve reseña de los cambios efectuados en cada uno.

SECTOR R2



Ordenación vigente en PGOU



Ordenación propuesta

Modificaciones efectuadas:

- Se establece un fondo edificable de 16 metros en aquellas manzanas que permitan un patio interior inscribible en un círculo de 3 metros de diámetro.
- Las manzanas que dan frente a la Avenida del País Valencià pasan a tener una altura de 5 plantas, el resto se mantiene en 3.

SECTOR R3



Ordenación vigente en PGOU



Ordenación propuesta

Modificaciones efectuadas:

- Se establece un fondo edificable de 16 metros en aquellas manzanas que permitan un patio interior inscribible en un círculo de 3 metros de diámetro.
- Las manzanas que dan frente a la Avenida del País Valencià pasan a tener una altura de 5 plantas, el resto se mantiene en 3.

SECTOR R4



Ordenación vigente en PGOU



Ordenación propuesta

Modificaciones efectuadas:

- Se mantiene la actual configuración de volumetría en las manzanas.
- Se suprime la zona verde privada emplazada al norte del Sector (por dificultades en su gestión), sustituyéndola por viario.

SECTOR R5



Ordenación vigente en PGOU

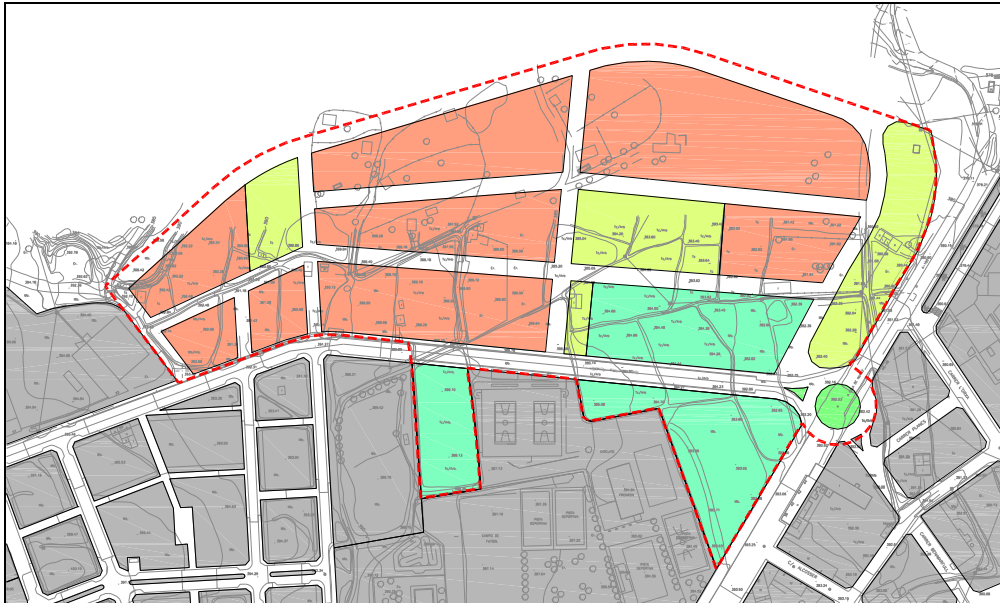


Ordenación propuesta

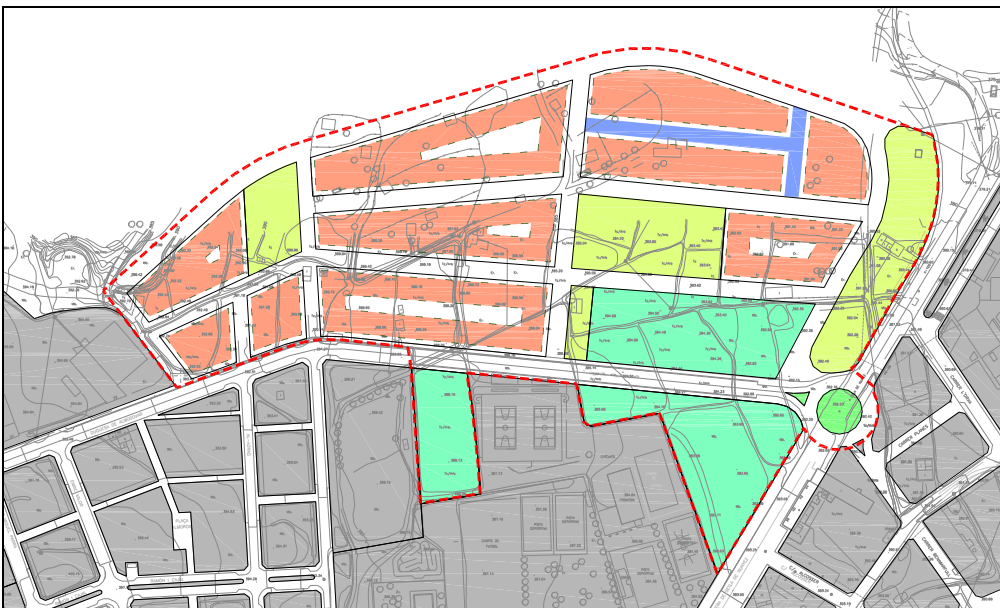
Modificaciones efectuadas:

- Se establece un fondo edificable de 16 metros en aquellas manzanas que permitan un patio interior inscribible en un círculo de 3 metros de diámetro.
- Las manzanas que dan frente a la Avenida Gandía pasan a tener una altura de 5 plantas, el resto se mantiene en 3.

SECTOR R6



Ordenación vigente en PGOU



Ordenación propuesta

Modificaciones efectuadas:

- Se establece un fondo edificable de 16 metros en aquellas manzanas que permitan un patio interior inscribible en un círculo de 3 metros de diámetro.
- Se fija un retranqueo de 3 metros a los linderos con vías públicas.
- Se crea un vial peatonal con forma de T en la Manzana 7 al noreste del Sector.

Tras la aplicación de los criterios expuestos en cada Sector, la distribución resultante de la edificabilidad queda configurada como se muestra en los siguientes cuadros:

R2			30.754
Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad
Residencial	1	2.035	5.772
	2	1.538	3.767
	3	1.921	4.732
	4	3.731	4.284
			5.937
	5	2.769	2.080
4.183			
Total Residencial		11.994	30.754
SJL		4.704	
Total Zonas Verdes		4.704	
STD		6.151	
Total Equipamientos		6.151	
SRV		13.521	
Total Red Viaria		13.521	

R3		47.718	
Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad
Residencial	1	3.900	6.669
			4.954
	2	2.208	4.103
			3.119
	3	2.798	5.304
	4	3.821	6.099
	5	2.004	5.487
	6	731	2.001
	7	2.026	5.549
	8	1.619	4.434
Total Residencial		19.107	47.718
SJL		7.350	
Total Zonas Verdes		7.350	
SID		6.871	
		2.774	
Total Equipamientos		9.645	
SRV		21.560	
Total Red Viaria		21.560	

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

R4		28.878	
Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad
Residencial	1	3.288	9.514
	2	4.081	11.807
	3	783	2.265
	4	1.829	5.293
Total Residencial		9.981	28.878
SJL		4.058	
SAL		406	
Total Zonas Verdes		4.464	
SRD		1.613	
SED		4.759	
Total Equipamientos		6.372	
SRV		13.169	
Total Red Viaria		13.169	

R5		45.894	
Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad
Residencial	1	2.461	4.656
			2.676
	2	5.047	8.658
	3	2.098	5.152
	4	5.274	4.218
			6.589
	5	3.331	5.350
	6	3.500	8.594
Total Residencial		21.711	45.894
SJL		3.625	
		3.392	
Total Zonas Verdes		7.017	
STD		8.164	
		1.004	
Total Equipamientos		9.168	
SRV		16.432	
Total Red Viaria		16.432	

R6				96.857	
Zona	Manzana	Superficie suelo		Edificabilidad	
Residencial	1	3.544		7.915	
	2	1.722		3.542	
	3	1.813		3.753	
	4	8.479		16.773	
	5	6.515		14.331	
	6	8.055		15.262	
	7a	5.010	14.212	11.369	
	7b	4.548		10.011	
	7c	2.585		5.710	
	vial peat.	2.069			
	8	4.177		8.192	
Total Residencial		48.517		96.857	
SJL		2.400	14.090		
		5.358			
		6.332			
SAL		811			
Total Zonas Verdes		14.901			
SRD		3.721	19.609		
		8.179			
		7.709			
Total Equipamientos		19.609			
SRV		31.041			
Total Red Viaria		31.041			

Las superficies, edificabilidad y demás parámetros urbanísticos afectados por las modificaciones efectuadas vienen recogidos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión, de las cuales se acompaña copias refundidas como Anexo a la presente Memoria.

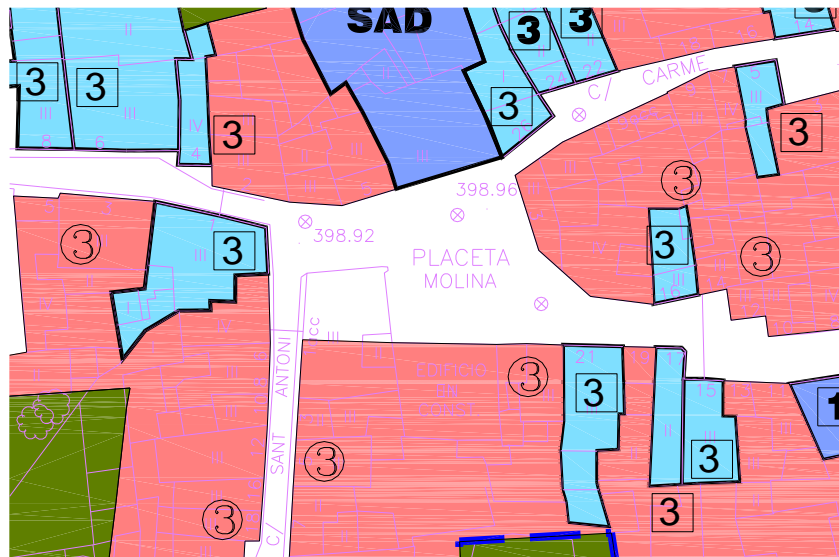
Además de lo expuesto, en los planos de ordenación correspondientes se ha hecho una previsión expresa de reserva viaria para aparcamientos.

2.1.2.- MODIFICACION “F”: REVISIÓN DE ALINEACIONES Y ZONIFICACIONES EN CASCO URBANO.

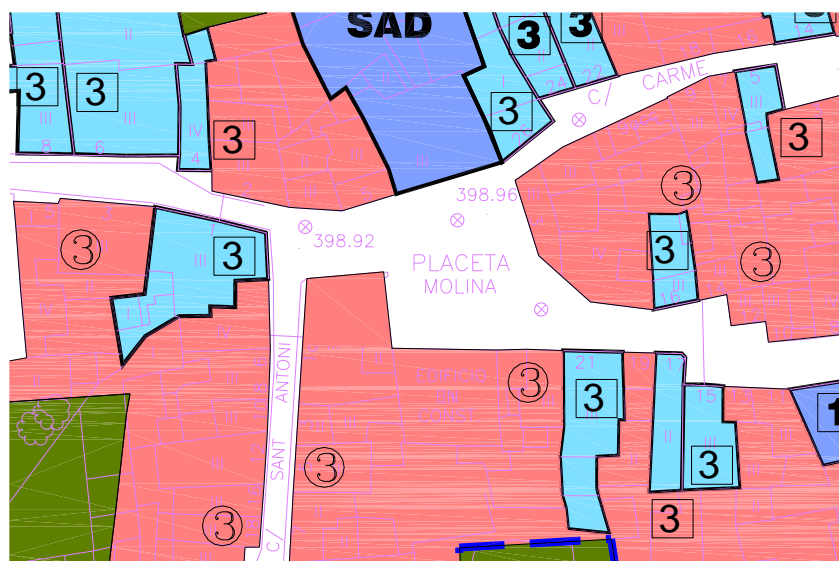
Se proponen las modificaciones de ordenación en la zona del Casco urbano que seguidamente se exponen:

En Placeta Molina

Se ajustan las alineaciones de la misma de modo que se respeta la integridad del edificio existente en la calle de Sant Antoni, que según la actual versión del PGOU debería ser objeto de demolición al contemplarse como afectado por la ejecución de dicha plaza:



Ordenación de Placeta Molina en el vigente PGOU



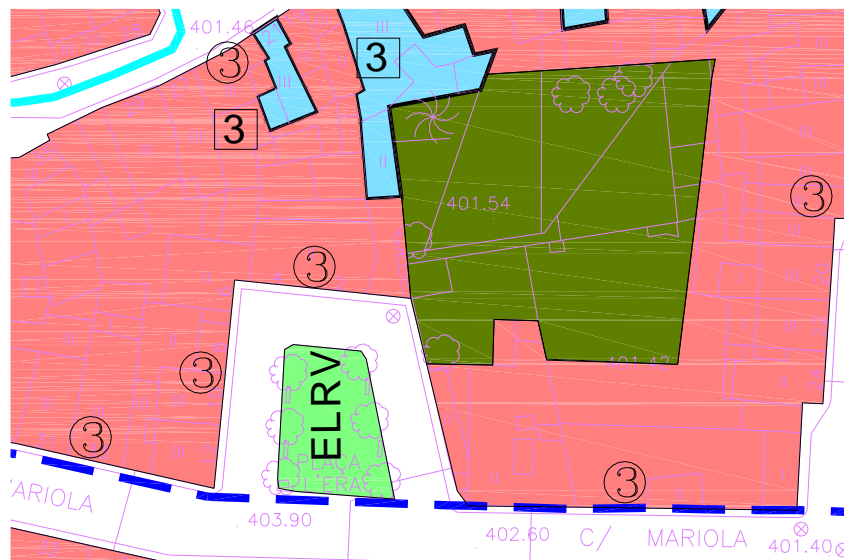
Nueva ordenación de Placeta Molina propuesta

Con ello, se persigue adecuar la ordenación a la realidad existente, por cuanto que la actual configuración física de la plaza no requiere la afección del inmueble señalado.

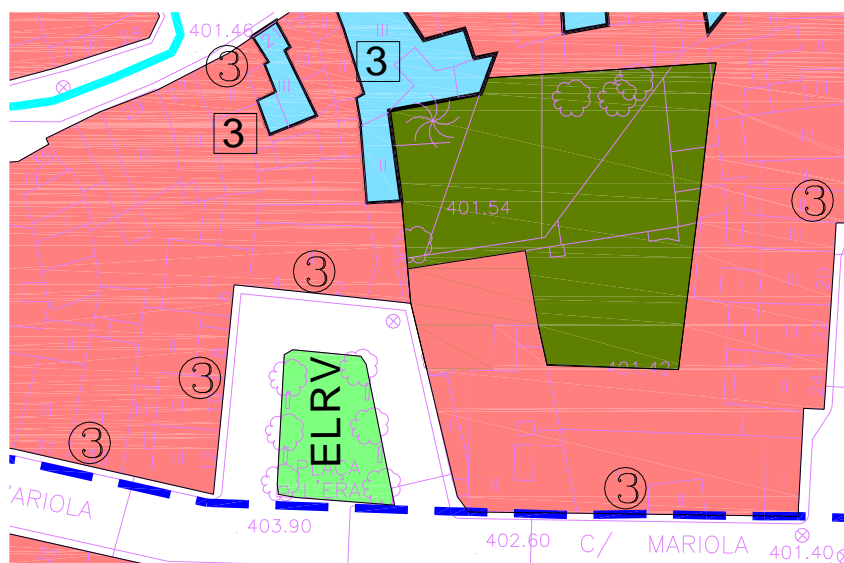
Esta nueva alineación supone un incremento de superficie susceptible de edificar de 92,89 m²s, que se traduce en una edificabilidad de 278,67 m²t (92,89 x 3).

En Plaza de La Era

Se propone modificar su alineación de modo que la zona verde privada deje de lindar con el viario, respetando así los derechos edificatorios del propietario. Con ello se consigue además una configuración física de la plaza coherente con la zona en la que se emplaza.



Ordenación de Plaza La Era en el vigente PGOU

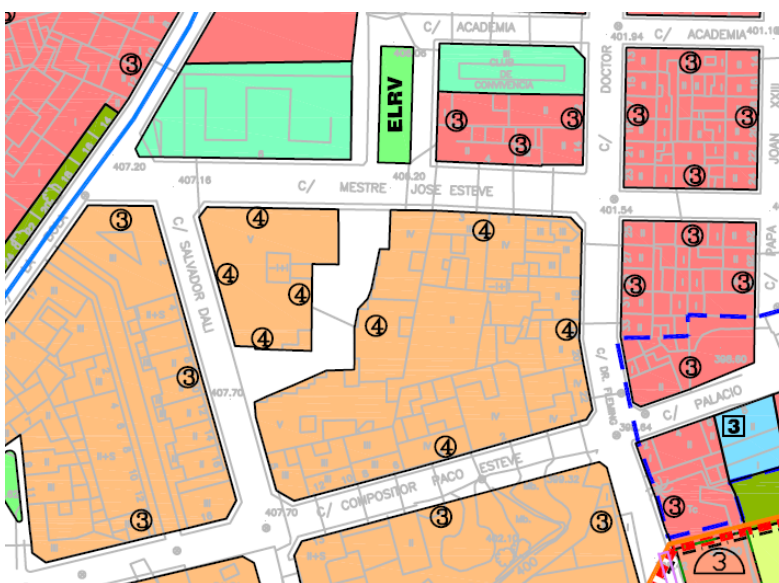


Nueva ordenación de Plaza La Era propuesta

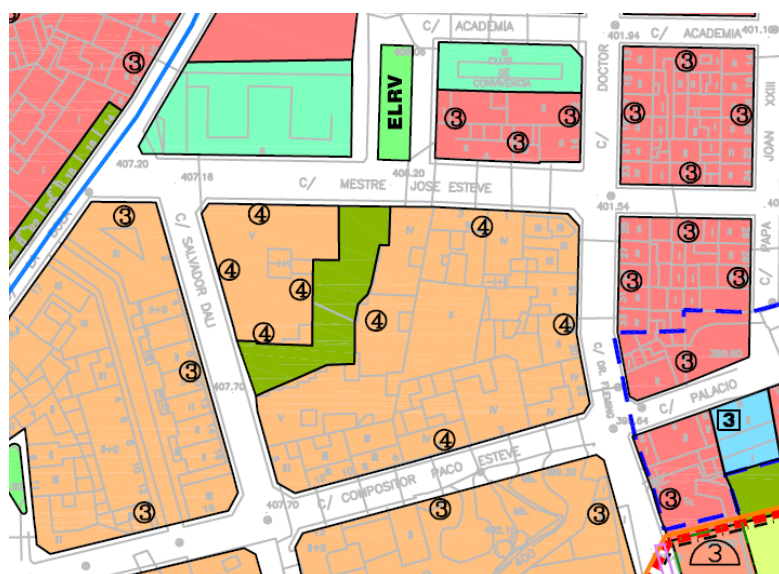
La nueva alineación supone añadir en suelo edificable 160,50 m²s, que supone una edificabilidad de 481,50 m²t (160,50 x 3).

En manzana residencial sita frente al mercado

Finalmente, y aunque no supone una nueva alineación en sí misma, se prevé cambiar la calificación del viario que circunvala una manzana residencial lucrativa ya ejecutada, situada frente al mercado municipal. La realidad actual de dicho viario es que, verdaderamente, supone un camino peatonal interior y privado del edificio que da acceso al mismo, con lo que debería ser considerado como Espacio Libre privado y no viario público. Se propone, en consecuencia, dicho ajuste en la cartografía, con el siguiente resultado:



Ordenación de viario en manzana lucrativa en el vigente PGOU



Nueva ordenación propuesta de viario como Espacio Libre privado

La nueva calificación como Espacio Libre privativo ni altera la edificabilidad de la manzana ni su alineación, supone un mero ajuste de la consideración del viario a la realidad existente, no incidiendo en ningún parámetro o magnitud a considerar en futuros desarrollos.

Consecuencia de las modificaciones descritas, se produce un incremento de edificabilidad de 760,17 m²t en la zona del Casco urbano. Ello supone una estimación de 7 viviendas nuevas que conllevaría un incremento poblacional de 14 habitantes, atendiendo a los criterios preceptuados para el cómputo del Parque Público previstos en el art. 108 del ROGTU.

Viendo la escasa entidad del incremento poblacional, no se estima necesario acometer una previsión de nuevos recursos hídricos ni adoptar ningún cambio en las Directrices del municipio, habida cuenta que el impacto territorial y ambiental es irrelevante.

En cuanto las necesidades dotacionales derivadas del incremento de edificabilidad, éste se ve compensando con el aumento de superficie dotacional que se ha propuesto en el ámbito de los sectores de suelo urbanizable R2 a R6.

2.1.3.- MODIFICACION “G”: REVISIÓN DE ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL RELATIVO A CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

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

En las Ordenanzas

- Respecto a las normas particulares para el Suelo Urbano (Título II), y con el fin de especificar el concepto de “vuelo” respecto a las condiciones estéticas de la Zona H.R1, se añade un último inciso en el apartado 1 del art. 12 (resaltado en negrita):

Artículo 12. Condiciones estéticas.

1.- No se autorizará ningún tipo de vuelo sobre las alineaciones de calles, plazas o zona peatonal. Los salientes que se dispongan sobre las bandas de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle o espacio libre que den frente sin incluir el ancho de la banda de retranqueo. **No se considerarán vuelos los salientes de cornisas y aleros de cubiertas hasta 20 cm.**

Además, se traslada a las Ordenanzas un criterio homogéneo de vuelo para las cornisas de naves de gran altura, con el fin de dotar de coherencia a la regulación de los polígonos industriales respecto a otras zonas del municipio, como son las residenciales, en las que también se recogen criterios homogéneos para las fachadas de gran altura. Dicho criterio estético se introduce mediante un nuevo art. 9 bis en el Título II, Normas Particulares en Suelo Urbano, en las Ordenanzas:

Artículo 9.bis. Vuelos.

Se permitirá un vuelo máximo de cornisa de hasta 1 metro en naves industriales, siempre que éstas superen los 6 metros de altura.

También, con motivo del desarrollo ya ejecutado del polígono de Fontanelletes, se trasladan las condiciones estéticas reguladas en el apartado 4 del artículo 6.13 de las Normas al Título II de las Ordenanzas, introduciendo un nuevo artículo 13 en dicho Título. Se trata, realmente, de un mero ajuste formal para dotar de mayor coherencia al articulado de las Ordenanzas.

Zona I. Industrial Fontanelletes.

Artículo 13. Condiciones estéticas.

1.- El diseño y materiales a emplear en las fachadas son libres. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de 1,00 m de la fachada de la edificación.

2.- El diseño y materiales de las medianerías, aunque estas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.

3.- El espacio libre de parcela resultante del retranqueo al lindero frontal, podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga y jardines, pero no a almacenaje.

4.- Se prohíben los vallados de parcelas en la zona de retranqueo que superen los 60 cm macizos y 1,50m. de cuerpo transparente.

- Respecto a las Ordenanzas reguladoras de las licencias (Título IV), y en aras de asentar una garantía que cubra los daños y perjuicios que puedan ocasionarse en ciertas actividades de construcción, se añade un nuevo apartado 2 en el artículo 9 (modificándose correlativamente el resto de apartados de este artículo) así como un último inciso en el art. 12:

Artículo 9. Andamios, vallas y grúas.

(...)

2.- En previsión de los daños y perjuicios que pudieran llegar a producirse sobre terceros y sobre los bienes de dominio público, como consecuencia de la construcción y/o instalación de los antedichos medios auxiliares, se deberá depositar una fianza que será valorada en 100 € por cada metro lineal de fachada para la posible reparación de estos daños.

(...)

Artículo 12. Daños y perjuicios.

Será requisito previo a la concesión de cualquier tipo de licencia, que no se produzcan perjuicios a terceros y, en atención a ello, el Ayuntamiento podrá recabar del interesado o solicitante la documentación pertinente.

No obstante lo anterior y en previsión de que tal circunstancia llegase a producirse, toda concesión de licencia llevará consigo el compromiso, por parte del propietario, de abonar cuantos daños y perjuicios se ocasionen a terceros, como consecuencia de la misma. Igualmente

deberán ser reparados los daños que se produzcan en los bienes de dominio público, tales como aceras, calzadas, jardines, instalaciones de los servicios públicos o traslados de los mismos, etc.

Para la posible reparación de estos daños se deberá depositar una fianza que será valorada en 100 € por cada metro lineal de fachada.

En las Normas Urbanísticas

En relación a la Ordenación Pormenorizada (Título VII), se modifica la redacción del subapartado 2.5 del art. 7.7 regulador de la Zona E Industrial, el cual acotaba la posibilidad de establecer un índice máximo de ocupación del 100% para las edificaciones previamente existentes al planeamiento únicamente a los Polígonos Industriales PI 1, PI2 y Vitoria. Con la nueva redacción, esta posibilidad se asienta para cualquier suelo industrial urbano, en aras de facilitar la regularización de estas edificaciones que se encontraban fuera de ordenación:

Artículo 7.7. Zona E. Industrial.

(...)

2.- Condiciones de ubicación de la edificación.

(...)

2.5.- Las edificaciones existentes previa aprobación del presente Planeamiento situadas en **cualquier suelo industrial urbano** podrán establecer un índice máximo de ocupación del 100 %, regularizando su situación mediante la presentación del correspondiente documento técnico.

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

Artículo 154 Planos de ordenación pormenorizada (en referencia al artículo 64 de la Ley Urbanística Valenciana)

Los Planos de ordenación pormenorizada incluirán, a escala mínima 1:2.000 y en soporte papel y digital, respecto de cada zona de suelo urbano:

- a) Las Zonas de Ordenación.
- b) El señalamiento de alineaciones y rasantes, y en su caso, de alturas.
- c) La definición de la red secundaria.
- d) La delimitación de Sectores a desarrollar por Planes de Reforma Interior.
- e) Las Unidades de Ejecución.
- f) El ámbito a ordenar mediante Estudio de Detalle, con su Zona de Ordenación correspondiente.
- g) Los gráficos prospectivos que orienten sobre los resultados de su ordenación, cuando se opte por ordenación no gráfica de la edificación.

Los planos de ordenación pormenorizada incluirán también la ordenación estructural de su ámbito para ofrecer una visión integrada de la ordenación.

En cumplimiento de este precepto, se ajustan los Planos a las escalas especificadas, sin variarse en su contenido por cuanto que éste ya se adecuaba al artículo transcrito.

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 estructural que se están tramitando paralelamente al presente documento, en el expediente de Modificación Puntual MP 1-A.

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.

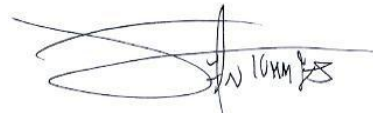
Se ajusta, a nuestro criterio, a los principios y criterios propios que resultan de aplicación en cada modificación propuesta. No obstante ello, durante el período de exposición pública se podrán formular las alegaciones que se estimen oportunas, lo que, debidamente informado por los Servicios Técnicos 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.
- INFORMES SECTORIALES EMITIDOS POR DIVERSAS CONSELLERÍAS.
- ACUERDO DE 18 DE ENERO DE 2013 DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, DECLARANDO EL NO SOMETIMIENTO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.
- PUBLICACIONES EFECTUADAS EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.