



ÍNDICE

A	PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.....	3
1	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.....	5
	1.1. INTRODUCCIÓN.....	5
	1.2. ANTECEDENTES.....	6
	1.2.1. MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ALMORADÍ.....	7
	1.2.2. INFORME DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE.....	35
	1.2.3. INFORME DE PATRICOVA.....	38
2	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	51
	2.1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.....	51
	2.1.1. RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL E INFORMES SECTORIALES.....	51
	2.1.2. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.....	54
	2.2. ADECUACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO A LA ETCV.....	59
	2.2.1. ADECUACIÓN DEL SUELO CLASIFICADO A LAS PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO.....	59
	2.3. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.....	61
	2.3.1. INTRODUCCIÓN.....	61
	2.3.2. DATOS GENERALES.....	61
	2.3.3. ZONAS LINDANTES CON LOS MUNICIPIOS LIMÍTROFES.....	62
	2.3.4. ZONA NORTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMORADÍ.....	62
	2.3.5. ZONA SUR DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMORADÍ.....	66
	2.4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	68
	2.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	70
	2.4.2. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	77
	2.4.3. RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA CUYA FUNCIÓN O RELEVANCIA CONTRIBUYAN A LA ARTICULACIÓN DE LA CIUDAD.....	79
	2.4.4. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	97
	2.4.5. CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.....	104
	2.5. DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y LAS SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	115
	2.5.1. DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE.....	115





A PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.







1 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

1.1. INTRODUCCIÓN.

1. El Plan General es el instrumento de planificación para el desarrollo y coordinación de las directrices, previsiones y regulaciones que tienen por objeto el establecimiento de los elementos básicos requeridos para la ordenación y conformación de la estructura del territorio municipal.
2. Tiene por objetivo, el establecimiento de las bases de desarrollo para la implantación de los elementos que configuran el espacio, optimizando su utilización en función de las condiciones existentes y en virtud de un modelo territorial determinado.
3. El Modelo Territorial, es el "marco de referencia" obtenido a partir de las principales decisiones adoptadas tendentes al establecimiento de los criterios y directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.



1.2. ANTECEDENTES

1. En fecha de de julio de 2009, la Directora General de Gestión del Medio Natural emite Resolución por la que se aprueba el Documento de Referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental del PG de Almoradí.
2. De conformidad con lo previsto en la Ley 9/2006, de 28 de Abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (en adelante, LEAE), el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) de la versión preliminar del Plan General (VP) analizaba las diversas alternativas planteadas hasta el momento teniendo en consideración las determinaciones que emanaban del documento de referencia así como de las distintas consultas públicas realizadas hasta el momento.
3. La VP fue expuesta al público el 14 de noviembre de 2011, y durante un periodo de 45 días, mediante su publicación en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana número 6.650. Anteriormente, mediante anuncio publicado en el DOCV número 6.583, de fecha 9 de agosto de 2.011, se abrió un periodo de 15 días para identificar a grupos de interés que se personaran como tal, y conforme a las disposiciones legales vigentes. Durante el periodo de exposición pública se realizaron, además, consultas a las administraciones, entidades, organismos así como a los grupos de interés personados, conforme a las disposiciones y directrices contenidas en el Documento de Referencia procurando dotar al territorio de un marco ambiental, territorial y legal para su futura aplicación, en el contexto del Plan General de Almoradí.
4. El artículo 12 de la LEAE prevé que una vez "finalizada la fase de consultas, se elaborará una memoria ambiental con objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan o programa, en la que se analizarán el proceso de evaluación, el informe de sostenibilidad ambiental y su calidad, y se evaluará el resultado de las consultas realizadas y cómo se han tomado en consideración y se analizará la previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa." Dicho documento contendrá, además, "las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan o programa". Por analogía, y a la espera de una normativa específica de evaluación ambiental de planes y programas autonómico, el artículo 22 de la LEAE, relativa a la evaluación ambiental de planes y programas estatales, prevé que la memoria ambiental será elaborada conjuntamente entre el Órgano Promotor y el Órgano Ambiental, motivo por el cual se desarrolla esta propuesta de memoria ambiental del Plan General de Almoradí.





5. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 21 de octubre de 2013, adoptó el acuerdo de emisión de la Memoria Ambiental, que se transcribe íntegramente, procediendo a justificar el cumplimiento de sus condicionados, así como de los informes sectoriales del Servicio de Ordenación del Territorio: Patricova y del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, que le acompañan.

1.2.1. MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ALMORADÍ

1. Se realiza la transcripción literal completa de la Memoria Ambiental del Plan General, extrayendo al finalizar, los condicionantes establecidos en dicha Memoria Ambiental para el Documento Definitivo del Plan General:

“MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ALMORADÍ

Expediente: 062/2009-EAE

Título: Plan General de Almoradí

Promotor: Ayuntamiento de Almoradí (Alicante)

Autoridad sustantiva: Ayuntamiento de Almoradí y CTU

La comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 21 de octubre de 2013, adoptó el siguiente

ACUERDO:

Vista la propuesta de la Memoria Ambiental I del Plan General de Almoradí, en los siguientes términos:

Procedimiento de Evaluación Ambiental

- *En fecha 13 de julio de 2009, la Directora General de Gestión del Medio Natural emite Resolución por la que se aprueba el Documento de Referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental del PG de Almoradí.*
- *En fechas 9 y 16 de noviembre de 2010, la Dirección Territorial de Medio Ambiente remite a la Dirección General de Gestión del Medio Natural, documentación presentada por el Ayuntamiento de Almoradí, constituida por:*
 - *Informe de Sostenibilidad Ambiental (Versión Preliminar del Plan General, Análisis de Alternativas)*
 - *Estudio de Paisaje.*
 - *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.*
 - *Informe de Seguimiento: Resultados de la Participación Pública.*
- *Copia de las alegaciones presentadas durante el procedimiento de información al público, de la Versión Preliminar del Plan General, así como informe jurídico-técnico de fecha 26 de octubre de 2010 por el que se justifica la estimación o desestimación de las mismas y certificado municipal suscrito por el Secretario del Ayuntamiento de Almoradí y el Alcalde de dicha localidad, de fecha 3 de noviembre de 2010.*
- *En fecha 21 de junio de 2011, se efectúa requerimiento de documentación al Ayuntamiento de Almoradí, solicitándose sean subsanadas las cuestiones que a continuación se resumen,*





con el objeto de poder continuar con la tramitación del Plan:

1.- El Informe de Sostenibilidad Ambiental deberá adaptarse a las determinaciones establecidas en los artículos 8 y 9, y Anexo 1 de la LEAE.

2.- Se recogerán la totalidad de las consideraciones ambientales establecidas en el Documento de Referencia (DR) emitido por la Dirección General de Gestión del Medio Natural de fecha 14 de julio de 2009.

3.- En el ISA se estudiarán diferentes alternativas al planeamiento vigente, recogiendo detalladamente todos los posibles impactos que producirán éstas. Presentándose, asimismo, medidas preventivas y/o correctoras que garanticen la minimización de dichos impactos.

4.- Se especificará cómo se ha recogido el contenido los informes emitidos por las administraciones públicas afectadas consultadas por la Dirección General de Gestión del Medio Natural, conforme a lo dispuesto en el Anexo 1 de la Ley 9/2006, con el objeto de definir el contenido de/ISA.

5.- La Versión Preliminar del Plan recogerá las determinaciones ambientales que se hayan establecido en el ISA, siendo la alternativa elegida la que resulte más viable, tanto desde un punto de vista técnico como ambiental, de las diferentes alternativas presentadas en el ISA. Ambos documentos, se someterán a consulta de las Administraciones públicas afectadas y al público interesado por un plazo de 45 días conforme al artículo 12 de la citada Ley. Tras la finalización de/periodo de Consultas, se elaborará la Propuesta de Memoria Ambiental.

6.- Se justificará cómo se han tomado en consideración las observaciones y alegaciones formuladas en las consultas a las que se ha sometido la Versión Preliminar del Plan.

- En fecha 3 de abril de 2012, la Dirección Territorial de Alicante remite copia de Informe de la Confederación Hidrográfica del Segura.
- El 19 de abril de 2012, el Ayuntamiento de Almoradí remite al Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, propuesta de Memoria Ambiental, copia de expediente administrativo municipal, Documentación sometida a consultas, certificado de acuerdo plenario y copia de oficio de entrada de la misma en la Dirección Territorial de Alicante.

La Versión Preliminar fue expuesta al público el 14 de noviembre de 2011, durante un periodo de 45 días, mediante su publicación en el DOCV número 6.650. Anteriormente, mediante anuncio publicado en el DOCV número 6.583, de fecha 9 de agosto de 2011, se inició también un periodo de 15 días para identificar a grupos de interés que se personaran como tal, conforme a las disposiciones legales vigentes. Durante el periodo de exposición pública se realizaron, además, consultas a las administraciones, entidades, organismos, así como a los grupos de interés personados, conforme a algunas de las disposiciones y directrices contenidas en el Documento de Referencia de fecha 13 de julio de 2009.

- El 12 de junio de 2012, el Ayuntamiento de Almoradí remite copia de Informes del Servicio de Espacios Naturales y Biodiversidad, Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos y del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal.

Análisis del Informe de Sostenibilidad Ambiental y adecuación al Documento de Referencia (Integración de los aspectos ambientales en el Plan General)

En el Documento de Referencia, se establecían, de acuerdo con el modelo territorial existente, el modelo de planeamiento propuesto y las afecciones ambientales y legales, los aspectos que debían ser tenidos en consideración en la Versión Preliminar del Plan, incluyéndose el contenido de los informes sectoriales emitidos por los Organismos de la Administración consultados.

Alternativas

Como ya se indicaba en el Documento de Referencia, en el ISA debían estudiarse diferentes





alternativas, destacando el estudio de la Alternativa O con el fin de establecer los potenciales que presenta el planeamiento vigente y obtener en función de dicho estudio las necesidades a las que deberá responder el nuevo planeamiento.

Estableciéndose la necesidad de recoger detalladamente todos los posibles impactos que producirían las diferentes alternativas estudiadas, así como, las medidas preventivas y/o correctoras que garanticen la minimización de dichos impactos; teniéndose en cuenta, a la hora de definir los sectores, todas y cada una de las limitaciones que surjan de los informes de las diferentes administraciones consultadas.

Se han analizado diversas alternativas de planeamiento, siendo éstas las siguientes:

- Alternativa Cero: contemplándose la posibilidad de mantener la homologación de las actuales Normas Subsidiarias vigentes (2004).
- Alternativa 1: correspondiente a la Fase de Concierto previo del año 2005.
- Alternativa 2: correspondiente a la Fase de Concierto Previo del año 2007.
- Alternativa 3: fundamentada en la modificación de determinadas Directrices, con el objeto de precisar y mejorar la propuesta del Concierto Previo del año 2007.

Estas Alternativas de desarrollo se expusieron al público en el año 2010. Concretamente, el día 10 de junio de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Almoradí aprobó iniciar la fase de consulta pública, durante un periodo de 45 días, mediante la difusión por publicación en el DOCV número 6288. Asimismo, se difundió el inicio del proceso mediante publicación en la página web municipal, notas de prensa en diferentes medios y remisión de comunicación a diversos grupos de interés.

Tras las aportaciones recibidas, se constató que la Alternativa mayoritaria elegida fue la que propugnaba mantener el modelo del Concierto Previo del año 2007 (Alternativa 3). Esta Alternativa 3 se modifica con el objeto de dar cabida a las sugerencias expresadas a través de las alegaciones. A ésta se le denomina "Alternativa 4", a efectos de facilitar la comprensión de la evolución de las distintas opciones propuestas. Dicha Versión Preliminar, clasifica la totalidad del suelo del término municipal en las siguientes clases:

Suelo Urbano:

SECTOR	SUPERFICIES	EDIFIC.	NÚMERO	NÚMERO
	DELIMITADA	Potencial m ²	VIVIENDAS	HABITANTES
SURCH-CENTRO HISTÓRICO	119.300,80	280.767,68	1.785	2.909
SUREN-ENSANCHE	1.479.963,84	2.780.777,51	10.524	17.675
SURAD	279.192,10	101.195,15	647	1.179
SUREN-3	27.058,52	49.740,78	135	273
UE-1	36.719,18	49.035,20	367	770
UE-2	18.625,83	27.936,04	209	438
UE-4	34.362,92	59.404,92	445	934
SURNT EL SALADAR	27.301,52	30.404,14	91	148
SUREN EL SALADAR	57.879,12	25.555,46	106	182
SURNT HEREDADES	30.660,35	43.182,46	116	200
SUREN HEREDADES	37.716,16	31.143,74	67	137
SUREN EL RALGUERO	32.824,37	30.424,08	100	162
SUARAI LAS LOMAS DE LA JULIANA	180.608,30	21.127,78	108	177
URBANO RESIDENCIAL	2.362.213,01	3.530.694,94	14.700	25.184
SUT-1	22.759,95	50.110,62		
SUT-2	93.567,33	203.888,43		
SUT-3	41.097,29	92.177,97		
URBANO TERCIARIO	157.424,57	346.177,02		
SUI	458.001,25			
URBANO INDUSTRIAL	458.001,25	0,00		
TOTAL URBANO	2.977.638,83	3.876.871,96	14.700	25.184



Suelo Urbanizable:

SECTOR	SUPERFICIE DELIMITADA
SUZREN-1A	375.408,00
SUZRBD-1B	391.611,13
SUZREN-2	202.508,99
SUZREN-3-4-A	783.901,68
SUZRBD-3-4-B	622.822,61
Pla Especial en Sol No Urbanizable (UE3)	77.931,35
SUZRAD-S1	353.294,67
SUZTRBE-1	411.245,17
SUZTRA-2	1.143.652,21
SUZTRA-3	1.000.223,28
SUZTRA-4	893.030,82
URBANIZABLE RESIDENCIAL	6.255.629,91
SUZT SAUT-1	211.007,81
SUZT SAUT-2	233.814,04
SUZT SAUT-3	133.918,38
SUZT SAUT-4	50.537,63
SUZT-S2	67.276,92
SUZT-1	167.914,93
URBANIZABLE TERCIARIO	864.469,71
SUZ-11	319.818,66
TOTAL URBANIZABLE INDUSTRIAL	319.818,66
TOTAL URBANIZABLE	7.439.918,28

Suelo No Urbanizable:

SNUP-AA AFECCIÓN AMBIENTAL	436.747,10
SNUP-1 CAUCES	651.902,85
SNUP-2 FORESTAL	1.159.994,50
SNUP-3 CANALES Y ACEQUIAS	387.605,20
SNUP-4 VIAS PECUARIAS	278.478,15
SNUP-5 PATRIMONIO	
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO SNUP	2.914.727,80
PROTEGIDO CARRETERAS (SNUP-RV)	401.434,92
SNUC-1 HUERTA TRADICIONAL	9.340.050,66
SNUC-2 INFRAESTRUCTURA VERDE	2.108.910,93
SNUC-3 RÚSTICO	1.755.484,26
SNUC-4 GENERAL	12.959.230,21
NO URBANIZABLE COMÚN SNUC	26.163.676,06

Posteriormente, en fecha 21 de junio de 2011, el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica remite requerimiento de documentación al Ayuntamiento de Almoradí, en relación a la documentación tramitada. Mediante el cual se indica, en síntesis, que el contenido del ISA no se adapta a los artículos 8 y 9, y Anexo 1 de la LEAE y que la versión preliminar tramitada no puede considerarse como tal; por lo que se solicitan sean subsanadas estas deficiencias con el objeto de continuar con la tramitación del Plan.

Como respuesta a dicho requerimiento, en fecha 9 de agosto de 2011 se publicó en el DOCV



número 6583, la intención de iniciar el proceso de consulta pública de la Versión Preliminar del Plan General de Almoradí con el objeto de que pudieran incorporar al proceso de participación los grupos de interés que se acreditaran conforme a lo previsto en la normativa vigente durante un período de 15 días. Posteriormente, el 14 de noviembre de 2011, se publicó en el DOCV el inicio de la consulta pública, finalizando el proceso, el 13 de enero de 2012. Como resultado conjunto de las aportaciones recibidas, de su análisis, y la incorporación de las alegaciones y sugerencias estimadas, se propone la **Alternativa 5** como modelo territorial a desarrollar por el Plan General; indicándose a continuación algunos de los cambios recogidos en ésta:

1. Límite del término de Almoradí con el de San Miguel de Salinas, como consecuencia de alegación formulada, adecuándose a los límites existentes en cartografía de los Planes Generales vigentes, y Cartografía Temática Generalitat Valenciana (el error proviene de seguir delimitación de cartografía facilitada para su redacción, con límites coincidentes con Catastro).
2. Límite del término de Almoradí con el de Orihuela, como consecuencia de alegación formulada, adecuándose a los límites existentes en cartografía de los Planes Generales vigentes, y Cartografía Temática Generalitat Valenciana (el error proviene de seguir delimitación de cartografía facilitada para su redacción, con límites coincidentes con Catastro).
3. Delimitación del Núcleo Urbano de Heredades, conforme al planeamiento vigente, se había modificado por excluir vivienda, pero se alega por su propietario y se vuelve a la ordenación vigente.
4. Delimitación de las zonas de protección de las carreteras CV-902, CV-912 y CV-935, a su paso por el casco urbano de Almoradí, por indicación del Informe del Plan de Carreteras de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.
5. Inclusión de la zona de protección de las Carreteras dentro del ámbito de los Sectores Urbaniza bias, por indicación del Informe del Plan de Carreteras de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, y propietarios de suelo.
6. Ajuste de la ordenación Pormenorizada, límites del sector, aprovechamientos, y usos, conforme al Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Almoradí, de aprobación de las subsanaciones presentadas por el Urbanizador del Sector SUZTRBE-1.
7. Se considera para la inclusión en el documento definitivo del Plan General, del condicionado de la Dirección General de Comercio y Consumo, Servicio Planificación de Carreteras, Servicio Territorial de Energía, Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias, Servicio de Gestión de Residuos, Dirección General de Patrimonio.
8. Existen apartados que no afectan al Modelo Territorial, planteado en la Versión Preliminar, y cuyas aportaciones, se deben considerar por el Órgano competente en la aprobación de la Memoria Ambiental, para su incorporación, si se estima, en el documento definitivo del Plan General, como son:
 - a. Corredor viario, solicitado por el Ayuntamiento de Benejúzar a través de zona Forestal.
 - b. Modificaciones de la delimitación de los sectores, zona de equipamiento deportivo de la red primaria PRO, Áreas de Reparto, y Aprovechamientos Tipo.
 - c. Integración de espacio residual entre límite del término municipal y carretera CV-935, como Suelo Urbanizable, para su integración, con la clasificación prevista en el municipio de Algorfa en su Versión Preliminar.

- Modelo Territorial Vigente:



El instrumento de planeamiento vigente en el municipio es la Homologación Modificativa y Global de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almoradí, que cuenta con aprobación definitiva de fecha 14 de abril de 2003. Dicha Homologación se reduce prácticamente al tratamiento del núcleo urbano de la localidad (salvo dos pequeñas intervenciones en Las Heredades; en lo que respecta al núcleo de "El Saladar" se mantiene la prohibición, derivada del Estudio de Impacto Ambiental de las NN,SS de 1996, de cualquier ampliación) y únicamente incorpora respecto de estas últimas los suelos situados entre el antiguo SAUR-1 (E/ Bañet) y la nueva autopista a Cartagena como suelos urbanizables.

El término municipal de Almoradí, que en la actualidad, se encuentra dividido en dos unidades territoriales, separadas ambas por el término municipal de Algorfa; en el año 2.005 presentaba una población total de 16.547 habitantes, constituida por un 94,2% población compacta y un 5,8% de lo que podría denominarse población "diseminada"; encontrándose repartida entre sus seis pedanías (Cruz de Galindo, Heredades, Lomas de la Juliana, Puente de Don Pedro, Raigüero y Saladar). Continuando con datos del INE de ese mismo año, la tendencia evolutiva de la población de este municipio ha sido ascendente; desde el año 1986 hasta el 2.005 la población se ha visto incrementada en un 16%, lo que ha supuesto un incremento en la densidad de población de un 15%, de 327 hab/km² en 1998 hasta 387,3 hab/ km² en el año 2005.

Almoradí es una población que conserva muchos de sus rasgos propiamente agrícolas, pero también, muy marcada por el desarrollo urbanístico que han experimentado los municipios costeros próximos y que han influido considerablemente en la tendencia de los municipios integrantes de la Comarca de la Vega Baja, así como por el desarrollo del comercio del mueble en el municipio. La estructura de la tierra y la distribución de las superficies agrícolas y forestales, así como las dimensiones medias de las parcelas existentes, son importantes indicadores a la hora de valorar el grado de desarrollo que sectores como el agrícola, ganadero o forestal, presenta el municipio.

Éste presenta una clara predominancia de las tierras labradas, fundamentalmente por lo que respecta al cultivo de regadío, sobre las dedicadas a especies arbóreas forestales y otras tierras no forestales.

En lo relativo al sector industrial, las actividades constructoras y las industrias manufactureras son las que destacan como mayoritarias sobre el conjunto del municipio. Según datos aportados en la documentación técnica presentada, para el sector secundario en el año 2004:

Actividades industriales	339
Energía y agua	1
Extracción y Transf. Min. Energ. Y deriv; Ind. Quim.	7
Industrias Transf. de metales; mec. Precisión	25
Industrias manufactureras	97
Construcción	209
Variación de actividades industriales 99-04 (%)	34,0%
Índice industrial	17

Almoradí ha ido experimentando un crecimiento a nivel industrial, que ha permitido que se haya ido desarrollando un importante tejido comercial, sirviendo de polo de atracción para cada vez más población.

- Modelo Territorial Propuesto

-Suelo Urbano:





SECTOR	SUPERFICIE DELIMITADA	NÚMERO VIVIENDAS	NÚMERO HABITANTES
SÚRCH-CENTRO HISTÓRICO	119.300,80	1.386	2.909
SLIREN-ENSANCHE	1.479.963,84	8.414	17.673
SURAD	279.192,10	562	1.179
SUREN-3	27.058,52	131	275
UE-1	36.719,18	367	770
UE-2	18.625,83	209	438
UE-4	34.362,92	445	934
SURNT EL SALADAR	27.301,52	71	148
SUREN EL SALADAR	57.879,12	87	182
SURNT HERDADES	30.660,35	96	200
SUREN HERDADES	37.716,16	65	137
SUREN EL RALGUERO	32.824,37	78	163
SUARAI LAS LOMAS DE LA JULIANA	180.608,30	85	178
TOTAL SUELO URBANO RESIDENCIAL	2.362.213,01	11.996	25.186
SUT-1	22.759,95	-	-
SUT-2	93.567,33	-	-
SUT-3	41.097,29	-	-
TOTAL URBANO TERCIARIO	157.424,57	-	-
SUI	458.001,25	-	-
TOTAL URBANO INDUSTRIAL	458.001,25	-	-
INDUSTRIAL TOTAL URBANO	2.977.638,83	11.966	25.186

Suelo Urbanizable:

SECTOR	SUPERFICIE DELIMITADA	NÚMERO VIVIENDAS	NÚMERO HABITANTES
SUZREN-1. A	375,408	1.501	3.152
SUZRBD-1B	391.611,13	1.057	2.219
SUZREN-2	202.508,99	810	1.701
SUZREN-3-A	783.901,68	3.135	6.583
SUZREN-3-B	622.822,61	1.681	3.530
PLAN ESPECIAL UE-3	77.931,35	140	294
SUZRBD-S1	353.294,67	1.430	3.003
URBANIZABLE RESIDENCIAL	2.807.478,43	9.754	20.482
SUZTRBE-1	411.245,17	1.028	2.158
SUZTR-2	1.143.652,21	3.087	6.482
SUZTR-3	1.000.223,28	2.700	5.670
SUZTR-4	893.030,82	1.786	3.750
URBANIZABLE TERC-RESIDENCIAL	3.448.151,48	8.601	18.060
SUZT SAUT-1	211.007,81	-	-
SUZT SAUT-2	233.814,04	-	-
SUZT SAUT-3	133.918,38	-	-
SUZT SAUT-4	50.537,63	-	-
SUZT-S2	67.276,92	-	-
SUZT-1	167.914,93	-	-
URBANIZABLE TERCIARIO	126.308,16	-	-
SUZ-I1	319.818,66	-	-
URBANIZABLE INDUSTRIAL	319.818,66	-	-
TOTAL URBANIZABLE	7.439.918,66	1.948.671,78	38.544
TOTALES	10.417.557,11	2.584.716,02	63.728



Suelo No Urbanizable:

SNU COMÚN	SNUC-1 ESPECIAL HUERTA	9.340.050 m ²
	SNUC-2	2.108.910 m ²
	SNUC-3	1.755.484 m ²
	NUC-5	1.403.455 m ²
	TOTAL NO URBANIZABLE	26.163.676 m²
SNU PROTEGIDO	SNUP-CA CAUCES	651.902 m ²
	SNUP-3 CANALES Y ACEQUIAS	387.605 m ²
	SNUP-AFECCIÓN AMBIENTAL	436.747 m ²
	RV CARRETERAS RESERVA VIARIA	3.275.890 m ²
	SNUP-VP VÍAS PECUARIAS	278.478 m ²
	SNUP-FORESTAL + INCENDIOS	1.159.994 m ²
	TOTAL NO URBANIZABLE PROTEGIDO	6.190.618 m²

Resultado de las consultas realizadas y cómo se han tomado en consideración

En el Apartado 4 de la Propuesta de Memoria Ambiental (aprobada por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 17 de abril de 2012), así como en el expediente administrativo municipal, suscrito por el Secretario Acctal., y con el VºBº del Alcalde de Almoradí, de fecha 18 de abril de 2012, remitido, se indican las aportaciones efectuadas al Plan en forma de sugerencias, alegaciones o informes sectoriales.

A continuación se especifica, resumidamente, cuáles han sido estas sugerencias y cómo se han tomado en consideración por parte del Ayuntamiento de Almoradí:

1. Departamento de Carreteras del Área de Infraestructuras de la Diputación Provincial de Alicante (21 de noviembre de 2011). El Servicio de Carreteras manifiesta que la documentación técnica consiste exclusivamente en una copia en formato digital que si bien es de interés, no resulta suficiente y dado que el citado expediente puede afectar a los intereses de esa Diputación Provincial, para poder emitir el preceptivo informe, el Ayuntamiento de Almoradí debería aportar documentación gráfica y literal en soporte papel y debidamente diligenciada de la actuación urbanística. La respuesta dada por el Ayuntamiento de Almoradí, citándose textualmente, es la siguiente:

"Corresponde a una petición de documentación que se complementa, sin que corresponda propiamente a ningún informe, ni modificación alguna sobre la Versión preliminar sometida a la Fase de Consultas."

No supone ningún condicionado a tener en cuenta, manteniéndose el Modelo Territorial expuesto al público, y recogido en la Alternativa 5 de Propuesta de Memoria Ambiental.

2. Consellería de Economía, Industria y Comercio. Dirección General de Comercio y Consumo (21 de noviembre de 2011).

A continuación se resumen algunas de las consideraciones establecidas en el mismo:

- "La documentación que integra la versión preliminar del Plan General de Almoradí evidencia que se ha ponderado especialmente los posibles impactos en el entorno de los equipamientos terciarios, especialmente cuando sean considerados como centros cívicos. En este sentido, merece una especial valoración positiva el hecho de que se hayan abordado diferentes aspectos medioambientales y paisajísticos que tendrán especial relevancia en las zonas terciarias aisladas".

"En relación con lo anterior, la única observación que se estima oportuna, es la relativa a la de las dotaciones de plazas de aparcamientos, un apartado vinculado al Impacto en las infraestructuras viarias que requiere especial relevancia en estos casos. Así, al margen de lo que determinen los estudios de tráfico en cada caso, que deberían quedar sujetos a análisis y revisión en función del tipo de actividades que finalmente se instalen en cada caso, ya que a estos efectos no será lo mismo un uso de oficinas u hotelero que un uso recreativo o comercial, debería



fijarse como mínimo lo dispuesto en el artículo 209 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por el Decreto 6712006 de 19 de mayo (DOGV núm. 5.254, de 23 de mayo), que fija para usos comerciales o recreativos una plaza por cada 25 m' construidos. Por el contrario, las Normas Urbanísticas del Plan General se remiten a los artículos 131 y 208 del citado Reglamento, extremo que deberá ser reconsiderado en la versión definitiva." **"En los instrumentos de desarrollo pormenorizado de los sectores de suelo urbanizable habrá que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 32.1 la Ley 3/2011, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana {DOCV núm. 6488, de 25 de marzo}, por el que se establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán contemplar, en la calificación del suelo, el uso comercial de forma diferenciada dentro de la calificación global de suelo terciario, incluyendo una clasificación de actividades y de formatos comerciales".**

El Ayuntamiento de Almoradí introduce la siguiente consideración al respecto:

"Dado que se encuentra en una Versión Preliminar del Plan General, cuyo objetivo es superar la Evaluación Ambiental Estratégica, con el Documento de Memoria Ambiental, se toma en consideración lo informado en el apartado tercero, cumplimentando en la Fichas de Planeamiento y Gestión de los Suelos Urbanizables que queden incorporados definitivamente al documento urbanístico del Plan General, tanto la separación de las edificabilidades asignadas a los usos comerciales, diferenciados del resto de usos terciarios, así como la exigencia legal de la solicitud de la correspondiente autorización de la Consellería de Comercio. En consecuencia, el Informe no introduce elementos que deban ser subsanados en la Fase de Versión Preliminar, sino a tener en cuenta en el documento urbanístico definitivo del Plan General, en las Fichas de Planeamiento y Gestión de los Suelos Urbanizables les que queden amparados por la Memoria Ambiental".

Supone que en la ordenación pormenorizada de desarrollo de los distintos sectores urbanizables propuestos, "se establezca en la clasificación del suelo el uso comercial de forma diferenciada dentro de la calificación global del uso terciario, incluyendo una clasificación de actividades y de formatos comerciales".

Este aspecto de traslada como exigencia a dichos sectores en las Fichas de Planeamiento y Gestión de los Suelos Urbanizables, como se indica en la consideración al respecto definida en la Propuesta de Memoria Ambiental.

3. Servicio de Planificación de la Dirección General de Transporte y Logística de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (1 de diciembre de 2011).

Se indican, entre otras cuestiones, las siguientes:

- "Deberá de realizarse un Plan de Movilidad de acuerdo con el art.12 de la Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunidad Valenciana"
- "Deben de grafarse las zonas de protección de las carreteras según la normativa vigente y se calificarán como Espacio Libre de Reserva Viaria cuyo único uso compatible será el ajardinamiento. Incluyendo el tramo de la CV-935 comprendido entre la CV-91 y el casco urbano de Almoradí; y el tramo de la CV- 912 comprendido entre el "Azarbe de las Parras" y la AP-7".
- " Deberán presentarse las fichas de planeamiento y gestión de los sectores urbanizables, las cuales especificarán las medidas viarias y las medidas correctoras especificadas por el estudio acústico y el reparto que corresponda cargar a cada sector."

El Ayuntamiento de Almoradí, establece, entre otras, las siguientes indicaciones al respecto:

"El Informe no introduce elementos que deban ser subsanados en la Fase de Versión Preliminar, sino a tener en cuenta en el documento urbanístico definitivo del Plan General, al incorporar el correspondiente Estudio de Movilidad y en las Fichas de Planeamiento y Gestión de los Sectores



de Suelos Urbanizables que superen la fase de evaluación ambiental estratégica quedando amparados por la Memoria Ambiental".

Existen dos apartados diferentes, por un lado la exigencia del Plan de Movilidad: Estudio de Tráfico y Movilidad, con respecto al Modelo Territorial establecido en la Memoria Ambiental, aspecto que se incorpora al presente Documento Definitivo de Plan General, así como las correcciones en cuanto a las zonas de protección de las carreteras, y por otro lado la exigencia de incorporar a las Fichas de Planeamiento y Gestión de los Suelos Urbanizables, las medidas viarias y correctoras acústicas del estudio acústico, con el reparto de cargas entre los sectores.

Estos aspectos ya fueron asumidos en la Propuesta de Memoria Ambiental, y se recogen en el documento definitivo del Plan General Estructural.

4. Informe del Técnico Municipal del Ayuntamiento de San Miguel de Salinas (8 de diciembre de 2011), en el que se indica:

"Tras analizar la documentación gráfica que consta en nuestro P.G (acuerdo C.T.U. 11/05/2007, y publicación B.O.P. nº 241-116/12/2.008), los límites del término municipal en la documentación aportada no coinciden en toda su longitud con nuestro término municipal."

La respuesta dada a esta cuestión, se fundamenta en que, efectivamente, existen diferencias, las cuales serán subsanadas en el Plan General y que serán subsanadas e incorporadas en la propuesta de ordenación que se derive del proceso de consultas de la Versión Preliminar.

La documentación definitiva del Plan General Estructural, recoge los límites municipales conforme a lo establecido por el Instituto Cartográfico Valenciano, conforme al Instituto Cartográfico Nacional, resolviendo las divergencias en cuanto a los límites municipales.

5. En el informe de fecha 1 de diciembre de 2011, de la D.G. Económico Financiera y de Control de ADIF, se indica que no se observa el incumplimiento de la Legislación Sectorial vigente en materia de limitaciones a la propiedad.

Supone un Informe Favorable, sin que se requiera adaptación alguna en el documento definitivo del Plan General.

6. El Ayuntamiento de los Montesinos, establece en su escrito de fecha 19 de diciembre de 2011, lo que a continuación se cita textualmente:

"La documentación expuesta y sometida a consulta del Ayuntamiento de Los Montesinos de la versión preliminar del PG de Almoradí contempla una serie de sectores urbanizables residenciales aislados al sur del término municipal, concretamente los denominados SUZTRA-3 y SUZTRA-4, colindantes al término municipal de Los Montesinos.

La previsión de tales sectores residenciales, independientemente del momento de su desarrollo, a una distancia del casco urbano de Almoradí de más de 7 km, y que no quedan anclados a ningún área urbana preexistente, genera un modelo discontinuo y descompacto de ordenación del territorio. Este modelo generará, existe experiencia de ello en la Vega Baja del Segura, "bolsas de suelo residencial" sin identidad ni arraigo entre sus habitantes, con problemas de movilidad urbana, y con problemas en la prestación de servicios básicos para la ciudadanía como policía local, centros educativos, asistenciales, etc.

Concretamente, a la vista del modelo expuesto al público, produce preocupación por los efectos negativos que pudiesen generar sobre el municipio de Los Montesinos como



consecuencia del desarrollo de los sectores SUZTRA-3 y SUZTR-4, por cuanto este último sector se enclavaría escasamente a 300 metros del área urbana consolidada de nuestro municipio, pudiendo ocasionar que la población de este futuro sector, ante la lejanía del casco urbano de Almoradí haga uso de los servicios y equipamientos de Los Montesinos.

Evidentemente la solidaridad de los servicios públicos es fundamental, pero no es menos cierto que Los Montesinos cuenta con unas infraestructuras dimensionadas estrictamente para el número previsto de sus habitantes, y el posible "efecto llamada" de población del futuro sector de Almoradí, sin duda ocasionaría el colapso del centro educativo municipal, del centro asistencial, red de agua potable, redes de saneamiento, policía local, etc. Por todo ello, se considera negativo para el municipio de Los Montesinos el desarrollo de los Sectores SUZTRA-3 y SUZTRA-4 del PG de Almoradí."

La justificación dada por el Ayuntamiento de Almoradí, se fundamenta en las siguientes consideraciones:

"Los Sectores SUZTRA-2, SUZTRA-3, y SUZTRA-4, disponen de un carácter de desarrollo de actuaciones estratégicas de carácter turístico, asistencial, sanitario, deportivo, etc, por la que no supone población permanente residencial. El uso característico o dominante asignado es el Terciario, admitiéndose los usos definidos en la estrategia como Asistencial Sanitario (Clúster de la Salud) Comercial – Empresarial (Centro de Polaridad Agrícola de Innovación) Residencial Turístico - Deportivo (Clúster Turístico de Golf estética- agroturismo en la huerta). En particular, respecto al SUZTR-4, que es el sector sobre el que realizan mayores objeciones por la proximidad al casco urbano de Los Montesinos, la memoria Justificativa de la Versión Preliminar concreta el interés estratégico de dicha actuación al estar vinculado al Clúster de la Salud, previsto en fa ETCV. En consecuencia, y teniendo en cuenta las lógicas reservas, cabe considerar que la implantación de actividades tan importantes en cuanto a Innovación en el campo de la salud que están previstas en dicho ámbito sólo puede favorecer dar servicio en el campo de la salud a toda la comarca y la creación de empleo en el municipio de Los Montesinos, sin que pueda afectar previsiblemente a los servicios de salud ni educación, disponiendo las condiciones de autosuficiencia en cuanto a los servicios de accesos, abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, saneamiento, etc."

Conforme a lo establecido en la justificación expuesta en la Propuesta de Memoria Ambiental, los Sectores de la zona sur del término municipal de Almoradí, disponen de características de desarrollo turístico, en base a las condiciones del municipio de Almoradí como Capitalidad Complementaria de la Vega Baja, y con los usos vinculados a los clústeres definidos en la ETCV.

No suponen afecciones negativas, sino motores económicos de desarrollo de la comarca, resolviendo a su costa todas las infraestructuras y servicios necesarios.

Estos sectores conforme se indica en el Acuerdo de la Memoria Ambiental, se clasifican como Suelo No Urbanizable, integrado en la Unidad Ambiental correspondiente, quedando su desarrollo pospuesto mediante DEUT, como se indica en el Informe de Ordenación del Territorio y Paisaje.

Se definen Fichas de Planeamiento y Gestión, en la que se establece la Secuencia de Ocupación del Suelo, y la exigencia de dotarlo de todas las infraestructuras y servicios a su costa por lo que se evitan íntegramente cualquier afección negativa sobre los municipios colindantes.

7. Consellería de Economía, Industria y Comercio; Dirección General de Energía (16 de diciembre de 2011): Se indica que el Plan General deberá ajustarse a lo establecido en la normativa vigente



en materia energética, a efectos de la posterior autorización por el órgano autonómico competente en la materia mencionada, así como la conexión de dichas instalaciones a la red general, entendiéndose que la cumplimentación de los datos y requisitos exigidos en este escrito, podrán dar garantía a la suficiencia del suministro eléctrico de la actuación cuya solicitud se indica.

El Plan General Estructural, recoge en el artículo 87. Líneas Eléctricas, Capítulo II. Normativa Sectorial de aplicación, del Título II, de las Normas Urbanísticas, las afecciones del Sector Energético Eléctrico.

8. Consellería de Gobernación, Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias. En su informe de fecha 15 de diciembre de 2011, se señala, en relación a los diferentes riesgos a considerar:

- Riesgo de inundaciones: tal y como señala la documentación aportada, según el PATRICOVA el municipio de Almoradí se encuentra clasificado como de alto riesgo de inundación. El riesgo de inundación de nivel 2 afecta a todo el término municipal situado al norte de la carretera CV-920. Por lo tanto, se deberán asumir todos los condicionantes y limitaciones que establece el PATRICOVA en los desarrollos urbanísticos planteados en esta zona.

La propuesta presentada tiene en consideración este condicionante. Además, el estudio de Inundabilidad analiza con detalle este riesgo y propone medidas de minimización.

- Riesgo de deslizamientos: en la documentación aportada no está considerado, pero según la Cartografía Temática de la Comunitat Valenciana, existe una zona de riesgo bajo de deslizamiento en el término municipal de Almoradí. Dicho riesgo afecta parcialmente al sector dotacional PRO; por lo tanto, cualquier actuación urbanística en el área afectada precisará de la realización de estudios geotécnicos de detalle como medida correctora de este riesgo. En relación al riesgo de deslizamientos, la documentación presentada sí la considera si bien no la reitera considerando la fase de evaluación a la que se encuentra el Plan General. El análisis de riesgos figura en el estudio de capacidad de acogida así como en la primera versión preliminar que se expuso al público en junio de 2010. Dicha documentación consta, en el apartado 2.4.5.4, de riesgo de inestabilidad, de dicho documento.

En cualquier caso, y a instancias del informe recibido, se incorporará al Plan General dicha medida de prevención.

- Riesgo sísmico: tal y como figura en la documentación aportada, según la Norma de Construcción Sismorresistente de 2002 (NCSR-02) el municipio de Almoradí tiene una aceleración sísmica de 0,16 g. Por lo tanto, en cualquier revisión del PG se deberán asumir todas las medidas establecidas al efecto en la NCSR-02.

El PG no tiene que incorporar nuevas modificaciones al respecto.

- Riesgo de accidentes graves: actualmente, no se tiene conocimiento de la existencia de ninguna empresa afectada por el RD 1254/1999 localizada en el municipio de Almoradí.

- Riesgo ocasionado por accidente en el transporte de mercancías peligrosas: según lo que establece el Plan Especial de la Comunidad Valenciana frente al riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas (Decreto 4912011, de 6 de mayo, del Consell), la AP-7 está considerada como una de las vías de circulación preferente de estas mercancías y se considera zona de especial exposición las franjas de 500 metros alrededor de la misma. A la zona de especial de exposición, se localizan parcialmente los siguientes sectores urbanizables residenciales y terciarios: SUZRAD-S1, SUZREN-2, SUZTRA-4, SUZTRBE-1, SUZT-1, SUZT SAUT-1, SUZT SAUT-2, SUZT-52 y SUZT SAUT-3.

Por lo tanto, se deberá efectuar consulta a la autoridad urbanística competente, quien deberá



determinar los usos del suelo admisibles a las zonas expuestas a este riesgo.

- Respecto al riesgo ocasionado por accidente en el transporte de mercancías peligrosas, se deberá efectuar un Plan de Protección y Evacuación, especialmente a considerar en la ordenación pormenorizada que se redacte en desarrollo de los sectores urbanizables colindantes con el trazado de la AP-7.

- Riesgo de incendios forestales: en la documentación se considera este riesgo; no obstante, cualquier zona urbanizable planteada que limite o incluya suelo forestal se considera afectada por este riesgo. Así pues, este riesgo afecta a los sectores urbanizables SUZTRA-2 y SUZTRA-3, así como al sector dotacional PRD. Por lo tanto, en su desarrollo habrá que aplicar todas las medidas establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, sección Si S, del Código Técnico de Edificación (suplemento del BOE nº74 del 28 de marzo de 2006), y en el artículo 25 bis del Decreto 3612007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. En las fichas de gestión urbanísticas de los sectores señalados se incluirán estas medidas de prevención en el Plan General.

El Ayuntamiento de Almoradí, al respecto de estas cuestiones, señala que el riesgo de deslizamiento afecta al suelo de la Red Primaria incluido dentro del Sistema de Espacios Libres: Infraestructura Verde (PRV), cuya finalidad es destinarlo a actividades deportivas, en concreto de tipo Campo de Golf. Respecto al riesgo ocasionado por accidente en el transporte de mercancías peligrosas, se deberá efectuar un Plan de Protección y Evacuación, especialmente a considerar en la ordenación pormenorizada que se redacte en desarrollo de los sectores urbanizables colindantes con el trazado de la AP-7.

Por ello, se considera que el informe no introduce elementos que deban ser subsanados en la fase de Versión Preliminar, sino a tener en cuenta en fases posteriores del desarrollo y tramitación del planeamiento urbanístico.

Recogidos los distintos riesgos en la propuesta de Memoria Ambiental, pasan a formar parte de la documentación definitiva del Plan General Estructuras, integrados en la denominación que establece la Ley 5/2014 LOTUP, del Suelo No Urbanizable: Zonas Rural Protegida por Riesgos (ZRP-RI), con normativa específica para dicha zona en la Sección 3ª del Capítulo IV. Zonas en Suelo No Urbanizable, del Título IV de las Normas Urbanísticas.

9. El Informe suscrito por la Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Benejúzar (27 de diciembre de 2011), solicita en el mismo, que Ayuntamiento de Algorfa prevea un corredor dotacional de 25 metros de anchura que conecte el previsto en el PG de Benejúzar, que conecte con las áreas urbanas situadas al sur del casco urbano de Algorfa, ajustando el área protegida de forma que sea factible la previsión de este corredor.

El Ayuntamiento de Almoradí, indica a este respecto lo siguiente: "El espacio planteado como corredor de infraestructura viaria a través del término municipal de Almoradí, viene propuesto en la Versión Preliminar del Plan General como SNUP-2 Protegido Forestal, y SNUC2 Común infraestructura Verde(...)".

Tal como se indica en la respuesta a la alegación formulada, se dispone de espacio de suelo clasificado como Suelo No Urbanizable, actualmente como Zona Rural Común o Protegida conforme al Anexo IV. Clasificación de las Zonas de Ordenación de la Ley 5/2014 LOTUP.

10. Dirección General de Salud Pública, de la Consellería de Sanidad (26 de diciembre de 2011). A continuación se cita textualmente lo indicado en el mismo:



"Debido al incremento sustancial del suelo de uso residencial, en lo que respecta al abastecimiento de agua de consumo humano, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 14012003, y en especial:

- Se deberá establecer con carácter general, perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas al consumo de agua, de 300 m contados desde el límite exterior del punto de captación, salvo que un estudio pormenorizado justifique otras determinaciones, según se establece en la Ley 412004 de 30 de junio de la Generalitat Valenciana.
- Se deberá garantizar que la calidad de agua suministrada a la red de agua domiciliaria/municipio cumple con lo establecido en el RD 14012003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios higiénicos-sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- La nueva subestación transformadora no debe instalarse en las proximidades de colegias, hospitales o en zonas donde se encuentre población susceptible.
- Con respecto al proyecto de la nueva EDAR, cabe indicar que según el 11 Plan Director de Saneamiento de la Comunitat Valenciana, se deberá prever una superficie como Zona de Reserva, contigua a la instalación, suficiente para albergar futuras ampliaciones o mejoras, además de una zona de Servidumbre de Protección en que se excluyan los usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos. Desde el punto de vista de la sanidad ambiental la alternativa propuesta es válida, si bien deberá informarse de todas aquellas actividades que, como consecuencia del PG de dicho municipio, sean susceptibles de generar riesgos ambientales de interés para la salud de la población".

El Ayuntamiento de Almoradí, introduce las siguientes consideraciones al respecto:

- No existen captaciones de abastecimiento de agua potable dentro del término municipal de Almoradí, tal como se justifica en el apartado 2.1 del Anexo 11. Recursos Hídricos y Abastecimiento de Agua Potable, del Plan Director de Infraestructuras de Almoradí; por lo que no procede el ámbito de protección correspondiente.
- La calidad del agua potable para el abastecimiento domiciliario del municipio, queda garantizado por la Mancomunidad de Canales del Taibilla, que suministra la mayor parte del caudal necesario, y por las Estaciones desatadoras de San Pedro del Pinatar 11 y Torrevieja.
- La nueva Subestación Transformadora se sitúa en una parcela clasificada como suelo no urbanizable común, suficientemente alejada de las zonas residenciales, como se justifica en el apartado 3 del Anexo IV. Red Eléctrica, del Plan Director de Infraestructuras de Almoradí.
- La nueva EDAR, se sitúa en una parcela clasificada como suelo no urbanizable común, suficientemente alejada de las zonas residenciales, y con suficiente superficie para su construcción y futuras ampliaciones al disponer de una parcela de 66.830 m² como se justifica en el apartado 5 del Anexo III. Red de Saneamiento, del Plan Director de Infraestructuras de Almoradí.

Por todo ello, se considera que el PG no tiene que incorporar nuevas modificaciones al respecto.

Tal como se indica, se carece de pozos de suministro de abastecimiento humano, por lo que no aparecen los correspondientes ámbitos de protección.

Se justifica la ubicación de los Servicios de Infraestructuras: EDAR, Subestación Transformadora, etc, fuera de las afecciones a los usos residenciales.

11. El Ayuntamiento de Orihuela en su informe de fecha 9 de enero de 2012, acredita la ausencia de alegaciones en su municipio a la Versión Preliminar del Plan General de Almoradí y, previa comprobación por parte de los Servicios Técnicos municipales, no se considera que la versión preliminar del PG de Almoradí plantee interferencias o condicionantes al desarrollo del Plan



General de Orihuela. Únicamente existe una discrepancia respecto a los límites de término municipal en relación al grafiado del PG de Orihuela; nos obstante, no existe invasión hacia este T.M., por lo que no se considera procedente plantear oposición-a la tramitación del documento consultado.

La documentación definitiva del Plan General Estructural, recoge los límites municipales conforme a lo establecido por el Instituto Cartográfico Valenciano, conforme al Instituto Cartográfico Nacional, resolviendo las divergencias en cuanto a los límites municipales.

12. En el Informe de la **Dirección General de Calidad Ambiental** (9 de enero de 2012) se indica que la expresada información contenida en la documentación relativa al PG, en la medida en que se afecte a la producción y gestión de los residuos urbanos que se deriven de la urbanización proyectada, debe ser remitida al Consorcio para la ejecución de las previsiones del Plan Zonal de residuos de la Zona XVII, órgano responsable de la valorización y eliminación de los residuos urbanos generados por los municipios que forman parte del mismo y competente para determinar las posibles incidencias del Plan General de dicho municipio en el correspondiente Proyecto de Gestión.

Una vez definido el techo potencial correspondiente al Modelo Territorial definido por la Memoria Ambiental, durante el periodo de exposición al público, se procede a comunicar la información correspondiente al Consorcio del Plan Zonal de Residuos de la Zona XVII, a los efectos de determinar las posibles incidencias del Plan General en el correspondiente Proyecto de Gestión del Plan Zonal.

13. Informe de la **Confederación Hidrográfica del Segura**, de fecha 8 de marzo de 2012. A continuación, se resumen algunas de las consideraciones que en él se establecen:

- El Río Segura atraviesa la zona central del sector norte, respetándose la zona de protección del cauce.

Para el tramo encauzado del Río, deberán disponerse unas franjas de protección en las márgenes del río exentas de edificación, recomendándose que la anchura de estas franjas no sea inferior a 100 metros cuando la topografía de las márgenes sea plana o de escasa pendiente, y que en ningún caso sea inferior a 50 metros.

- La CHS señala que únicamente puede limitar o restringir usos en los primeros 100 metros medidas desde el límite del Dominio Público Hidráulico, en su zona de policía. Las medidas que en todo caso deban adaptarse en la ordenación fuera de esta zona, como consecuencia de los riesgos de inundación, corresponden a la Administración responsable en la resolución del expediente urbanístico.

-El Barranco de Calderón está afectado por Suelo destinado al Equipamiento Deportivo recreativo.

- La Rambla de la Marquesa y sus afluentes, están afectadas por Suela Urbanizable Terciario destinado a zona Residencial Aislada {SUZTRA-4}.

- Con la escala empleada en la elaboración del Plan, no se observa incompatibilidad alguna entre el contenido de éste y la protección de los cauces existentes en su ámbito, por lo que se informa favorablemente el Plan General.

- Con respecto a los requerimiento hídricos necesarios, la documentación presentada contempla este apartado. No obstante, se ha solicitado informe a la Mancomunidad de los Canales del Taibilla a fin de que se pronuncie sobre la disponibilidad de dichos recursos. El presente informe, por tanto, no puede considerarse favorable en este aspecto hasta que dicho trámite concluya.





El documento definitivo del Plan General Estructural, recoge la Alternativa 5, de la Propuesta de Memoria Ambiental, con la incorporación de los condicionantes de la Memoria Ambiental, por lo que se adecua al Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura, con respecto a la afección al régimen de corrientes, y las protecciones a cauces públicos.

Una vez definido el techo potencial correspondiente al Modelo Territorial definido por la Memoria Ambiental, durante el periodo de exposición al público, se procede a solicitar la suficiente disponibilidad de recursos hídricos a la Mancomunidad de los Canales del Taibilla.

*14.- Informe **PATRICOVA** del **Servicio de Ordenación del Territorio**, de fecha 2 de octubre de 2013, relativo al Estudio de inundabilidad presentado por el Ayuntamiento de Almoradí que incluye la ampliación del estudio de inundabilidad que el citado ayuntamiento aportó mediante oficio de 20 de agosto de 2012. Dada la cronología de los informes, las determinaciones indicadas en el informe de 2 de octubre de 2013 no se han incorporado a la propuesta de memoria ambiental remitida por el ayuntamiento, por lo que el Plan General deberá incorporar las determinaciones finales que se reseñan en el presente Acuerdo.*

El documento definitivo del Plan General Estructural, recoge la Alternativa 5, de la Propuesta de Memoria Ambiental, con la incorporación de los condicionantes de la Memoria Ambiental, y del Informe PATRICOVA de 2 de octubre de 2013 del Servicio de Ordenación del Territorio, estableciendo las zonas incorporadas a la Infraestructura Verde, en las que se impide la realización de edificación.

Dado que corresponde a un Informe recibido con posterioridad a la Propuesta de Memoria Ambiental, se dispone el correspondiente apartado donde se analiza el cumplimiento expreso de dicho Informe, incorporando sus disposiciones finales.

Valoración de la propuesta de Memoria Ambiental

En el Documento de Referencia, se establecían, de acuerdo con el modelo territorial existente, el modelo de planeamiento propuesto y las afecciones ambientales y legales, los aspectos que debían ser tenidos en consideración en la Versión Preliminar del Plan, incluyéndose el contenido de los informes sectoriales emitidos por los Organismos de la Administración consultados. Por lo que, a continuación, se procede a analizar resumidamente el cumplimiento de las observaciones y criterios formulados en el referido Documento de Referencia, de acuerdo con la documentación constitutiva de la Versión Preliminar del Plan General remitida al Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica:

1. Deberá justificarse el cumplimiento de la Ley 10/2004 LSNU, particularmente en cuanto a su zonificación, reglas sobre adecuación de la edificación al entorno o normas de utilización, conservación y aprovechamiento respecto al Suelo No Urbanizable Protegido, Con respecto al planeamiento de los municipios colindantes se analizará la clasificación, calificación y usos previstos en Suelos No Urbanizables.

Se analiza en el apartado 4 del ISA el planeamiento de los municipios colindantes. En el apartado 5.1 del ISA, se justifica la zonificación del SNU propuesta.

2. Se deberá determinar el suelo para la cesión gratuita a la administración, si procede, según lo establecido en el art.13.6 de la LOTPP relativo a la reclasificación de suelo no urbanizable en urbanizable.

De acuerdo con lo indicado en el ISA, se considera que no afecta al municipio de Almoradí las



cesiones correspondientes a la aplicación del art. 13.6 de la LOTPP, por cuanto inició su tramitación, con Información Pública superada, con anterioridad a la aplicación del precepto legal.

3. Deberán identificarse los suelos incendiados de acuerdo con los art. 25 y 26 ROGTU y la normativa sectorial aplicable. Además de incluirse un análisis de las masas arbóreas, arbustivas o /las formaciones vegetales de interés.

Se ha procedido a su justificación en el apartado 5.3 del ISA.

4. Se contemplarán todos los cauces y barrancos existentes en el término municipal, debiendo ser incluidos como Suelo No Urbanizable de Protección, en toda su extensión. A este respecto se recogerá toda la información relativa a cauces y barrancos en la documentación gráfica y escrita del ISA y se analizarán adecuadamente además los sectores afectados por el dominio público hidráulico.

Los cauces y barrancos de Almoradí se han clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido de Cauces (SNUP-1). El uso previsto para este tipo de suelo es intrínseco de su propia condición, estando regulado por la normativa vigente de carácter sectorial que resulta de aplicación, en particular la del dominio público de acuerdo al RDL 2/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

5. Con respecto a las vías pecuarias y los lugares asociados al tránsito ganadero, deben ser incluidos en la clasificación de suelo no urbanizable protegido, en toda su extensión, y deberán recogerse en los planos de ordenación (estructural y pormenorizada), con el fin de que sean respetadas en los términos establecidos en la legislación sectorial correspondiente. Deberá recogerse también en la documentación escrita con carácter normativo la naturaleza de estos terrenos y, especialmente, en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores colindantes o atravesados por los mismos. Cuando las vías pecuarias atraviesen un suelo clasificado como urbano o urbanizable tendrán la consideración de red primaria parque público natural y se integrarán como paseos o alamedas.

La justificación dada en la documentación técnica ha considerado específicamente un Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias (SNUP-4), no únicamente considerándolas desde su aspecto patrimonial, sino dotándolas de un valor paisajístico, como elementos de interconexión de la Infraestructura Verde municipal y del Sistema de Espacios Abiertos,

6. Respecto al Patrimonio Cultural, el ISA deberá recoger la totalidad de los elementos de interés patrimonial inventariados en el término municipal, analizando cuales pueden verse afectados por las actividades urbanísticas proyectadas. Se analizará el nivel de conocimiento actual de cada uno de ellos (tipo, extensión, caracterización, nivel de protección, etc.) con el fin de determinar el grado de incertidumbre de la valoración y la afección al patrimonio.

El ISA determinará si los elementos, en principio, afectados están suficientemente documentados y si se pueden adoptar las determinaciones de planeamiento con garantías de que el patrimonio no se verá afectado. En caso contrario, si el conocimiento actual de los elementos de interés patrimonial es insuficiente, el documento urbanístico deberá establecer el momento en el que se llevarán a cabo los estudios de patrimonio adecuados, que garanticen que las actividades a desarrollar son compatibles con la preservación de los elementos de interés.

La alternativa de planeamiento ha considerado un Suelo No Urbanizable de Especial Protección Patrimonio (SNUP-5) para los elementos del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos en distinto grado.

7. En el ISA, las explotaciones y registros mineros deberán identificarse y regularse, para ello deberá consultarse al órgano competente en la materia, con el fin de conocer la delimitación de la superficie autorizada para la explotación y poder plasmarla en los planos de ordenación. Asimismo, se atenderá a lo dispuesto en el art. 451 del ROGTU acerca de la explotación de



canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y de generación de energía renovable. Se estudiará asimismo la zonificación y capacidad de carga del suelo no urbanizable común para la ubicación de instalaciones de energías renovables.

En la documentación remitida se especifica que el municipio no existe actualmente ninguna actividad extractiva con licencia municipal ni con permiso de explotación autorizado activa, independientemente de los permisos de exploración que se pudieran tramitar, los cuales no generan ningún tipo de derecho de explotación ni regulación.

Por tanto, se ha elaborado la pertinente normativa en el Suelo No Urbanizable, para que este tipo de actividades se enclaven en SNUC de carácter general, restringiendo este uso en aquellos suelos no urbanizables que tengan valores potencialmente incompatibles con la actividad extractiva.

En cuanto a la zonificación y capacidad de carga del Suelo No Urbanizable Común para la ubicación de instalaciones de energía s renovables, se ha indicado que no se pretende incentivar expresamente un territorio para este uso, si bien se h a concluido que en las tipologías de Suelo No Urbanizable Común zonificadas como SNUC Huerta Tradicional, SNUC IV y SNUC Rústico, no será compatible ni autorizable dicho uso, por los valores que ostentan, por lo que dichas actividades quedan confinadas al SNUC general, con la normativa y condicionantes que el propio ROGTU y la LSNU prevé para ellas, las cuales han sido transpuestas a la normativa urbanística del Plan General para este tipo de suelos,

8. En cuanto al suelo forestal se mantendrá la protección vigente y se evaluará la posibilidad de incorporar, en dicha clasificación, aquellas zonas que presenten valores merecedores de tal protección.

Se ha procedido a incluir expresamente en la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido Forestal (SNUP-2) a aquel territorio clasificado como Suelo Forestal en el inventario Forestal de la Comunidad Valenciana que no disponga de otro tipo de protección superior. Se regulan conforme a su legislación específica (Ley 3/1993, Forestal de la Comunidad Valenciana y sus posteriores decretos y reglamentos que la desarrollan o modifican).

Los apartados anteriores responden al cumplimiento y justificación en el Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, del Documento de Referencia del Plan General, por lo que no cabe exponer aspecto alguno al respecto, al haber quedado justificado en su momento.

9.- El crecimiento que se proponga atenderá al umbral de consumo de suelo establecido en el Anexo 1 del ROGTU, debiendo justificarse dicho incremento en base a un estudio demográfico del Plan General.

El Decreto 1/2011, de 13 de enero, Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, establece unos límites de crecimiento sostenibles, los cuales se han indicado en el apartado 6.9 del ISA para los distintos usos de suelo considerados.



Crecimiento máximo de suelo residencial y para actividades económicas según las Directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV

Municipio		ALMORADI
Área funcional (AF)	La Vega Baja	
Comarca	La Vega Baja	
Área Urbana Integrada (AUI)	Almoradi	
Sistema Nodal de Referencia (SNR)	Si	Tipo nodo: Centro Polaridad Complementaria
Ámbito territorial	Plana Litoral / Cota 100	
Población (P)	19.598 habitantes	
Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	5.533 empleos	

Superficie término municipal (S _T)	42.726.888 m ²
Superficie sellada SIOSE 2010 (S _S)	4.447.277 m ²
% S _S / S _T	10,41%
Suelo computable residencial	2.415.003 m ²
Suelo computable actividades económicas	1.035.335 m ²

SUELO RESIDENCIAL		
TCD 2011-2030	1,25% anual	28,20 %
Población estimada 2030		25.125 habitantes
FCTM	$-0,1914 \cdot \ln(P) + 3,007$	1,12
FCVT		1,1
IMOS	$TCD \cdot FCTM \cdot FCVT$	34,74 %
Flexibilidad	No se aplica	
Crecimiento máximo suelo residencial		838.972 m²

SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
TCE 2011-2030	1,55 % anual	36,02 %
Población empleada estimada 2030		7.281 empleos
FCEA	$-0,2957 \cdot \ln(Emp) + 3,9719$	1,43
FCVT		1,1
IMOSE	$TCE \cdot FCEA \cdot FCVT$	56,66
Flexibilidad	No se aplica	
Crecimiento máximo suelo actividades económicas		586.621 m²

Cabe considerar en primer lugar, y a los efectos de determinar las previsiones de crecimiento poblacional del municipio de Almoradí, que el crecimiento considerado sobre la base del valor medio de crecimiento anual poblacional de la comarca de la Vega Baja, no es extrapolable al municipio de Almoradí, por cuanto, este municipio, como Capitalidad Complementaria de carácter económico de la Vega Baja, dispone de una fuerte atracción de mano de obra y consiguientemente de inmigración, lo que ha producido que en los últimos 20 años, (ámbito de vigencia del Plan General, y de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana entre 2011, fecha de aprobación, hasta 2030, como límite de vigencia de la ETCV).



Así tenemos que en un periodo de 20 años el municipio de Almoradí ha experimentado un crecimiento de:

Año	Población	Año	Población	Diferencia	Crecimiento 20 años	Crecimiento Anual
1.991	12.590	2.011	19.371	6.871	53'86%	2'69%
1.992	12.705	2.012	19.601	6.896	54'28%	2'71%
1.993	12.909	2.013	19.788	6.879	53'29%	2'66%

Datos obtenidos del INE (Instituto Nacional de Estadística)

Que resultan muy superiores (más del doble), de las establecidas en la ETCV como media de la Vega Baja del orden del 1'25%.

Lo que supone unas previsiones de crecimiento para los próximos 20 años de vigencia del Plan General, unos escenarios de población para 2.030 fijado en la ETCV, y para 2.033, cumplimiento de los 20 años de vigencia de:

- 17 años al 2'66 % sobre 19.788 hab = 8.963 hab, lo que supone un total de 28.751 hab.
- 17 años al 2'71 % sobre 19.788 hab = 9.129 hab, lo que supone un total de 28.917 hab.

En ambos casos es muy superior a los 25.125 habitantes establecidos en el Informe de la ETCV, y si consideramos la vigencia de los 20 años, dispondríamos unos escenarios de población de:

- 20 años al 2'66 % sobre 19.788 hab = 10.545 hab, lo que supone un total de 30.333 hab
- 20 años al 2'71 % sobre 19.788 hab = 10.740 hab, lo que supone un total de 30.528 hab.

El Modelo de consolidación del máximo techo edificable tradicional del municipio de Almoradí, conforme se justifica en el apartado correspondiente analizando el modelo de ocupación del municipio, supone que sólo se ocupa el 44'64 % de la máxima edificabilidad potencial permitida por la normativa urbanística, siendo la más aprovechada las zonas del Sector SUR-1, de tipología adosada al este del casco urbano de Almoradí y la urbanización de Las Lomas de la Juliana, con un 80'22 % y un 80'39 % respectivamente, y la que menos el suelo urbano residencial de ensanche de Heredades con un 11'09 % de la máxima edificabilidad permitida. Ello significa que existe casi un 20 % de la edificabilidad máxima potencial por cumplimiento de las ordenanzas de edificación que no llega a edificarse nunca.

En consecuencia, se requeriría dotar de ese margen del 20 %, para disponer de unas previsiones realistas sobre el techo potencial del municipio, o en caso contrario, considerar como el umbral teórico más probable el 80 % del techo potencial máximo, permitido por las ordenanzas de edificación.

Si aplicamos estas previsiones, habría que reservar suelo, para un techo poblacional de 30.528 habitantes / 80% = 38.160 habitantes, para que dispusiera de suficiente cabida para las previsiones de crecimiento poblacional, conforme al modelo de Almoradí, en base a la capacidad máxima de edificabilidad permitida por las ordenanzas de edificación.

Cabe considerar pues como límite de crecimiento del techo máximo poblacional del Plan General la población de 30.500 habitantes, para lo que se requiere una reserva de capacidad máxima de 38.000 habitantes.



Del mismo modo para la vigencia de los 20 años, y comparando con los 20 años anteriores, se requiere un porcentaje del orden del 53'29% al 54'28% del suelo residencial existente, lo que supone una horquilla entre: $IMOS = 1'12 \times 1'1 \times 53'29 \% = 65'65\%$, y $IMOS = 1'12 \times 1'1 \times 54'28 \% = 66'87\%$,

Estos porcentajes aplicados sobre el suelo sellado obtenido del propio informe supone una horquilla entre 65'65% de $2.415.003 \text{ m}^2 = 1.511.545'04 \text{ m}^2$ y 66'87% de $2.415.003 \text{ m}^2 = 1.585.481'18 \text{ m}^2$. Superiores a los obtenidos en el Informe de la ETCV, (838.972 m^2), como consecuencia de la no consideración de la singularidad de Almoradí dentro de la comarca de la Vega Baja, como Capitalidad Complementaria.

En consecuencia, y en aplicación de los valores del Informe de la ETCV, adaptada a la realidad poblacional de Almoradí, el techo de población debería ser de 30.500 habitantes, para lo que se requiere una reserva de capacidad máxima de 38.000 habitantes, y la reserva de suelo con destino a uso residencial entre 1.500.000 y 1.600.000 m^2 de suelo.

10. Es necesario que, previamente a adoptar cualquier solución definitiva en relación con la viabilidad de los crecimientos (tanto en magnitud como en ubicación), se analice la posible repercusión que éstos tendrán sobre el consumo de recursos, así como los posibles efectos sobre el medio ambiente. Se estudiará la viabilidad de los crecimientos previstos en relación con la adecuada gestión de las aguas residuales generadas, es decir, con la posibilidad real de tratamiento de aguas residuales de cada uno de los sectores en el momento de su desarrollo, analizando la capacidad de las actuales instalaciones y previendo las ampliaciones que sean necesarias. Se realizará un cuadro comparativo que recoja los datos de consumo de agua, volumen de aguas residuales y de residuos, tanto actuales como previstos para los distintos sectores.

En el apartado 5.10 del ISA se justifican las necesidades previstas con el desarrollo del Plan. En el caso de abastecimiento de agua potable, el Plan General prevé unas necesidades de 16.587 m^3 diarios por lo que destina una parcela de 4.800 m^2 para la construcción de dos depósitos para ajustar la capacidad de almacenamiento a la evolución de la demanda.

Respecto al saneamiento y depuración, actualmente las aguas residuales generadas en el casco urbano de Almoradí se tratan en la EDAR Almoradí-2, y Almoradí El - Saladar. Las generadas en el núcleo de Heredades se tratan en la planta de Rojales que da servicio además a Formentera del Segura y Rojales.

Para el tratamiento futuro, de acuerdo con el desarrollo previsto en el nuevo Plan General se prevé mantener el tratamiento del agua residual procedente del núcleo de Heredades, en la EDAR de Rojales, así como el tratamiento del agua residual generada en el casco urbano en la EDAR Almoradí-2, en la que será necesaria su ampliación para poder atender a las necesidades de depuración de los nuevos desarrollos que, por su situación topográfica conducirán las aguas residuales generadas en los mismos a esta EDAR. Para el resto de nuevos desarrollos se prevé la construcción de una nueva depuradora, situada al noroeste del término municipal. La nueva estructura de saneamiento, prevé la eliminación de la obsoleta EDAR del Saladar, donde se construirá una estación de bombeo para conducir las aguas residuales que actualmente se tratan en esta instalación, a la nueva depuradora.

El Plan Director de Infraestructuras del municipio de Almoradí, cuyo resumen se incorpora como parte del Plan General, ya recoge todas las Infraestructuras reflejadas en la Propuesta de Memoria Ambiental que se recoge en el presente apartado.



11. Se deberá tener en cuenta la ubicación del cementerio a la hora de ordenar los sectores colindantes ya que, según el Decreto 39/2005 por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana, dentro de los perímetros de protección del equipamiento se limitan una serie de usos.

Esta circunstancia se ha tenido en cuenta en la propuesta de ordenación, ya que el cementerio de Almoradí y su zona de ampliación está clasificado como Equipamientos de Infraestructuras y Servicios y en los 250 m globales (25+225 m), correspondientes a los perímetros de protección del equipamiento que refleja el Decreto 39/2005, únicamente se clasifica el territorio como Suelo No Urbanizable Común.

En la propuesta de ordenación, que recoge el documento definitivo del Plan General Estructural, se mantienen las zonas de reserva de ampliación y protección del cementerio de Almoradí, cumpliendo el Decreto 39/2005.

12. Respecto a los desarrollos residenciales que se prevean, deben ser acordes con una idea de ciudad sostenible, debiendo situarse principalmente entorno a núcleos de población ya consolidados. Asimismo, se adecuarán a uno de los principios inspiradores de la LOTPP, en base al cual se debe alcanzar un deseable equilibrio entre el desarrollo económico, la cohesión social y la preservación de recursos, de forma que se eviten crecimientos que impliquen un mayor consumo de infraestructuras y, por tanto, resulten medioambiental mente menos recomendables.

En el apartado 5.12 del ISA se justifica este punto analizando los dos modelos de ocupación previstos. Por un lado los crecimientos relativos al casco urbano, lo cual plantea un crecimiento compacto a partir del asentamiento principal del núcleo urbano y concentrando los principales sectores de suelo urbano y urbanizable en torno a él, tal y como se deriva de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y la LOTPP. Por otro, los relativos a los crecimientos turísticos y de servicios deportivos y/o asistenciales que se plantean en otras localizaciones del municipio donde se produzcan mayores sinergias dada su condición particular de término municipal segmentado.

Dicho análisis se completa en el apartado 5.20 b) del ISA, donde se analiza la ocupación del territorio y la utilización del suelo.

Los desarrollos residenciales recogidos en el documento definitivo del Plan General Estructural, recogen los condicionantes de la Memoria Ambiental, en cuanto se ubican exclusivamente en el entorno del casco urbano como núcleo de población ya consolidado, reduciendo los ámbitos de crecimiento, a dimensiones inferiores a los límites de la ETCV, obtenidos anteriormente.

13. El ISA presentará un estudio de la demanda real de vivienda, no sólo a nivel municipal, sino que deberá tenerse en cuenta tanto la demanda como la oferta existente en los términos colindantes, con el fin de ajustar el crecimiento a una demanda real.

Se ha realizado el estudio de necesidades de vivienda correspondiente considerando las aportaciones de población por inmigración al actuar el municipio como Polo de Centralidad Económica, los cuales han sido considerados y analizados en la memoria justificativa del Plan General.

De conformidad con lo especificado anteriormente, en aplicación de los crecimientos acaecidos en Almoradí en los últimos 20 años, se requiere, dispone de capacidad para una población de 30.528 habitantes, que de acuerdo con el modelo de ocupación del



suelo supone 1.207.291'76 m²t para 9.379 vivienda y 19.598 habitantes, lo que supone una repercusión de 2'09 habitantes por vivienda, que requiere de 128'72 m²t por vivienda.

En consecuencia, el Plan General, debe disponer de capacidad suficiente para albergar un crecimiento de: 30.528 – 19.598 = 10.930 habitantes, que requerirán un total de: 10.93 habitantes / 2'09 hab/vivienda = 5.231 viviendas.

Ello supone la construcción de un total de 5.231 viviendas x 128'72 m²t /viv = 673.318'65 m² de techo residencial.

Y considerando que sólo se materializa un 80% de la máxima edificabilidad permitida por ordenanzas municipales, cabrá realizar la reserva de 673.318'65 m²t / 80 % = 841.648'32 m² de techo residencial. (5.231 viviendas /80% = 6.538 viviendas potenciales a cumplimiento de la máxima edificabilidad de las ordenanzas de edificación)

En conclusión, los límites del crecimiento sostenible conforme a la ETCV, se cifra en 841.648'32 m² de techo potencial residencial, 6.538 viviendas y 13.662 habitantes, para dar capacidad real a un crecimiento de 5.231 viviendas y 10.930 habitantes.

La capacidad total del Plan General deberá disponer su límite sostenible de crecimiento residencial para la población permanente del término municipal conforme a la ETCV, de 1.207.291'76 m²t + 841.648'32 m²t = 2.048.940'08 m²t de uso residencial, para 9.379 viv + 6.538 viv = 15.917 viviendas, con capacidad para 19.598 hab + 13.662 hab = 33.261 habitantes.

14. De acuerdo con lo dispuesto en el art.14.6 de la LOTPP "el planeamiento urbanístico deberá orientar los futuros desarrollos urbanísticos hacia las zonas no inundables". Asimismo, se considera imprescindible, dadas las características del municipio, elaborar un Estudio de inundabilidad.

Siguiendo las directrices del documento de referencia, se elaboró un estudio de inundabilidad específico para el término municipal donde se propone de elevar la cota del terreno en aquellas zonas donde se asegure que no se produce incremento significativo del riesgo de inundación a zonas colindantes y es compatible con los diferentes elementos colindantes y condicionantes del diseño de posteriores proyectos de urbanización, dado la condición de municipio inundable que afecta a la zona norte del río Segura y que envuelve en su totalidad al casco urbano de Almoradí,

Se encuentra realizado el Estudio de Inundabilidad y se dispone del correspondiente Informe PATRICOVA, de fecha de 2 de octubre de 2013 del Servicio de Ordenación del Territorio, estableciendo las zonas incorporadas a la Infraestructura Verde, en las que se impide la realización de edificación.

Dado que corresponde a un Informe recibido con posterioridad a la Propuesta de Memoria Ambiental, se dispone el correspondiente apartado donde se analiza el cumplimiento expreso de dicho Informe, incorporando sus disposiciones finales.

15. En el ISA se estudiará diferentes alternativas, también el estudio de la alternativa "0" con el fin de establecer los potenciales que presenta el planeamiento vigente y establecer en función de dicha estudio las necesidades a las que deberá responder el nuevo planeamiento. Se deberá estudiar, por una parte la situación actual real, el planeamiento vigente y el ejecutado, incidiendo sobre el que está por desarrollar, así como la situación actual potencial, incluyendo todas aquellas actuaciones en tramitación o pendiente de formalización. Paralelamente, el ISA deberá recoger detalladamente todos los posibles impactos que producirán las diferentes



alternativas estudiadas.

Asimismo, se presentarán las medidas preventivas y/o correctoras que garanticen la minimización de dichos impactos. Se tendrán en cuenta a la hora de definir los sectores las limitaciones que surjan de los informes de las diferentes administraciones consultadas.

El ISA recoge, en su apartado 3, la valoración y análisis de cada una de ellas y propone medidas preventivas y/o correctoras (apartado 6 del ISA).

Las Medidas preventivas y correctoras del apartado 6 del ISA, así como las establecidas en el Acuerdo de la Memoria Ambiental, han sido transpuestas al documento del Plan General Estructural.

16. Con respecto a la propuesta de campos de golf, como una actividad que debe contribuir a la dinamización del territorio desde el punto de vista socioeconómico, social y medioambiental, se considera la implantación de este tipo de equipamiento como aceptable siempre y cuando las condiciones climatológicas y topográficas sean compatibles con esta actividad. Por tanto, se realizará un estudio donde se justifique la necesidad de este tipo de equipamiento y los terrenos más aptos para su ubicación, de acuerdo con la Ley 9/06, debiendo justificarse además, la capacidad de acogida de los terrenos, así como la vulnerabilidad ambiental y la integración paisajística de dicha actividad.

Se ha escogido para la ubicación de un Deportivo-Recreativo (campo de golf), el entorno existente entre el Hoyo Serrano y el campo de golf de Algorfa, en un área libre de afecciones ambientales y que aprovecha las sinergias del propio campo de golf de Algorfa y las urbanizaciones residenciales existentes.

La ubicación del Campo de Golf, dispone de dos criterios, la obtención de un suelo de ladera transformado para usos agrícolas que se desea incorporar a la Infraestructura Verde del término municipal, y aprovechar las sinergias del campo de golf próximo del municipio de Algorfa.

Dicha instalación se obtendrá por las cesiones obligatorias de los suelos de reserva en las zonas rurales comunes de la parte sur del término municipal, y permitirá su obtención, ejecución y puesta en servicio en distintas fases.

Dado que el desarrollo de los ámbitos de las zonas rurales comunes de reserva vienen condicionadas por el cumplimiento de las Directrices Estratégicas de Desarrollo, su desarrollo queda postergado en el tiempo al cumplimiento de las mismas, quedando el ámbito de reserva como espacio potencial de reserva de uso recreativo-deportivo, dentro del clúster turístico-deportivo de la comarca.

17. De acuerdo con la legislación sectorial vigente en materia de contaminación acústica, Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell de planificación y gestión en materia de contaminación acústica el Apartado 8 anexo IV, debería realizarse un estudio acústico del término municipal, respetando los objetivos de calidad establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica.

Se adjunta al ISA el estudio acústico conforme a la normativa vigente.

Tal como se indica, el Estudio Acústico se encuentra ejecutado, y sus conclusiones incorporadas al documento definitivo del Plan General.

18. El ISA deberá incluir un cuadro comparativo de superficies de clasificación y calificación del





suelo entre el planeamiento vigente y el propuesto, expresado en % prestando especial atención al suelo industrial, del que también se justificará la demanda de este tipo de suelo y el grado de ocupación de los actuales polígonos industriales.

El cuadro de superficies incluido en el ISA es siguiente:

USOS DEL SUELO	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 4	
	HNNSS 2004	Porcentaje (%)	VERSIÓN PRELIMINAR	Porcentaje (%)
URBANO RESIDENCIAL	2.147.133	5%	2.362.213	6%
URBANO TERCIARIO	151.482	0.3%	157.424	0.3%
URBANO INDUSTRIAL	459.496	1%	458.001	1%
TOTAL URBANO	2.756.111	6%	2.977.639	7%
URBANIZABLE RESIDENCIAL	342.404	1%	6.255.630	14.7%
URBANIZABLE TERCIARIO	661.941	2%	864.470	2%
URBANIZABLE INDUSTRIAL	0	0%	319.819	1%
TOTAL URBANIZABLE	1.004.345	2%	7.439.918	17%
EQUIPAMIENTOS en SNU			1.025.594	2%
NO URBANIZABLE PROTEGIDO			6.190.618	14%
NO URBANIZABLE COMÚN			26.163.676	61%
TOTAL NO URBANIZABLE	39.006.007	91%	32.354.294	76%
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	42.768.463	100%	42.771.851	100%

En relación al suelo industrial, éste se concentra junto al actual suelo urbano de carácter también industrial del polígono de Las Maromas. El Suelo Urbano Industrial SUI, iniciado por Gestión Directa municipal, se encuentra prácticamente consolidado, con escasamente el 29% de solares vacantes, según se indica en el ISA.

Las superficies planteadas en la Propuesta de Memoria Ambiental han quedado reducidas por el cumplimiento del condicionamiento de la Memoria Ambiental emitida, su justificación y adecuación a los límites definidos conforme a la ETCV en el apartado 13 anterior, se cumplimenta en la parte justificativa del Modelo Territorial, y el cumplimiento de los estándares dotacionales de la Ordenación Estructural.

19. Se deberán valorar los posibles efectos inducidos derivados de ampliación o nueva instalación de infraestructuras (carreteras, tratamiento de aguas residuales, líneas eléctricas, etc.) para atender las demandas de los crecimientos incluidos finalmente en la versión preliminar del Plan.

La versión preliminar del PG prevé lo siguiente:

a. Red de suministro eléctrico:

El aumento de población previsto en el nuevo Plan General lleva consigo un aumento de la demanda de potencia eléctrica para la que las redes de suministro general actuales son insuficientes, por lo que se plantea la construcción de una nueva subestación dentro del término municipal de Almoradí. Para su ubicación, se ha buscado un lugar suficientemente alejado de las zonas residenciales, fuera de la zona de afección del río Segura y fuera de las zonas de afección de las carreteras. La parcela está situada dentro de una zona clasificada como suelo no urbanizable común y tiene una superficie de 11.800 m². La nueva subestación, se conectará con la subestación de Los Montesinos mediante una nueva línea aérea de distribución a 65 KV que discurrirá siguiendo el trazado de las actuales líneas de 20 kV. Las líneas aéreas de media tensión se mantendrán para permitir el suministro eléctrico a los núcleos urbanos situados entre Almoradí y



Los Montesinos a los que se abastece actualmente.

b. Gestión y tratamiento de RSU:

Las medidas propuestas para conseguir una correcta gestión de los residuos que se producirán como consecuencia del aumento de la población generado por el planeamiento proyectado, están encaminadas a la consecución de los objetivos establecidos en el Plan Nacional de Residuos y más concretamente a lo especificado en el PIR de la Comunidad Valenciana y en el Plan Zonal XVII al que pertenece Almoradí. Se propone la instalación de, al menos, un punto limpio por cada 400 habitantes o fracción, así como la instalación de un ecoparque de tipo D, en una parcela municipal con una superficie de 2.200 m² situada en el Polígono Industrial Las Maromas, en cumplimiento de lo establecido en el Plan Zonal para Almoradí.

Los efectos inducidos producidos por el crecimiento necesario en el municipio de Almoradí, se encuentran estudiados en el Plan Director de Infraestructuras, e incorporadas sus conclusiones en el Plan General Estructural.

ACUERDO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 9/06, de 28 de Abril, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente y de acuerdo con los fundamentos que se exponen, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Órganos Territoriales de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, se formula el siguiente ACUERDO:

1.- Dar la conformidad, a efectos ambientales, a la presente **Memoria Ambiental**, presentada por el Ayuntamiento de Almoradí en la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, relativa al documento de Revisión Plan General de Almoradí, realizando las siguientes determinaciones finales:

1.a) Antes de la aprobación definitiva del Plan se considerarán los Informes de carácter ambiental emitidos, y se obtendrán todos y cada uno de los informes sectoriales que de acuerdo a su legislación sean preceptivos y vinculantes, incorporándose, como propias del ISA, las consideraciones que en ellos se establezcan.

Se procede a reiterar la petición de informes sectoriales preceptivos y vinculantes, incorporándose a la aprobación provisional municipal previo a la remisión del documento definitivo a la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante como órgano sustantivo para a aprobación definitiva del Plan General Estructural.

1.b) Se obtendrá el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura relativo a la disponibilidad de agua en cantidad y calidad suficiente para la previsión de consumos que se desprende del desarrollo del Plan General, tal y como recoge el artículo 19.2 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Se procede a efectuar la petición del Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura así como de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, como entidad que suministra del abastecimiento de agua potable para el municipio de Almoradí, de la suficiencia de recursos hídricos en cantidad y calidad suficiente para la previsión de consumos del Plan General.

1.c) Respecto a los Sectores **SUZTRA-2, SUZTRA-3 y SUZTRA-4** (a una distancia de más de 4 km del casco urbano); no se considera debidamente justificado el cumplimiento de lo establecido en el





apartado 1.a) del artículo 10 (Criterios básicos de utilización del suelo) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, por el que se establece la necesidad de "atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo precisa para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural".

Asimismo, a efectos ambientales, tampoco se ha justificado la viabilidad de estos crecimientos (tanto en magnitud como en ubicación), a través del análisis de la posible repercusión que éstos tendrán sobre el consumo de recursos; ni se han valorado, más pormenorizadamente, los posibles efectos inducidos derivados de la necesaria ampliación o construcción de infraestructuras necesarias para atender las demandas que estos crecimientos propuestos generarían (mayor consumo de recursos naturales y aumento de los desplazamientos en vehículos privados, al encontrarse aislado en el territorio y alejado del núcleo de población de Almoradí); ni, entre otras consideraciones, el impacto que supondría la transformación de dichos terrenos en urbanizable, al generarse una ruptura con la unidad ambiental a la que pertenecen, caracterizada por ser una zona agrícola; no habiéndose analizado suficientemente emplazamientos alternativos para estos Sectores que presenten menores afecciones ambientales. Por ello, su desarrollo no se incluirá en el Plan General propuesto, debiendo mantener los terrenos incluidos en los tres Sectores la clasificación de Suelo No Urbanizable Común (SNUC), de acuerdo con la Unidad Ambiental en la que se insertan.

De conformidad con lo indicado en este apartado, se clasifican los ámbitos denominados en la Propuesta de Memoria Ambiental como Sectores SUZTRA-2, SUZTRA-3 y SUZTRA-4, como Suelo No Urbanizable Común, Zona Rural Común, estableciéndose como zonas de reserva, que impida la transformación del suelo, que impida su futuro desarrollo, en el momento de que justifique adecuadamente, y se dispongan los condicionantes que establecen en las Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial Previsto, en cumplimiento del condicionado del Informe de Infraestructura Verde y Paisaje de 30 de octubre de 2012.

*1.d) Respecto a los **Sectores SUZRBD-1.B y SUZRBD-3.B**, también se excluirán del proceso urbanizador; debiendo mantener los terrenos ocupados por ambos sectores, la clasificación de SNUC1 y SNUC3, respectivamente, en concordancia y continuidad con las características de la unidad ambiental en la que se ubican. Pese a su emplazamiento colindante a la ampliación del casco urbano y responder a un modelo de crecimiento compacto, no se considera justificado el elevado crecimiento que suponen; concretamente, 391.611m² (1057 viviendas y 2.219 habitantes) y 622.822 m² (1.681 viviendas y 3.530 habitantes) de superficie, respectivamente; ni en base a la demanda real de vivienda, ni de acuerdo con la evolución del crecimiento demográfico municipal en los últimos años.*

De conformidad con lo indicado en este apartado, se clasifican los ámbitos denominados en la Propuesta de Memoria Ambiental como Sectores SUZRBD-1.B y SUZRBD-3.B, como Suelo No Urbanizable Común, Zona Rural Común, estableciéndose como zonas de reserva, que impida la transformación del suelo, que impida su futuro desarrollo, en el momento de se cumplan los condicionantes que establecen en las Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial Previsto,

1.e) De acuerdo con el Informe PATRICOVA del Servicio de Ordenación del Territorio, de fecha 2 de octubre de 2013, relativo al Estudio de inundabilidad presentado por el Ayuntamiento de Almoradí, se deberá incorporar:



1. Incluir los condicionantes señalados en los informes de la Confederación Hidrográfica del Segura que se refieren a los cauces públicos y sus zonas de servidumbre y policía.
2. Eliminar los usos terciarios y residenciales en las zonas de mayores calados, según se indica en la figura 4 y en los criterios expuestos en el informe. Sin perjuicio de que estos terrenos puedan calificarse como parques públicos o zonas de absorción de caudales de inundación, manteniendo su clasificación como suelo urbanizable. O bien, como zonas de suelo no urbanizable de especial protección por riesgo de inundación, que se adscribirán a los distintos sectores de suelo urbanizable y se integrarán, en todos estos casos, en la Infraestructura Verde del territorio.
3. Incluir en la Ficha de Planeamiento del sector SUZREN-3A la condición de que las zonas verdes se sitúen en la parte Norte de los mismos, donde se producen los problemas de mayores inundaciones.
4. Incluir en la Ficha de Planeamiento del Sector SAUT-2 la condición de que las zonas verdes se sitúen en el extremo Norte del sector, por tratarse de la zona de mayores calados.

Dada la importancia y significado de los condicionantes y afecciones establecidas en el Informe PATRICOVA del Servicio de Ordenación del Territorio, de fecha 2 de octubre de 2013, con posterioridad a la documentación de la Propuesta de Memoria Ambiental, se acompaña la transcripción literal del citado Informe, justificando cada uno de sus apartados, por lo que se remite al mismo, a los efectos de no repetir la misma justificación.

2.- La Memoria Ambiental contiene las determinaciones finales de carácter ambiental que deben incorporarse al Plan General de Almoradí, siendo preceptiva y debiéndose tener en cuenta en el mismo antes de su aprobación definitiva. La Memoria Ambiental debe figurar como documento integrante de la documentación definitiva de dicho Plan.

3.- Respecto a los proyectos que se puedan derivar del mismo, la conformidad de esta Memoria Ambiental no exime de su sometimiento al trámite de evaluación ambiental si así está previsto en la normativa en materia de evaluación ambiental de aplicación.

4.- Conforme al artículo 14 de la Ley 9/2006, una vez aprobado definitivamente el Plan General evaluado, el órgano promotor pondrá a disposición de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, como órgano ambiental, y de las Administraciones Públicas afectadas y del público la siguiente documentación:

a) El plan o programa aprobado.

b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:

1. De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.
2. Cómo se han tomado en consideración el informe de sostenibilidad ambiental, los resultados de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas, la memoria ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
3. Las razones de la elección del plan o programa aprobados, en relación con las alternativas consideradas.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.

d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los puntos b) y e).

Junto con la Aprobación Provisional por parte del Ayuntamiento de Almoradí, y una vez recibidos Informes Sectoriales pertinentes y vinculantes, pondrá a disposición del Órgano





Sustantivo los documentos especificados, que serán validados o modificados, adecuándose a la Aprobación Definitiva.

5.- Comunicar esta Resolución al Ayuntamiento de Almoradí y a la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, como órgano competente en la aprobación definitiva del Plan. Este documento es un acto de trámite que se integra en el procedimiento sustantivo de aprobación del instrumento y, por tanto, no es susceptible de impugnación independiente. La impugnación de su contenido se puede efectuar a través de los recursos que sean procedentes contra el acto que pone fin al procedimiento administrativo.

6.- La presente Resolución de Memoria Ambiental de la revisión del Plan General de Almoradí será publicada en la página web de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir las memorias ambientales a que se refiere el artículo 12 de la citada Ley 9/2006, de 28 de abril, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.3 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, ACUERDA: EMITIR LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ALMORADÍ, debiendo incorporarse al Plan las determinadas finales señaladas.

Notificar a los interesados que contra la presente Resolución, por no ser un acto de definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia a 21 de octubre de 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL"

1.2.2. INFORME DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE

1. Los Informes Sectoriales que acompañan a la Memoria Ambiental emitida por la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 21 de octubre de 2013, son las siguientes: Informe de Infraestructura Verde y Paisaje de 30 de octubre de 2012, e Informe del Servicio de Ordenación del Territorio: PATRICOVA de 2 de octubre de 2013.

2. Se realiza la transcripción literal completa del Informe de Paisaje del Plan General, extrayendo al finalizar, los condicionantes establecidos en dicho Informe para el Documento Definitivo del Plan General:



“ASUNTO: INFORME DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL DE ALMORADÍ (ALICANTE) Y SU INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL PARA LA EMISIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Expte 411/2008-CON-mgc

CP 2008/002 GS/”

En relación con el documento de Estudio de Paisaje del expediente relativo al Plan General de Almoradí, se emite el siguiente informe de acuerdo con el artículo 11 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP):

- En fecha 16 de noviembre de 2011, el Ayuntamiento de Almoradí efectúa consulta a la Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas en materia de paisaje acerca de la Versión Preliminar del Plan General y de su Informe de Sostenibilidad Ambiental. El 18 de octubre de 2012 se aporta documentación complementaria al Estudio de Paisaje.
- Analizada la documentación presentada, y en cumplimiento de la legislación vigente en materia de Paisaje, **es necesario incorporar al Estudio de Paisaje y al Plan General los siguientes aspectos**, tal y como se recoge en la documentación aportada:
 - **En cuanto al plano de Infraestructura Verde (Sistema de Espacios Abiertos)**, debe incorporarse a los planos de ordenación estructural, de conformidad con el artículo 44.14 del Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante RPJECV).

Se incorpora el Plano de Infraestructura Verde a los planos de Ordenación Estructural, del Plan General Estructural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.b, de la Ley 5/2014 LOTUP.

- **El Catálogo de Paisaje** forma parte de la ordenación estructural del Plan, y debe integrarse en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, o como anexo al mismo.

El Catálogo de Paisaje, se integra dentro del Catálogo de Protecciones, del Plan General Estructural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42, de la Ley 5/2014 LOTUP.

- **Los Programas de paisaje** se deberán incorporar al Plan General, bien como fichas independientes del Plan, o como condiciones de las fichas de planeamiento y gestión para el desarrollo de los distintos sectores, de acuerdo con lo expresado en la documentación complementaria, aportada.

Se incorporan los Programas de Paisaje, como condiciones de las Fichas de Gestión para el desarrollo de los distintos sectores, del Plan General Estructural, conforme al Estudio de Paisaje.

- Respecto a **la ordenación del paisaje** y a las **Normas de Integración Paisajística**:
 - Respecto a la **compatibilidad de los nuevos desarrollos con la infraestructura verde** del territorio: en las fichas de planeamiento de los sectores SUZRB-1, SUZBR-3 Y SUZRB-4 se condicionará la ordenación a responder al trazado de los azarbes y los caminos tradicionales existentes valorando integrarlos en corredores verdes (mediante PQL, SOL o viario en sección de Alameda) y se incorporarán en los sectores SUZRB-3 y 4 las propuestas de definición y estructuración de los bordes con la huerta tradicional. Para ello, se incluirá en las citadas fichas los condicionantes propuestos en la



documentación aportada en octubre de 2012.

Se incorporan, como condiciones de la ordenación a responder al trazado de los azarbes y los caminos tradicionales, integrándose en corredores verdes, de las Fichas de Gestión para el desarrollo de los antiguos sectores SUZRB-1, SUZBR-3 Y SUZRB-4, y a los sectores SUZRB-3 y 4, las propuestas de definición y estructuración de los bordes con la huerta tradicional, del Plan General Estructural, conforme al Estudio de Paisaje, y su documentación complementaria.

- *Del análisis del modelo propuesto, se deduce que el crecimiento para usos residenciales supera los índices establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Por ello, y con el fin de adecuar los nuevos crecimientos de suelo a las demandas reales de la población y el empleo garantizando un **crecimiento racional y sostenible**, los crecimientos que superen el límite fijado, y en especial los sectores aislados, deberán incorporarse a las **directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (DEUTS)**, programando temporal y espacialmente su incorporación al proceso urbanizador. Asimismo, los sectores aislados al sur que queden diferidos a suelo reclasificable en las DEUT deberían quedar secuenciados con condiciones muy estrictas de consolidación de los sectores entorno al casco, priorizando el SUZTRA-2 frente a otros sectores aislados.*

Establecido conforme a los Índices actualizados para Almoradí de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana ETCV, fijados como se justifica en el apartado 13 de la Memoria Ambiental en:

La capacidad total del Plan General deberá disponer su límite sostenible de crecimiento residencial para la población permanente del término municipal conforme a la ETCV, de $1.207.291'76 \text{ m}^2 + 841.648'32 \text{ m}^2 = 2.048.940'08 \text{ m}^2$ de uso residencial, para $9.379 \text{ viv} + 6.538 \text{ viv} = 15.917$ viviendas, con capacidad para $19.598 \text{ hab} + 13.662 \text{ hab} = 33.261$ habitantes.

De conformidad con el condicionado de este apartado, las zonas que siendo compatibles con los condicionantes ambientales han quedado excluidas de la clasificación como Suelo Urbanizable: Zonas de Nuevo Desarrollo (ZND) del desarrollo del Plan General, por exceder del crecimiento sostenible conforme la ETCV, se clasifican como Suelo No Urbanizable: Zona Rural Común de Reserva, incorporándose a la Directrices Estratégicas de Evolución Prevista, su programación temporal y espacial para su incorporación al proceso urbanizador, con condiciones muy estrictas de consolidación de los sectores del mismo uso en el entorno del casco urbano.

- *En cuanto a la necesidad de **ordenar y cuidar los accesos a municipios y la secuencia visual**, preservando para ello franjas de afección definidas en función de la cuenca visual de las citadas infraestructuras, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas, se incorporarán las determinaciones propuestas al respecto como **condicionantes** a aquellos sectores que les afecte.*

Se establecen como condicionantes a incluir en las Fichas de Gestión, para la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable afectados por los accesos al municipio y la secuencia visual, de conformidad con este apartado.



- **Indicadores** de los objetivos de paisaje a considerar en la redacción del Plan:

1. **Superficie de la Infraestructura Verde propuesta**, excluyendo la de los espacios de valor ambiental o cultural que tienen alguna figura de protección definida en la legislación vigente.
2. **Presupuesto municipal dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje**, con carácter anual.

Se incluyen dentro del documento de Indicadores (artículo 34.2.f, de la Ley 5/2014 LOTUP), los valores correspondientes a la Infraestructura Verde propuesta y las previsiones de presupuesto municipal dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje.

En conclusión, se deberá **incorporar la documentación normativa del Estudio de Paisaje** (Infraestructura Verde, Catálogo de Paisaje, Normas de Integración Paisajística y propuesta de Programas de Paisaje) con los **condicionantes propuestos en la documentación complementaria** aportada en fecha 18 de octubre de 2012 y **las consideraciones expuestas en este informe, a la correspondiente documentación del Plan General de Almoradí.**

Lo que se da traslado para conocimiento y efectos oportunos.

Valencia, 30 de octubre de 2012

SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE"

1.2.3. INFORME DE PATRICOVA

1. Se realiza la transcripción literal completa del Informe del Servicio de Ordenación del Territorio: PATRICOVA del Plan General, extrayendo al finalizar, los condicionantes establecidos en dicho Informe para el Documento Definitivo del Plan General:

"Asunto: Plan General de Almoradí

SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CD/ Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas

Expte.: El-2012-029

INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DEL PLAN GENERAL DE ALMORADÍ (ALICANTE)

En relación con el Estudio de inundabilidad del Plan General de Almoradí, que inició su tramitación en el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje mediante oficio del Ayuntamiento de Almoradí, de fecha 31 de enero de 2012, se emite el siguiente informe.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Antecedentes de tramitación

La Confederación Hidrográfica del Segura emitió con fecha 8 de marzo de 2012 informe respecto al Plan General de Almoradí.

El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje emitió un primer informe respecto al Estudio de Inundabilidad del Plan General de Almoradí, con fecha 21 de junio de 2012.

Mediante oficio de fecha 30 de agosto de 2012, el Ayuntamiento de Almoradí aportó una Ampliación del Estudio de Inundabilidad.



La Confederación Hidrográfica del Segura emitió un segundo informe, de fecha 29 de octubre de 2012.

Mediante oficio de fecha 14 de enero de 2013, el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje solicitó a la Confederación Hidrográfica del Segura una aclaración de su informe de fecha 29 de octubre de 2012.

En fecha 24 de mayo de 2013, la Confederación Hidrográfica del Segura emite un tercer informe.

Segundo. Normativa aplicable

En materia de riesgo de inundación, resulta aplicable el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (en adelante, PATRICOVA).

Almoradí es un municipio con elevado riesgo de inundación, que está recogido como tal en la Disposición Adicional Primera de la Normativa Urbanística del PATRICOVA.

Resultan aplicables, por tanto, las condiciones establecidas en los municipios con elevado riesgo de inundación, que se regulan en la Disposición Adicional Segunda de dicha normativa.

Tercero. Propuesta de ordenación del Plan General

El término municipal de Almoradí se encuentra en el centro geográfico de la comarca alicantina del Bajo Segura. Las comarcas más meridionales de la provincia de Alicante comparten una estructura e historia geológica compleja, definida por una fuerte tectonización, la presencia de un llano aluvial de notable dinámica e imponente impronta geoestructural y morfológica.

Se han considerado cuatro alternativas, de las cuales alguna de ellas procede de la fase de concierto previo. Se escoge la denominada Alternativa 4 como propuesta final de ordenación del Plan General (ver figura 1). En la imagen de la izquierda de la figura 1, se puede observar el modelo de crecimiento del Plan General: en rojo, el suelo urbano vigente; en amarillo, el suelo urbanizable vigente; y, con trama rayada, las nuevas clasificaciones de suelo propuestas en el Plan General. A la derecha, se indica la nomenclatura de los sectores.

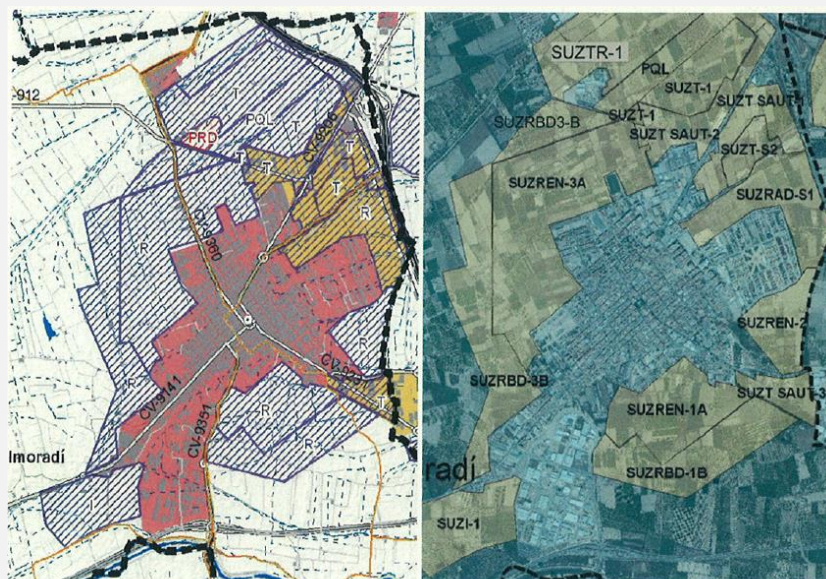


Figura 1: Propuesta de ordenación del Plan General (Alternativa 4)

El Plan General también propone el desarrollo de varios sectores en la parte sur del término municipal, de menor entidad, desde el punto de vista de la afección del riesgo de inundación.



Cuarto. Estudio de Inundabilidad

Para el presente informe, se van a utilizar dos cartografías de riesgos finales:

- Término municipal, al SUR del río Segura: Estudio de Inundabilidad del Plan General de Almoradí.
- Término municipal, al NORTE del río Segura: Mapas de peligrosidad de la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS).

La justificación de esta cuestión es porque los Mapas de peligrosidad de la Confederación Hidrográfica del Segura consideran un mayor ámbito de estudio, unas hipótesis de cálculo más adecuadas y contienen mayor detalle en cuanto a los calados resultantes. Por tanto, prevalecen los citados mapas en la zona Norte, y, en la zona Sur, que no está analizada con detalle por la Confederación Hidrográfica del Segura, se consideran los datos del Estudio de Inundabilidad del Plan General.

1) Estudio de Inundabilidad de Almoradí (parte del f.m. al SUR del Segura)

El estudio de inundabilidad aborda la problemática de la Vega Baja, analizando no solo la hidrología del Río Segura, sino otras cuencas vertientes conectadas, como la de la Rambla de la Abanilla y la del Reguerón. Además, se realiza un análisis a escala más detallada, en el que se estudian cuencas de carácter más local, que afectan de forma más directa al término municipal de Almoradí. Precisamente, son estas cuencas más pequeñas las que se utilizan para la obtención final del riesgo de inundación en estas zonas.

Se elaboró un Estudio de Inundabilidad inicial, de abril de 2011. Tras los informes de la Confederación Hidrográfica del Segura, de fecha 8 de marzo de 2012, y del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de fecha 21 de junio de 2012, se presenta un documento de Ampliación del Estudio de Inundabilidad, de agosto de 2012. Este documento no se considera adecuado por no analizar y justificar la no afección a terceros que resulta de las medidas propuestas, tal como se indicó en las consideraciones finales del informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de fecha 21 de junio de 2012, por aplicación del artículo 21.3, en relación con el artículo 13, de la Normativa Urbanística del PATRICOVA.

Para la hidráulica, se analiza la zona mediante modelos unidimensionales, en primera instancia, y se completa mediante un modelo bidimensional tipo Sobek. El Modelo Digital del Terreno se obtiene del emitido por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, cuya escala es de 1:10.000.

Como resultado de los análisis realizados en el Estudio de Inundabilidad, se obtiene una "Zonificación del riesgo de inundación en la situación actual", que se recoge en el Plano 01. Tal como se ha indicado anteriormente, solo se consideran VÁLIDOS los resultados del mismo para las cuencas que afectan al planeamiento en el lado SUR del encauzamiento del Río Segura.

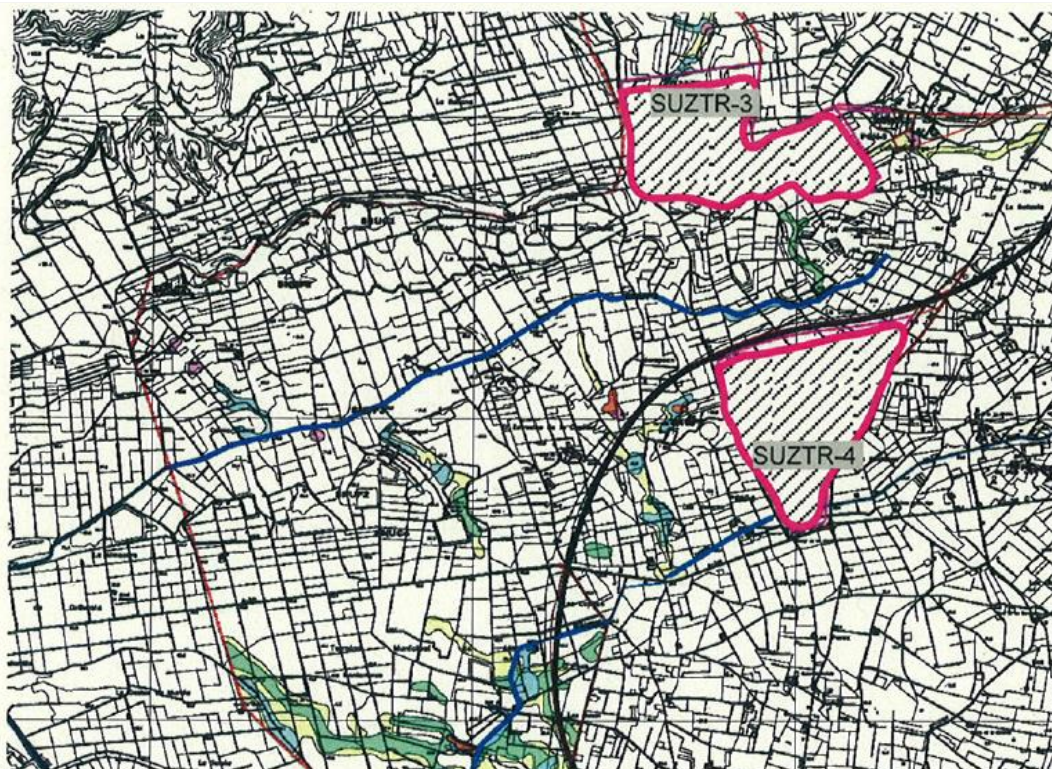


Figura 2: Riesgo de inundación al Sur del término municipal (Estudio de Inundabilidad)

2) Mapas de Peligrosidad de la CHS (parte del T.M. al NORTE del Segura)

En la zona del término municipal al Norte del río Segura, la cartografía de riesgo de inundación del Estudio de Inundabilidad debe entenderse sustituida por los mapas de peligrosidad incluidos en el informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, de fecha 24 de mayo de 2013.



Figura 3: Calados para T_{100} , mapas de peligrosidad de la CHS

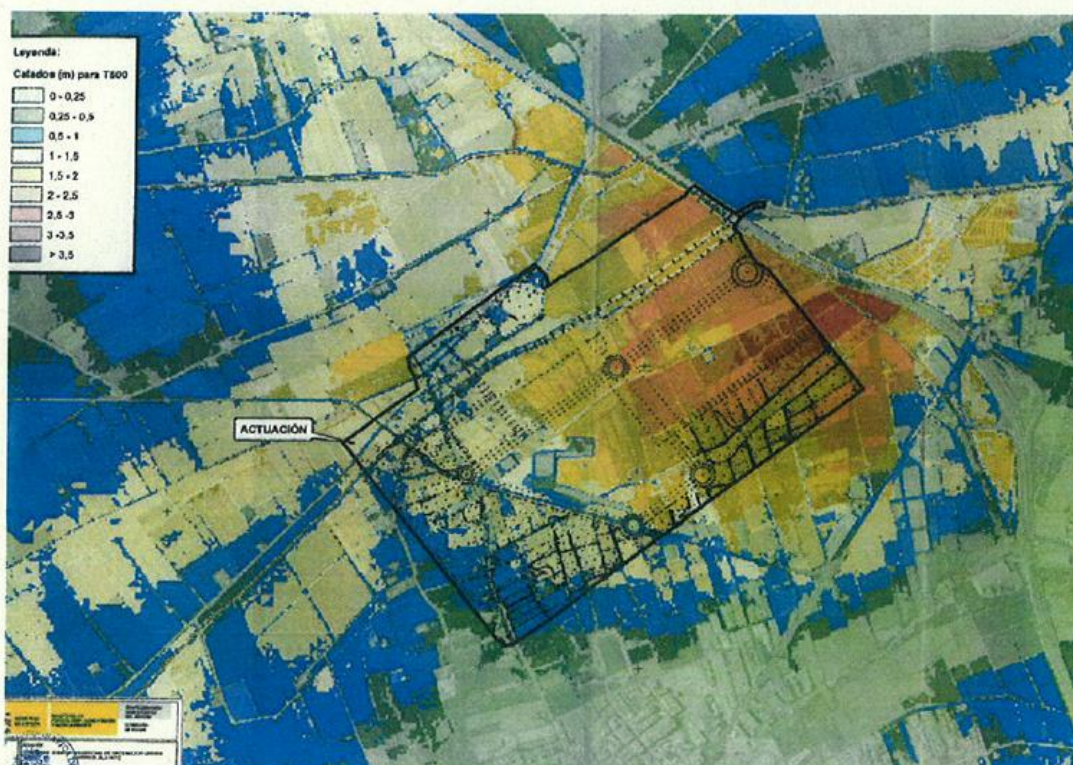


Figura 4: Calados para T_{500} , mapas de peligrosidad de la CHS

No se dispone de información de los caudales considerados, aunque en la propia página web del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se cifran caudales de 8.500 m³/s (frente a los 1.292 m³/s del estudio de inundabilidad).

Tampoco se aporta el modelo de inundación contemplado, si desborda en Orihuela o en zonas anteriores y su confluencia con la rambla de la Abanilla. No obstante, por tratarse de una cartografía realizada por la administración competente, y en base al artículo 15 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA, se considera como estudio oficial que determina el riesgo de inundación en la zona analizada.

Como se observa en los mapas de peligrosidad de la CHS, el Segura desbordado para la avenida de 500 años (figura 4), genera una inundación de gran dimensión, con calados superiores a los tres metros, unido al efecto barrera generado por la Autopista AP-7.

Quinto. Informes de la Confederación Hidrográfica del Segura

Tal como se ha indicado en el apartado de antecedentes de tramitación, la Confederación Hidrográfica del Segura ha emitido 3 informes en relación con el presente expediente.

El primer informe, de fecha 8 de marzo de 2012, se refiere a la afección al dominio público hidráulico, a la disponibilidad de recursos hídricos y a la incidencia sobre el estado de las masas de aguas superficiales y subterráneas.

Respecto al segundo informe, de fecha 29 de octubre de 2012, además de reiterar algunas determinaciones sobre el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y de policía, por lo que se refiere específicamente al riesgo de inundación, cabe destacar las siguientes consideraciones:

.../...

Este Organismo de cuenca no cuenta con datos suficientes ni suficientemente fiables que



permitan definir con absoluta garantía cuál es la zona de flujo preferente del río Segura en las condiciones actuales, considerando las posibles laminaciones que produzcan las presas de la cuenca y las múltiples hipótesis que puedan considerarse en cuanto a la situación previa de humedad del suelo y a la distribución en la cuenca de las lluvias que den lugar a las avenidas.

Es por ello que este Organismo de cuenca viene considerando que para el tramo encauzado del río Segura deben disponerse unas franjas de protección en las márgenes del río exentas de edificación, recomendándose que la anchura de estas franjas no sea inferior a 100 m cuando la topografía de las márgenes sea plana o de escasa pendiente, y que en ningún caso sea inferior a 50 m.

.../...

En cuanto a la zona de policía y con el fin de proteger el régimen de corrientes en avenidas y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes, la ordenación urbanística que se prevea deberá tener en cuenta las siguientes prohibiciones y limitaciones de usos de cauces públicos:

- En la zona de flujo preferente se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos los no vulnerables frente a las avenidas, que no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos, y que no afecten desfavorablemente la capacidad de desagüe del flujo de avenidas.
- En las zonas donde se den condiciones de inundabilidad peligrosa (áreas donde, para un período de retorno de 500 años, el calado es mayor que 1 m, la velocidad mayor de 1 m/s o el producto de ambos sea mayor de 0,5 m²/s) y que se encuentren en la zona de policía, se prohíben los usos residenciales, admitiéndose solamente actuaciones no vulnerables frente a avenidas.
- En las zonas donde se den estas condiciones de inundabilidad peligrosa y que se encuentren en la zona exterior de la zona de policía, y en el resto de la zona inundable para 500 años de periodo de retorno donde no se produzcan estas condiciones, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración, correspondiendo en todo caso a la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico el establecimiento de las limitaciones de usos y condiciones a la edificación que estime pertinentes .

.../...

Debe destacarse que las condiciones establecidas en el informe se refieren a las zonas de policía de los cauces públicos considerados en el propio informe, que son: el Río Segura, el Barranco de Calderón, la Rambla de la Marquesa y afluentes.

Por último, el tercer informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, de fecha 24 de mayo de 2013, se refiere a las condiciones de inundabilidad del sector SUZTR-1.

Se indica que, al no estar la actuación situada en la zona de policía de cauce alguno, corresponde a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente la valoración del riesgo de inundación. Por otra parte, se indican, a título informativo, los resultados provisionales de los estudios del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas inundables, referidos al extremo norte del término municipal de Almoradí. Finalmente, se indican las siguientes consideraciones:

Para 100 años de periodo de retorno únicamente se ve afectada por la inundación la franja noroeste del sector, la cual es atravesada con el azarbe del Mayayo. En el correo enviado a la Confederación Hidrográfica del Segura con fecha 17 de enero de 2013 por parte del consultor TYPSA se indica que esta franja se va a ordenar como Zona Verde por lo que el sector podría considerarse compatible con la circunstancia de inundabilidad



para este periodo de retorno.

Para 500 años, la inundación es generalizada en todo el ámbito del sector, alcanzándose calados iguales o superiores a un metro.

Dadas las características topográficas de la zona, se deberá tener en cuenta que cualquier transformación sustancial de la topografía puede producir modificaciones en las condiciones de inundabilidad, pudiéndose producir empeoramientos en los predios cercanos al sector motivados por elevaciones de los terrenos del mismo.

A modo de recomendación, se indica que cualquier medida estructural que se prevea para paliar la situación de inundabilidad del sector debe lograr una permeabilidad al flujo que en la actualidad alcanza el sector por su parte oeste, de modo que no se produzcan acumulaciones aguas arriba ni concentraciones aguas abajo.

Las conclusiones correspondientes al análisis de los datos del Estudio de Inundabilidad redactado por TYPESA y de los distintos informes de la Confederación Hidrográfica del Segura, son las siguientes:

- Se consideran como más ajustados los valores de los Estudios de la Confederación Hidrográfica del Segura, en la parte norte, y de TYPESA, en la parte sur del término municipal de Almoradí.
- Las condiciones establecidas en el informe se refieren a las zonas de policía de los cauces públicos considerados en el propio informe, que son: el Río Segura, el Barranco de Calderón, la Rambla de la Marquesa y afluentes.
- Por último, el tercer informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, de fecha 24 de mayo de 2013, se refiere a las condiciones de inundabilidad del sector SUZTR-1.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La tramitación seguida en el expediente se considera correcta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA.

Segundo. La documentación del Estudio de Inundabilidad se estima completa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA.

Tercero. A continuación, se analiza la adecuación de la propuesta de ordenación del Plan General de Almoradí con la Normativa Urbanística del PATRICOVA, considerando:

- El Estudio de Inundabilidad, al SUR del Segura
- Los Mapas de Peligrosidad de la CHS, al NORTE del Segura.

1) ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DE ALMORADÍ (ZONA SUR DEL T.M.):

La parte inferior del término municipal no está afectada de manera significativa por zonas de riesgo de inundación. No obstante, se detectan las siguientes incidencias, de poca relevancia, de zonas de riesgo de inundación respecto a sectores de suelo urbanizable propuestos en el Plan General:

- El Sector SUZTR-3 (Sector de Suelo Urbanizable Terciario-Residencial) está afectado por pequeños ámbitos de riesgo de inundación de nivel 3, un reducido ámbito de nivel 2 y otro ámbito de nivel 6. Con ligeras rectificaciones del ámbito del sector se puede excluir la mayor parte de estas incidencias de zonas de riesgo de inundación y, en todo caso, las que queden en situación interior al sector deberán analizarse específicamente en el Plan Parcial de desarrollo de este sector, estableciendo las medidas adecuadas para su





compatibilidad con la ordenación pormenorizada que se proponga. Deberá incluirse esta última condición en la Ficha de Planeamiento del Sector SUZTR-3.

El Sector SUZTR-3, conforme a la Memoria Ambiental, y al Informe de Infraestructura Verde y Paisaje, se consideran no suficientemente justificados dichos crecimientos, además de exceder de los límites de crecimiento sostenible establecidos por la ETCV, por lo que se clasifican como Suelo No Urbanizable Común, Zona Rural Común (según la nueva nomenclatura de la Ley 5/2014 LOTUP), siendo zona de reserva cuyo desarrollo queda condicionado por el cumplimiento de las condiciones establecidas en las Directrices Estratégicas del Desarrollo previsto.

En consecuencia, se establecen los condicionantes descritos en el Informe PATRICOVA, a las Fichas de Gestión, que posibiliten su reclasificación como Zona de Reserva, a través del cumplimiento de las Directrices Estratégicas.

- *El Sector SUZTR-4 está afectado por un reducido ámbito de riesgo de inundación de nivel 6. En este caso, dada la ubicación de este ámbito en la zona central del sector, y teniendo en cuenta su escasa dimensión y que se trata del menor nivel de riesgo de inundación, se impone la condición de analizar específicamente esta afección en el Plan Parcial de desarrollo, estableciendo las medidas adecuadas para su compatibilidad con la ordenación pormenorizada. Esta condición deberá recogerse en la Ficha de Planeamiento del Sector SUZTR-4.*

El Sector SUZTR-4, conforme a la Memoria Ambiental, y al Informe de Infraestructura Verde y Paisaje, se consideran no suficientemente justificados dichos crecimientos, además de exceder de los límites de crecimiento sostenible establecidos por la ETCV, por lo que se clasifican como Suelo No Urbanizable Común, Zona Rural Común (según la nueva nomenclatura de la Ley 5/2014 LOTUP), siendo zona de reserva cuyo desarrollo queda condicionado por el cumplimiento de las condiciones establecidas en las Directrices Estratégicas del Desarrollo previsto.

En consecuencia, se establecen los condicionantes descritos en el Informe PATRICOVA, a las Fichas de Gestión, que posibiliten su reclasificación como Zona de Reserva, a través del cumplimiento de las Directrices Estratégicas.

2) MAPAS DE PELIGROSIDAD DE LA CHS (ZONA NORTE DEL T. M.):

El análisis de la parte del término municipal situada al norte del río Segura es mucho más compleja y tiene una importante incidencia en la propuesta de ordenación. Se destacan, con carácter general, las siguientes consideraciones.

- *El municipio de Almoradí está clasificado como municipio con elevado riesgo de inundación, lo cual supone que se pueden reclasificar zonas inundables, pero con el condicionante generalizado de ser las zonas de menor riesgo.*

Esto supone, según se justifica más adelante, que las zonas de inundación que superen el metro de calado, no podrán destinarse a usos terciarios y residenciales, si bien pueden incluirse en sectores de suelo urbanizable y calificarse como zonas verdes o zonas de protección por riesgo de inundación, que se integrarán en la Infraestructura Verde del territorio.

- *El casco urbano de Almoradí no está afectado por zonas de riesgo de inundación.*
- *La parte del territorio comprendida entre el casco urbano y el cauce del Río Segura, se considera (aunque el estudio de inundabilidad da como resultados zonas de riesgos) como una zona de escaso riesgo de inundación, dado que se trata de una escasa superficie*





tributaria significativa, al igual que la consideración de la posible rotura de la mota no es probable en una determinada zona, siendo difícil su valoración.

EL casco urbano de Almoradí, no se encuentra afectado por riesgo de inundación, y la zona entre el casco urbano y el río Segura, como de escaso riesgo, lo que posibilita los crecimientos en dicha zona, teniendo en cuenta la zona de afección o servidumbre de policía de 100 m, establecida como de protección (sin capacidad de edificación) en el Informe de la CHS.

- *La zona más conflictiva del término municipal, desde el punto de vista del riesgo de inundación, es la que corresponde al extremo norte del municipio, la del entorno del Azarbe del Mayayo.*
 - *En esta zona, y en torno al Sector SUZTR-1, es donde se ha centrado el informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, de fecha 24 de mayo de 2013 (figura 3).*
 - *En los planos adjuntos a dicho informe, se observa que, para la avenida de período de retorno de 100 años, las zonas de inundación se concentran al Norte del Azarbe del Mayayo, en el entorno de la zona denominada "El Saladar". Por tanto, la zona de flujo preferente se sitúa en torno al citado azarbe. No aparecen zonas con riesgo de inundación al Sur del Azarbe del Mayayo, ya que el río Segura está encauzado para la avenida de 50 años, con lo que la diferencia no tiene entidad alguna.*
 - *Sin embargo, el salto a la consideración del período de retorno de 500 años, cambia totalmente la panorámica de las zonas inundables del término, centrándose en torno al Azarbe del Mayayo las zonas más afectadas. Aparecen zonas con calados superiores a 2 m, en la zona más próxima a la Autopista AP-7, si bien quedan fuera de la zona de flujo preferente y sus características de inundación serían más progresivas y sin velocidades de flujo importantes.*
 - *De los informes emitidos por la CHS, en relación con el estudio de inundabilidad, se destaca la siguiente consideración como referencia de hasta dónde se van delimitar las zonas peligrosas y, por tanto, no aptas para destinar a usos terciarios o residenciales (ya que, por tratarse de un municipio de elevado riesgo, existe cierta flexibilidad a la reclasificación de suelos con riesgo de inundación, aunque siempre buscando las zonas de menor riesgo).*

Zonas donde se den condiciones de inundabilidad peligrosa (áreas donde, para un período de retorno de 500 años, el calado es mayor que 1 m, la velocidad mayor de 1 m/s o el producto de ambos sea mayor de 0,5 m²/s) y que se encuentren en la zona de policía, se prohíben los usos residenciales, admitiéndose solamente actuaciones no vulnerables frente a avenidas.

En las zonas donde se den estas condiciones de inundabilidad peligrosa y que se encuentren en la zona exterior de la zona de policía, y en el resto de la zona inundable para 500 años de periodo de retorno donde no se produzcan estas condiciones, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración, correspondiendo en todo caso a la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico el establecimiento de las limitaciones de usos y condiciones a la edificación que estime pertinentes.

- *Si bien la información facilitada por la CHS es únicamente de calados y no se dan los datos de velocidades, se toma como parámetro de corte el de calado superior a 1 m.*



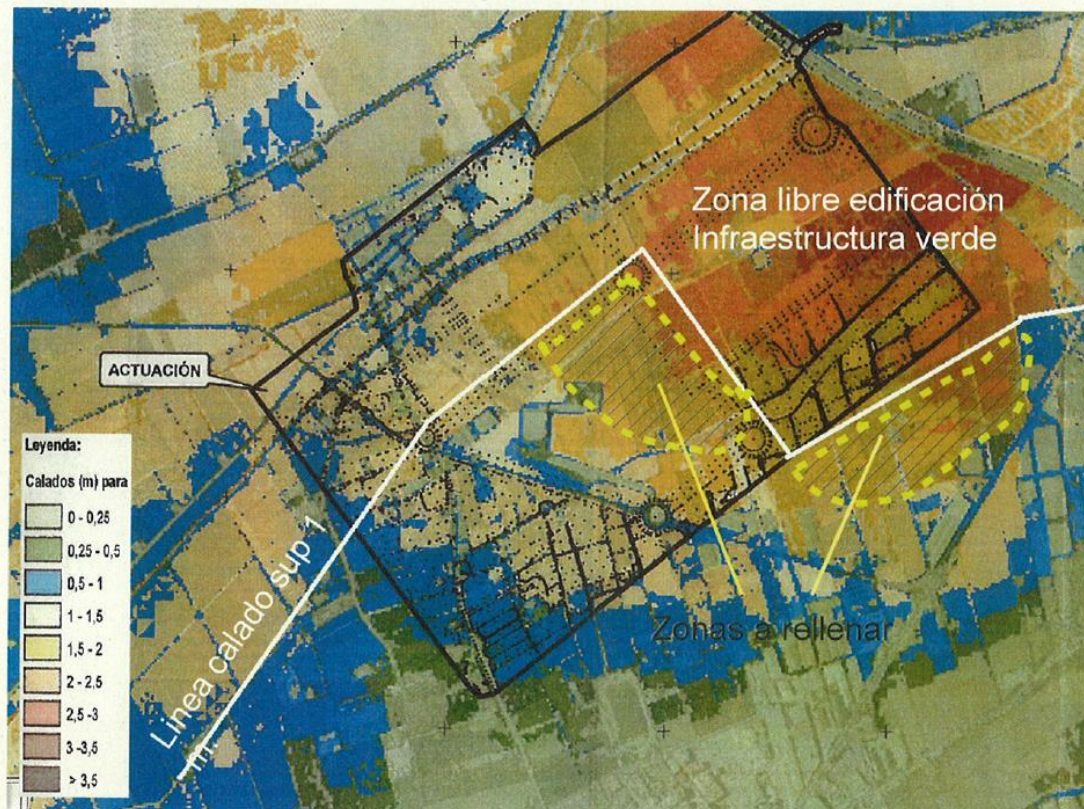


Figura 4: Línea de calados superiores a 1 metro (en blanco) que imposibilita los usos residenciales y terciarios, y queda libre de edificación. En rayado, zonas a rellenar

- Como se muestra en la figura 4, se delimita una línea de calados superiores a 1 metro, fuera de la cual solo se admite la calificación de zonas verdes o zonas de protección por riesgo de inundación en el marco de la infraestructura Verde. Dentro de esta línea, se incluyen dos superficies con calados superiores a 1 metro, pero con la opción de rellenar como máximo hasta la cota de nivel del entorno superior. En caso de no contemplar dichos rellenos, la línea de delimitación marcada (en blanco) se redibujaría, excluyendo de la zona apta las dos superficies a rellenar.
- Debe hacerse constar que la mayor parte de los desarrollos urbanísticos propuestos por el Plan General en este ámbito se sitúan en la citada zona, entre el casco urbano y el mencionado azarbe. Y los mayores calados se dan en la franja situada junto a la Autopista AP-7, donde se indican calados mayores de 3 m. Estas zonas de mayor calado afectan principalmente al Sector SUZTR-1. La propuesta de ordenación de este sector, tal como se recoge en el nuevo Plan General, es incompatible con el riesgo de inundación, puesto que sitúa parcelas terciarias junto a la AP-7 en las zonas donde se presentan los mayores calados y, sin embargo, plantea zonas verdes en otros ámbitos del sector con menor incidencia del riesgo de inundación.
- Teniendo en cuenta la situación especial del municipio de Almoradí de ser un municipio con elevado riesgo de inundación, se puede considerar aceptable un desarrollo urbanístico siempre que las zonas con mayor riesgo de inundación se destinen a usos que sean más compatibles con el riesgo de inundación, como pueden ser las zonas verdes o zonas de absorción de caudales de inundación en el contexto de la Infraestructura Verde. En este sentido, se plantean las siguientes soluciones:
 - o En el marco de la gestión urbanística de los suelos urbanizables del Plan General, calificar las zonas de riesgo de inundación con mayores calados como parques públicos o zonas de absorción de caudales de inundación, o bien como zonas de



suelo no urbanizable de especial protección por riesgo de inundación, que se adscribirán a los distintos sectores de suelo urbanizable en concepto de parque público o de la cesión de 1 m²/m² derivada de la aplicación del artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. Estos terrenos se integrarán en la infraestructura verde, en aplicación del artículo 19 bis.3.h, de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, cumpliendo la función de gestionar la infraestructura verde para desarrollar al máximo su capacidad de protección de la población frente a riesgos naturales, establecida en la Directriz 65.f, de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

- o Calificar como zonas verdes o zonas de absorción de caudales de inundación, e incorporar a la infraestructura verde del territorio, los ámbitos del Sector SUZTR-1 que presentan mayores calados, con el criterio general de excluir los usos residenciales y terciarios en las zonas con calados superiores a 1 m, que existen junto a la AP-7 y al Azarbe del Mayayo.
- o Por último, respecto al Sector SUZTR-1, debe indicarse que no se consideran procedentes las medidas propuestas en la Ampliación del Estudio de Inundabilidad, relativas a la elevación de la cota de determinadas parcelas. Por tanto, no se considera procedente la aprobación de la Ampliación del Estudio de Inundabilidad y, más concretamente, los resultados obtenidos para la denominada "situación prevista".

No se consideran adecuadas las medidas de elevación de cotas de determinadas parcelas, propuestas en la ampliación del Estudio de Inundabilidad, por lo que se descartan tales medidas.

Se indica una línea de delimitación de las zonas que pueden ser edificables, y las que se deben excluir de edificabilidad, incorporándose a la Infraestructura verde, pudiéndose establecer como zonas verdes, zonas de sacrificio, dentro del suelo urbanizable, o desclasificarlas incorporándolas a suelo de cesión adscrito a otros sectores.

Dado el avanzado estado de desarrollo del Sector SUZTR-1, se opta por incorporado en la Infraestructura Verde, dentro del Sector de Suelo Urbanizable, pase a formar parte de suelo exenta de edificabilidad, y con vocación de ordenarse con zonas libres de sacrificio, para absorber los caudales de inundación.

- o Las condiciones exigidas anteriormente pueden derivar en el replanteamiento de la delimitación de los sectores SUZTR-1 y SUZT-1, de modo que se engloben en un único sector que recoja todas las zonas que se pueden desarrollar según la figura 4 y los criterios que se han indicado anteriormente.

De conformidad con lo indicado, se procede a redelimitar los sectores colindantes, de modo que el límite quede formado por el vial de borde establecido en el límite del suelo con mayores riesgos de inundación.

Las zonas afectadas por los mayores riesgos de inundación, situadas al norte de dicho vial, se clasifican como zonas verdes de la Red Primaria PQL, (PVP, según la nomenclatura el Anexo IV de la Ley 5/214 LOTUP), para su adscripción a los suelos urbanizables.

- De forma más sesgada, se encuentran afectados los sectores SUZREN-3A y SUZRBD-3B, que deberán plantear el condicionante de situar las zonas verdes donde se producen los mayores calados.





Se establecen estos condicionantes en las Fichas de Gestión de los sectores mencionados, que según la nomenclatura del Anexo IV de la Ley 5/214 LOTUP, se denominan: SUZREN-3A = ZND-RE-2.1, y SUZRBD-3B= ZND-RE-3.1.

- Por último, respecto al sector SAUT-2, el tratamiento es distinto, pues se trata de un suelo que ya está clasificado como suelo urbanizable en el planeamiento vigente, por lo que cabría mantener el límite del sector, con el condicionante de situar las zonas verdes y exentas de edificación al Norte del sector, que es donde se dan los mayores calados.

Se establecen estos condicionantes en la Ficha de Gestión del sector mencionado, que según la nomenclatura del Anexo IV de la Ley 5/214 LOTUP, se denominan: SUZT SAUT-2 = ZND-TR-4, en la parte no consolidada por edificación y urbanización, que dispone de la condición de Zona Urbanizada ZUR-TR-8.

Cuarto. La metodología y los resultados obtenidos en el Estudio de Inundabilidad y en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas inundables, cumplen las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística del PATRICOVA.

Quinto. La aprobación del Estudio de Inundabilidad y las cartografías resultantes corresponde a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio, según lo establecido en el artículo 18 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA; y, según el artículo 6.14 del Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, y modificado por el Decreto 123/2013, de 20 de septiembre, la aprobación de los estudios de inundabilidad para la concreción del riesgo de inundación corresponde al Director General de Evaluación Ambiental y Territorial.

Vistos los antecedentes expuestos, así como los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, y dado que el presente informe se emite con la finalidad de analizar la procedencia de la aprobación del Estudio de Inundabilidad presentado y también para establecer las determinaciones finales que, en materia del riesgo de inundación, deben incorporarse a la Memoria Ambiental del Plan General de Almoradí, el técnico que suscribe propone:

- 1º) Aprobar el Estudio de Inundabilidad del Plan General de Almoradí exclusivamente en el ámbito del término municipal situado al Sur del encauzamiento del Río Segura.
- 2º) Establecer las siguientes determinaciones finales que deben incorporarse a la Memoria Ambiental del Plan General de Almoradí, en materia del riesgo de inundación:
 - a) Incluir los condicionantes señalados en los informes de la Confederación Hidrográfica del Segura que se refieren a los cauces públicos y sus zonas de servidumbre y de policía.
 - b) Redelimitar el Sector SUZTR-3 e incluir en su Ficha de Planeamiento la exigencia de analizar específicamente la afección del riesgo de inundación y establecer las medidas adecuadas para su compatibilidad con la ordenación pormenorizada.
 - c) Incluir en la Ficha de Planeamiento del Sector SUZTR-4 la exigencia de analizar específicamente la afección del riesgo de inundación y establecer las medidas adecuadas para su compatibilidad con la ordenación pormenorizada.
 - d) Eliminar los usos terciarios y residenciales en las zonas de mayores calados, según se indica en la figura 4 y en los criterios expuestos en el informe. Sin perjuicio de que estos terrenos puedan calificarse como parques públicos o como zonas de absorción de caudales de inundación, manteniendo su clasificación como suelo urbanizable. O bien como zonas de suelo no urbanizable de especial protección



por riesgo de inundación, que se adscribirán a los distintos sectores de suelo urbanizable y se integrarán, en todos estos casos, en la Infraestructura Verde del territorio.

- e) Incluir en las Fichas de Planeamiento de los sectores SUZREN-3A y SUZRBD-38 la condición de que las zonas verdes se sitúen en la parte Norte de los mismos, donde se producen los problemas de mayores inundaciones.
- f) Incluir en la Ficha de Planeamiento del Sector SAUT-2 la condición de que las zonas verdes se sitúen en el extremo Norte del sector, por tratarse de la zona de mayores calados.

El Ayuntamiento, como administración responsable de los proyectos de urbanización, condicionará la aprobación de la licencia urbanística al correcto diseño de las obras de drenaje. Asimismo, el Ayuntamiento deberá comprobar el correcto dimensionado y ejecución de dichas infraestructuras de drenaje para no afectar a terceros ajenos al ámbito de la actuación, debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo, sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes que deban obtener del Organismo de cuenca.

En cuanto la actuación afecte al dominio público hidráulico y/o zona de policía o a la posible incidencia en el régimen de corrientes, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normativa vigente (Texto Refundido de la Ley de Aguas y disposiciones que lo desarrollan), igualmente, se deberá obtener autorización previa para el vertido de las aguas pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea.

Valencia, 2 de octubre de 2013"

En consecuencia, en el Plan General Estructural, se cumplen todos los condicionantes establecidos en la Memoria Ambiental y en los Informes Sectoriales.



2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. De conformidad con el artículo 34.2.b de la Ley 5/2004 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, LOTUP, procede indicar la oferta de suelo y edificabilidad cuantificada por clases y zonas de suelo y la justificación de la suficiencia y adecuación a la demanda y a los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad, que ya han sido fijados en la Memoria Ambiental.

2.1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

2.1.1. RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL E INFORMES SECTORIALES.

1. El Modelo Territorial propuesto, parte de las necesidades sociales, demográficas, y económicas de la población de Almoradí, para adecuarse a la sus necesidades futuras.
2. No se plantea exclusivamente como una necesidad de crecimiento para los próximos diez o quince años, sino como la capacidad de ubicación de la edificación o urbanización compatible con la capacidad de acogida del territorio, y configurado como el establecimiento de la capacidad de desarrollo sostenible del territorio que conforma el término municipal de Almoradí, atendiendo prioritariamente al reconocimiento de sus valores patrimoniales de los recursos naturales, paisajísticos, arqueológicos o del patrimonio histórico y etnológico, con el objetivo de su preservación, conservación, mejora y puesta en valor, y la delimitación de los espacios con capacidad para acoger las necesidades de urbanización y edificación del municipio y del entorno comarcal en el que se ubica.
3. Se ajusta y limita en cuanto a la delimitación de las distintas zonas de posible crecimiento, como a su extensión, tanto a la Memoria Ambiental, y los Informes Sectoriales de Infraestructura Verde y Paisaje y PATRICOVA, tal como se ha venido exponiendo en el apartado 1.2 de Antecedentes, como a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, en cuanto a los límites del crecimiento sostenible.
4. Se procede a analizar los aspectos recogidos en la Memoria Ambiental y los informes sectoriales, que se recogen, identificados con la misma numeración, del Acuerdo de la Memoria Ambiental:

1.a) Antes de la aprobación definitiva del Plan se considerarán los Informes de carácter ambiental emitidos, y se obtendrán todos y cada uno de los informes sectoriales que de acuerdo a su legislación sean preceptivos y vinculantes, incorporándose, como propias del ISA, las consideraciones que en ellos se establezcan.

Se procede a reiterar la petición de informes sectoriales preceptivos y vinculantes, incorporándose a la aprobación provisional municipal previo a la remisión del documento definitivo a la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante como órgano sustantivo para a aprobación definitiva del Plan General Estructural.

1.b) Se obtendrá el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura relativo a la disponibilidad de agua en cantidad y calidad suficiente para la previsión de consumos



que se desprende del desarrollo del Plan General, tal y como recoge el artículo 19.2 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Se procede a efectuar la petición del Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura así como de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, como entidad que suministra del abastecimiento de agua potable para el municipio de Almoradí, de la suficiencia de recursos hídricos en cantidad y calidad suficiente para la previsión de consumos del Plan General.

1.c) Respecto a los Sectores **SUZTRA-2, SUZTRA-3 y SUZTRA-4** (a una distancia de más de 4 km del casco urbano); no se considera debidamente justificado el cumplimiento de lo establecido en el apartado 1.a) del artículo 10 (Criterios básicos de utilización del suelo) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, por el que se establece la necesidad de "atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo precisa para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural".

Asimismo, a efectos ambientales, tampoco se ha justificado la viabilidad de estos crecimientos (tanto en magnitud como en ubicación), a través del análisis de la posible repercusión que éstos tendrán sobre el consumo de recursos; ni se han valorado, más pormenorizadamente, los posibles efectos inducidos derivados de la necesaria ampliación o construcción de infraestructuras necesarias para atender las demandas que estos crecimientos propuestos generarían (mayor consumo de recursos naturales y aumento de los desplazamientos en vehículos privados, al encontrarse aislado en el territorio y alejado del núcleo de población de Almoradí); ni, entre otras consideraciones, el impacto que supondría la transformación de dichos terrenos en urbanizable, al generarse una ruptura con la unidad ambiental a la que pertenecen, caracterizada por ser una zona agrícola; no habiéndose analizado suficientemente emplazamientos alternativos para estos Sectores que presenten menores afecciones ambientales. Por ello, su desarrollo no se incluirá en el Plan General propuesto, debiendo mantener los terrenos incluidos en los tres Sectores la clasificación de Suelo No Urbanizable Común (SNUC), de acuerdo con la Unidad Ambiental en la que se insertan.

De conformidad con lo indicado en este apartado, se clasifican los ámbitos denominados en la Propuesta de Memoria Ambiental como Sectores SUZTRA-2, SUZTRA-3 y SUZTRA-4, como Suelo No Urbanizable Común, Zona Rural Común, estableciéndose como zonas de reserva, ZRC-RS-TR-1, ZRC-RS-TR-2, ZRC-RS-TR-3, que impida la transformación del suelo, que impida su futuro desarrollo, en el momento de que justifique adecuadamente, y se dispongan los condicionantes que establecen en las Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial Previsto, en cumplimiento del condicionado del Informe de Infraestructura Verde y Paisaje de 30 de octubre de 2012.

1.d) Respecto a los Sectores **SUZRBD-1.B y SUZRBD-3.B**, también se excluirán del proceso urbanizador; debiendo mantener los terrenos ocupados por ambos sectores, la clasificación de SNUC1 y SNUC3, respectivamente, en concordancia y continuidad con las características de la unidad ambiental en la que se ubican. Pese a su emplazamiento colindante a la ampliación del casco urbano y responder a un modelo de crecimiento compacto, no se considera justificado el elevado crecimiento que suponen; concretamente, 391.611 m² (1057 viviendas y 2.219 habitantes) y 622.822 m² (1.681 viviendas y 3.530 habitantes) de superficie, respectivamente; ni en base a la demanda real de



vivienda, ni de acuerdo con la evolución del crecimiento demográfico municipal en los últimos años.

De conformidad con lo indicado en este apartado, se clasifican los ámbitos denominados en la Propuesta de Memoria Ambiental como Sectores SUZRBD-1.B y SUZRBD-3.B, como Suelo No Urbanizable Común, Zona Rural Común, estableciéndose como zonas de reserva, ZRC-RS-RE-3.1, y ZRC-RS-RE-3.2, que impida la transformación del suelo, que impida su futuro desarrollo, en el momento de se cumplan los condicionantes que establecen en las Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial Previsto,

1.e) De acuerdo con el Informe PATRICOVA del Servicio de Ordenación del Territorio, de fecha 2 de octubre de 2013, relativo al Estudio de inundabilidad presentado por el Ayuntamiento de Almoradí, se deberá incorporar:

1. Incluir los condicionantes señalados en los informes de la Confederación Hidrográfica del Segura que se refieren a los cauces públicos y sus zonas de servidumbre y policía.

2. Eliminar los usos terciarios y residenciales en las zonas de mayores calados, según se indica en la figura 4 y en los criterios expuestos en el informe. Sin perjuicio de que estos terrenos puedan calificarse como parques públicos o zonas de absorción de caudales de inundación, manteniendo su clasificación como suelo urbanizable. O bien, como zonas de suelo no urbanizable de especial protección por riesgo de inundación, que se adscribirán a los distintos sectores de suelo urbanizable y se integrarán, en todos estos casos, en la Infraestructura Verde del territorio.

3. Incluir en la Ficha de Planeamiento del sector SUZREN-3A la condición de que las zonas verdes se sitúen en la parte Norte de los mismos, donde se producen los problemas de mayores inundaciones.

4. Incluir en la Ficha de Planeamiento del Sector SAUT-2 la condición de que las zonas verdes se sitúen en el extremo Norte del sector, por tratarse de la zona de mayores calados.

- Los Sectores SUZTR-3 y SUZTR-4, conforme a la Memoria Ambiental, y al Informe de Infraestructura Verde y Paisaje, se consideran no suficientemente justificados dichos crecimientos, además de exceder de los límites de crecimiento sostenible establecidos por la ETCV, por lo que se clasifican como Suelo No Urbanizable Común, Zona Rural Común (según la nueva nomenclatura de la Ley 5/2014 LOTUP), siendo zona de reserva ZRC-RS-TR-2, ZRC-RS-TR-3, de uso predominantemente turístico, cuyo desarrollo queda condicionado por el cumplimiento de las condiciones establecidas en las Directrices Estratégicas del Desarrollo previsto.

En consecuencia, se establecen los condicionantes descritos en el Informe PATRICOVA, a las Fichas de Gestión, que posibiliten su reclasificación como Zona de Reserva, a través del cumplimiento de las Directrices Estratégicas.

- Respecto al Sector SUZTR-1, no se consideran adecuadas las medidas de elevación de cotas de determinadas parcelas, propuestas en la ampliación del Estudio de Inundabilidad, por lo que se descartan tales medidas.

Se indica una línea de delimitación de las zonas que pueden ser edificables, y las que se deben excluir de edificabilidad, incorporándose a la Infraestructura verde, pudiéndose establecer como zonas verdes, zonas de sacrificio, dentro del suelo urbanizable, o desclasificarlas incorporándolas a suelo de cesión adscrito a otros sectores.



Dado el avanzado estado de desarrollo del Sector SUZTR-1, se opta por incorporarlo en la Infraestructura Verde, dentro del Sector de Suelo Urbanizable, pase a formar parte de suelo exenta de edificabilidad, y con vocación de ordenarse con zonas libres de sacrificio, para absorber los caudales de inundación.

- Se redelimitan los sectores colindantes SUZT-1, SUZT SAUT-1, SUZT SAUT-2, de modo que el límite quede formado por el vial de borde establecido en el límite del suelo con mayores riesgos de inundación.

Según la nomenclatura del Anexo IV de la Ley 5/214 LOTUP, se denominan: SUZT-1 = ZND-TR-2, SUZT SAUT-1 = ZND-TR-3, SUZT SAUT-2 = ZND-TR-4.

Las zonas afectadas por los mayores riesgos de inundación, situadas al norte de dicho vial, se clasifican como zonas verdes de la Red Primaria PQL, (PVP, según la nomenclatura el Anexo IV de la Ley 5/214 LOTUP), para su adscripción a los suelos urbanizables.

- Se establecen los condicionantes de ubicación de las zonas verdes en las zonas con mayor calado, en las Fichas de Gestión de los sectores mencionados, que según la nomenclatura del Anexo IV de la Ley 5/214 LOTUP, se denominan: SUZREN-3A = ZND-RE-2.1, y SUZRBD-3B= ZND-RE-3.1.

2.1.2. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

1. El Modelo Territorial propuesto, parte de la situación actual, las previsiones de crecimiento establecidas en los distintos documentos: Concierto Previo 2005, Concierto Previo 2007, el Documento de Referencia, las dos Versiones Preliminares el Plan General expuestas al público, y de la adaptación y ajuste a la Memoria Ambiental, e Informes Sectoriales vinculantes, como se indica en el apartado anterior.

2.1.2.1. CAPACIDAD DEL SUELO URBANO, ZONA URBANIZADA EXISTENTE.

1. Corresponde al Suelo Urbano, o Zona Urbanizada ZUR, conforma a la nomenclatura de la Ley 5/214 LOTUP, los siguientes suelos:

- por ser suelo urbano desarrollado y ocupado con arreglo al planeamiento vigente, o con desarrollo en Unidades de Ejecución: UE-1, UE-2, UE-4;
- por disponer de condiciones de urbanización y edificación consolidada, incluidos dentro de ámbitos clasificados como urbanizables por el planeamiento vigente: PRI (suelo consolidado UE3) o SUZT SAUT-1 y SUZT SAUT-2,
- por corresponder a suelos urbanizables con Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada, aprobado definitivamente, con adjudicación de la condición de urbanizador y encontrarse en fase de ejecución:
 - o Sector SUZAP-S1, se encuentra aprobado definitivamente desde las NN.SS., programado y adjudicada la condición de urbanizador por el Pleno del Ayuntamiento de Almoradí en sesión celebrada el día 5 de febrero de 2009.
 - o Sector SUZ-S2, se encuentra aprobado definitivamente desde las NN.SS., programado y adjudicada la condición de urbanizador por el Pleno del Ayuntamiento de Almoradí en sesión celebrada el día 5 de febrero de 2009.



- Sector SUZT-SAUT-3, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 1 de marzo de 2007 (BOP 29.05.2007). Programado y adjudicada la condición de urbanizador por el Pleno.
- Sector SUZT-SAUT-4, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión de 25 de julio de 2002 (BOP 05.07.2004). Programado y adjudicada la condición de urbanizador por el Pleno de la Unidad de Ejecución nº1.

SECTOR LOTUP	SECTOR (DENOMINACIÓN ANTERIOR)	EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA				
		% Cons.	TOTAL	RESID.	VIV.	HAB.
ZUR-NH.1	SURCH-CENTRO HISTÓRICO ZUR-NH-1	99,57%	190.416,44	177.730,24	1.381	2.885
ZUR-NH.2	SURNT EL SALADAR ZUR-NN-2	98,57%	16.639,01	8.905,01	69	145
ZUR-NH.3	SURNT HEREDADES ZUR NH-3	87,18%	19.086,02	8.984,87	70	146
ZUR-RE-1.1	UE-1	0,00%	0,00	0,00	0	0
ZUR-RE-1.2	UE-2	0,00%	0,00	0,00	0	0
ZUR-RE-1.3	UE-4	0,00%	0,00	0,00	0	0
ZUR-RE-2.1	SUREN-ENSANCHE	94,58%	1.079.336,99	939.004,52	7.295	15.243
ZUR-RE-2.2	SUREN-3	64,93%	9.796,34	1.970,05	15	32
ZUR-RE-3.1	SUREN EL SALADAR	83,03%	13.624,54	8.531,20	66	138
ZUR-RE-3.2	PRI Suelo Consolidado (UE3)	6,74%	3.235,40	3.235,40	10	21
ZUR-RE-3.3	SUREN HEREDADES	60,35%	2.084,52	628,23	5	10
ZUR-RE-3.4	SUREN EL RALGUERO	100,00%	10.602,37	10.072,25	78	164
ZUR-RE-3.5	SUZRAD-S1 (Aprobado Definitivamente)	0,00%	0,00	0,00	0	0
ZUR-RE-3.6	SURAD	71,99%	58.441,58	37.858,22	294	615
ZUR-RE-3.7	SUARAI LAS LOMAS DE LA JULIANA	96,95%	16.466,48	10.371,77	81	168
ZUR-RE	URBANO RESIDENCIAL ZUR-RE	75,20%	1.419.729,69	1.207.291,76	9.364	19.566
ZUR-TR-1	SUT-1	98,11%	16.387,38	0,00	0	0
ZUR-TR-2	SUT-2	96,04%	65.271,78	0,00	0	0
ZUR-TR-3	SUT-3	100,00%	30.725,99	0,00	0	0
ZUR-TR-4	SAUT-3 (Aprobado Definitivamente)	31,51%	11.762,28	0,00	0	0
ZUR-TR-5	SAUT-4 (Aprobado Definitivamente)	75,35%	7.993,42	0,00	0	0
ZUR-TR-6	SUZT-S2 (Aprobado Definitivamente)	5,26%	373,54	0,00	0	0
ZUR-TR-7	SUZT SAUT-1 (ÁREA CONSOLIDADA ZND-TR-3)	100,00%	28.550,75	0,00	0	0
ZUR-TR-8	SUZT SAUT-2 (ÁREA CONSOLIDADA ZND-TR-2)	100,00%	22.011,26	0,00	0	0
ZUR-TR-9	SUZT SAUT-1 (ÁREA CONSOLIDADA ZND-TR-4)	100,00%	2.288,32	0,00	0	0
ZUR-TR	URBANO TERCARIO ZUR-TR	73,65%	183.076,40	0,00	0	0
ZUR-IN	SUI	71,11%	193.527,37	0,00	0	0
ZUR-IN	URBANO INDUSTRIAL ZUR-IN	71,11%	193.527,37	0,00	0	0
ZUR	TOTAL URBANO (ZONA URBANIZADA)	74,46%	1.796.333,46	1.207.291,76	9.364	19.566

2. Corresponde a 19.566 habitantes, en 9.364 viviendas (19.598 habitantes en 9.379 viviendas según el censo de 2.011, correspondiendo la diferencia a la parte consolidada del sector ZND-RE-2.1 (denominado anteriormente SUZREN-3).

3. Se establece la denominación RE-1, para las zonas residenciales de Alta densidad (> 65 viviendas por hectárea), RE-2, para las zonas residenciales de densidad media (entre 35 y 60 viviendas por hectárea), y RE-3 para las zonas residenciales de baja densidad (menor de 35 viviendas por hectárea).

4. La capacidad pendiente de desarrollo de estos sectores corresponde a:



SECTOR LOTUP	SECTOR (DENOMINACIÓN ANTERIOR)	EDIFICABILIDAD PENDIENTE DE CONSOLIDAD				
		m ²	E. RES.	E. TER.	VIV.	HAB.
ZUR-NH.1	SURCH-CENTRO HISTÓRICO ZUR-NH-1	1.197,68	898,26	299,42	7	15
ZUR-NH.2	SURNT EL SALADAR ZUR-NN-2	434,54	217,27	217,27	2	4
ZUR-NH.3	SURNT HEREDADES ZUR NH-3	5.535,08	2.767,54	2.767,54	21	45
ZUR-RE-1.1	UE-1	49.035,20	36.776,40	12.258,80	286	597
ZUR-RE-1.2	UE-2	27.936,04	20.952,03	6.984,01	163	340
ZUR-RE-1.3	UE-4	59.404,92	44.553,69	14.851,23	346	723
ZUR-RE-2.1	SUREN-ENSANCHE	150.767,01	113.402,99	37.364,02	881	1.841
ZUR-RE-2.2	SUREN-3	17.444,43	11.629,62	5.814,81	90	189
ZUR-RE-3.1	SUREN EL SALADAR	4.336,26	2.168,13	2.168,13	17	35
ZUR-RE-3.2	PRI Suelo Consolidado (UE3)	12.350,87	12.350,87	0,00	96	200
ZUR-RE-3.3	SUREN HEREDADES	12.349,93	6.174,96	6.174,96	48	100
ZUR-RE-3.4	SUREN EL RALGUERO	0,00	0,00	0,00	0	0
ZUR-RE-3.5	SUZRAD-S1 (Aprobado Definitivamente)	142.831,01	131.697,01	11.134,00	1.023	2.138
ZUR-RE-3.6	SURAD	28.339,73	26.922,74	1.416,99	209	437
ZUR-RE-3.7	SUARAI LAS LOMAS DE LA JULIANA	644,40	579,96	64,44	5	9
ZUR-RE	URBANO RESIDENCIAL ZUR-RE	512.607,10	411.091,48	101.515,62	3.194	6.673
ZUR-TR-1	SUT-1	316,16	0,00	316,16	0	0
ZUR-TR-2	SUT-2	25.604,52	0,00	25.604,52	0	0
ZUR-TR-3	SUT-3	10.371,30	0,00	10.371,30	0	0
ZUR-TR-4	SAUT-3 (Aprobado Definitivamente)	66.064,92	0,00	66.064,92	0	0
ZUR-TR-5	SAUT-4 (Aprobado Definitivamente)	21.336,98	0,00	21.336,98	0	0
ZUR-TR-6	SUZT-S2 (Aprobado Definitivamente)	40.935,36	0,00	40.935,36	0	0
ZUR-TR-7	SUZT SAUT-1 (ÁREA CONSOLIDADA ZND-TR-3)	0,00	0,00	0,00	0	0
ZUR-TR-8	SUZT SAUT-2 (ÁREA CONSOLIDADA ZND-TR-2)	0,00	0,00	0,00	0	0
ZUR-TR-9	SUZT SAUT-1 (ÁREA CONSOLIDADA ZND-TR-4)	0,00	0,00	0,00	0	0
ZUR-TR	URBANO TERCARIO ZUR-TR	164.629,24	0,00	164.629,24	0	0
ZUR-IN	SUI	0,00	0,00	0,00	0	0
ZUR-IN	URBANO INDUSTRIAL ZUR-IN	0,00	0,00	0,00	0	0
ZUR	TOTAL URBANO (ZONA URBANIZADA)	677.236,34	411.091,48	266.144,86	3.194	6.673

5. EN conclusión, la capacidad total del Suelo Urbano, Zona Urbanizada, actualmente en Almoradí es de:

SECTOR LOTUP	SECTOR (DENOMINACIÓN ANTERIOR)	SUPERFICIE DELIMITADA	EDIFICABILIDAD RESULTANTE				NUM. VIV.	NUM. HAB.
			m ²	E. RES.	E. TER.	E. IND.		
ZUR-NH.1	CENTRO HISTÓRICO ZUR-NH-1	119.300,80	191.614,12	178.628,50	12.985,62	0,00	1.388	2.900
ZUR-NH.2	SURNT EL SALADAR ZUR-NN-2	27.301,52	17.073,55	9.122,28	7.951,27	0,00	71	148
ZUR-NH.3	SURNT HEREDADES ZUR NH-3	30.660,35	24.621,10	11.752,41	12.868,69	0,00	91	191
ZUR-RE-1.1	UE-1	36.870,00	49.035,20	36.776,40	12.258,80	0,00	286	597
ZUR-RE-1.2	UE-2	19.892,00	27.936,04	20.952,03	6.984,01	0,00	163	340
ZUR-RE-1.3	UE-4	34.362,92	59.404,92	44.553,69	14.851,23	0,00	346	723
ZUR-RE-2.1	SUREN-ENSANCHE	1.479.963,84	1.230.104,00	1.052.407,51	177.696,49	0,00	8.176	17.084
ZUR-RE-2.2	SUREN-3	27.058,52	27.240,77	13.599,67	13.641,10	0,00	106	221
ZUR-RE-3.1	SUREN EL SALADAR	57.879,12	17.960,80	10.699,33	7.261,47	0,00	83	174
ZUR-RE-3.2	PRI Suelo Consolidado (UE3)	77.931,35	15.586,27	15.586,27	0,00	0,00	121	253
ZUR-RE-3.3	SUREN HEREDADES	37.716,16	14.434,45	6.803,19	7.631,25	0,00	53	110
ZUR-RE-3.4	SUREN EL RALGUERO	32.824,37	10.602,37	10.072,25	530,12	0,00	78	164
ZUR-RE-3.5	SUZRAD-S1 (Aprob. Definitivamente)	317.404,00	142.831,01	131.697,01	11.134,00	0,00	1.023	2.138
ZUR-RE-3.6	SURAD	279.192,10	86.781,31	64.780,96	22.000,35	0,00	503	1.052
ZUR-RE-3.7	SUARAI LAS LOMAS DE LA JULIANA	180.608,30	17.110,88	10.951,73	6.159,15	0,00	85	178



SECTOR LOTUP	SECTOR (DENOMINACIÓN ANTERIOR)	SUPERFICIE DELIMITADA	EDIFICABILIDAD RESULTANTE				NUM.	NUM.
			m²	E. RES.	E. TER.	E. IND.	VIV.	HAB.
ZUR-RE	URBANO RESIDENCIAL ZUR-RE	2.758.965,35	1.932.336,79	1.618.383,24	313.953,55	0,00	12.573	26.271
ZUR-TR-1	SUT-1	22.759,95	6.056,41	0,00	6.056,41	0,00	0	0
ZUR-TR-2	SUT-2	93.567,33	25.604,52	0,00	25.604,52	0,00	0	0
ZUR-TR-3	SUT-3	41.097,29	10.371,30	0,00	10.371,30	0,00	0	0
ZUR-TR-4	SAUT-3 (Aprobado Definitivamente)	129.712,00	77.827,20	0,00	77.827,20	0,00	0	0
ZUR-TR-5	SAUT-4 (Aprobado Definitivamente)	48.884,00	29.330,40	0,00	29.330,40	0,00	0	0
ZUR-TR-6	SUZI-S2 (Aprobado Definitivamente)	68.848,16	41.308,90	0,00	41.308,90	0,00	0	0
ZUR-TR-7	SUZI SAUT-1 (ÁREA CONS. ZND-TR-3)	46.093,66	27.656,20	0,00	27.656,20	0,00	0	0
ZUR-TR-8	SUZI SAUT-2 (ÁREA CONS. ZND-TR-2)	172.793,30	103.675,98	0,00	103.675,98	0,00	0	0
ZUR-TR-9	SUZI SAUT-1 (ÁREA CONS. ZND-TR-4)	5.902,30	3.541,38	0,00	3.541,38	0,00	0	0
ZUR-TR	URBANO TERCIARIO ZUR-TR	623.755,69	321.830,90	0,00	321.830,90	0,00	0	0
ZUR-IN	SUI	458.001,25	291.192,46	0,00	0,00	291.192,46	0	0
ZUR-IN	URBANO INDUSTRIAL ZUR-IN	458.001,25	291.192,46	0,00	0,00	291.192,46	0	0
ZUR	TOTAL URBANO (ZONA URBANIZADA)	3.840.722,29	2.545.360,16	1.618.383,24	635.784,45	291.192,46	12.573	26.271

6. En conclusión, la capacidad total del Suelo Urbano, Zona Urbanizada, actualmente en Almoradí es de 12.573 viviendas, para un total de 26.371 habitantes.

2.1.2.2. SUELO URBANIZABLE, ZONAS DE NUEVO DESARROLLO PROPUESTOS.

1. Los Suelos Urbanizables resultantes del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, que han superado los condicionantes establecidos tanto en la Memoria Ambiental, como en los Informes Sectoriales vinculantes, a los que remite, se proponen como Zonas de Nuevo Desarrollo ZND, conforme a la nomenclatura de la Ley 5/2014 LOTUP. y con indicación de su capacidad son los siguientes:

SECTOR LOTUP	SECTOR (DENOMINACIÓN ANTERIOR)	SUPERFICIE DELIMITADA	EDIFICABILIDAD RESULTANTE				NUM.	NUM.
			m²	E. RES.	E. TER.	E. IND.	VIV.	HAB.
ZND-RE-2.1	SUZREN-3	310.461,69	209.756,02	149.179,27	60.576,75	0,00	1.159	2.422
ZND-RE-3.1	SUZRBD-4	373.770,01	186.885,00	149.508,00	37.377,00	0,00	1.161	2.427
ZND-RE-3.2	SUZREN-1	134.064,62	67.032,31	53.625,85	13.406,46	0,00	417	871
ZND-RE	URBANIZABLE RESID. ZND-RE	818.296,32	463.673,34	352.313,12	111.360,22	0,00	2.737	5.719
ZND-TR-1	SUZTRBE-1 SUZPT-1	447.274,04	138.548,93	31.203,16	107.345,77	0,00	242	507
ZND-TR-2	SUZI-1 (SIN ZONA INUNDABLE)	205.993,31	103.124,28	0,00	103.124,28	0,00	0	0
ZND-TR-3	SUZI SAUT-1	138.727,79	85.197,18	0,00	85.197,18	0,00	0	0
ZND-TR-4	SUZI SAUT-2	61.020,74	32.091,89	0,00	32.091,89	0,00	0	0
ZND-TR	URBANIZABLE TERCIARIO ZND-TR	853.015,88	358.962,29	31.203,16	327.759,13	0,00	242	507
ZND-IN	SUZ-I1	169.283,57	84.641,78	0,00	0,00	84.641,78	0	0
ZND-IN	URBANIZABLE INDUSTRIAL ZND-IN	169.283,57	84.641,78	0,00	0,00	84.641,78	0	0
ZND	TOTAL URBANIZABLE (ZONAS DE NUEVO DESARROLLO)	1.840.595,76	907.277,41	383.516,28	439.119,34	84.641,78	2.979	6.226
TOTAL URBANO + URBANIZABLE PLAN GENERAL		5.681.318,05	3.452.637,57	2.001.899,52	1.074.903,79	375.834,25	15.552	32.497

2.1.2.3. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE RESERVA, ZONAS RURAL COMÚN DE RESERVA ZRC-RS.

3. Los Suelos propuestos como Urbanizables en la tramitación del Plan General, y que la Memoria Ambiental y los Informes Sectoriales, en especial el de Infraestructura Verde y



Paisaje del Servicio de Ordenación del Territorio, consideran que no siendo incompatibles por motivos ambientales, exceden de las limitaciones como crecimiento sostenible hasta 2030, establecidas por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, se clasifican como Suelo No Urbanizable Común, (Zona Rural Común ZRC), integrados en la Unidad de Paisaje en la que se integran por su entorno, indicando en las Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial previsto, las condiciones de su reclasificación. Se ha justificado conforme a los crecimientos poblacionales reales del municipio de Almoradí, la existencia de un déficit de suelo urbanizable para el uso residencial, que permitiría, justificadamente desarrollar alguno de los suelos de reserva.

4. Mientras se cumplan dichas condiciones, las condiciones de uso de dichos suelos deben limitarse a las propias de su condición de suelo rústico de naturaleza rural, sin la posibilidad de desarrollar Declaraciones de Interés Comunitario, que puedan imposibilitar en el futuro su incorporación al proceso de urbanización.

5. Dichos suelos de conformidad a los condicionantes establecidos tanto en la Memoria Ambiental, como en los Informes Sectoriales vinculantes, a los que remite, se proponen como Zona Rural Común ZRC, conforme a la nomenclatura de la Ley 5/2014 LOTUP. y con indicación de su futuro uso y capacidad son los siguientes:

SECTOR LOTUP	SECTOR (DENOMINACIÓN ANTERIOR)	SUPERFICIE DELIMITADA	EDIFICABILIDAD RESULTANTE				NUM. VIV.	NUM. HAB.
			m²	E. RES.	E. TER.	E. IND.		
ZRC-RS-RE-3.1	SUZRBD-1B	425.585,77	148.955,02	114.908,16	34.046,86	0,00	893	1.865
ZRC-RS-RE-3.2	SUZREN-2	505.124,64	176.793,62	136.383,65	40.409,97	0,00	1.060	2.214
ZRC-RS-RE-3.3	SUZR-2	195.724,53	68.503,59	52.845,62	15.657,96	0,00	411	858
ZRC-RS-RE	RESERVA RESIDENCIAL	1.126.434,94	394.252,23	304.137,43	90.114,80	0,00	2.363	4.937
ZRC-RS-TR-T1	SUZTRA-2 TURÍSTICO	799.943,39	279.980,19					
ZRC-RS-TR-T2	SUZTRA-3 TURÍSTICO	701.440,96	245.504,34					
ZRC-RS-TR-T3	SUZTRA-4 TURÍSTICO	552.444,12	193.355,44					
ZRC-RS-TR	RESERVA TURÍSTICO	2.053.828,47	718.839,96					
ZRC-RS-IN	SUZ-I1	160.053,10	80.026,55	0,00	0,00	80.026,71	0	0
ZRC-RS-IN	RESERVA INDUSTRIAL	160.053,10	80.026,55	0,00	0,00	80.026,71	0	0
TOTAL NO URBANIZABLE DE RESERVA ZRR		3.340.316,51	1.193.118,74	304.137,43	90.114,80	0,00	2.363	4.937



2.2. ADECUACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO A LA ETCV.

2.2.1. ADECUACIÓN DEL SUELO CLASIFICADO A LAS PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO.

1. Tal como se establece en el apartado de justificación del cumplimiento de la Memoria Ambiental, se dispone de los siguientes límites de crecimiento sostenible, conforme a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana:

“Cabe considerar pues como límite de crecimiento del techo máximo poblacional del Plan General la población de 30.500 habitantes, para lo que se requiere una reserva de capacidad máxima de 38.000 habitantes.

Del mismo modo para la vigencia de los 20 años, y comparando con los 20 años anteriores, se requiere un porcentaje del orden del 53'29% al 54'28% del suelo residencial existente, lo que supone una horquilla entre: $IMOS = 1'12 \times 1'1 \times 53'29 \% = 65'65\%$, y $IMOS = 1'12 \times 1'1 \times 54'28 \% = 66'87\%$,

Estos porcentajes aplicados sobre el suelo sellado obtenido del propio informe supone una horquilla entre 65'65% de $2.415.003 \text{ m}^2 = 1.511.545'04 \text{ m}^2$ y 66'87% de $2.415.003 \text{ m}^2 = 1.585.481'18 \text{ m}^2$. Superiores a los obtenidos en el Informe de la ETCV, (838.972 m^2), como consecuencia de la no consideración de la singularidad de Almoradí dentro de la comarca de la Vega Baja, como Capitalidad Complementaria.

*En consecuencia, y en aplicación de los valores del Informe de la ETCV, adaptada a la realidad poblacional de Almoradí, el techo de población debería ser de 30.500 habitantes, para lo que se requiere **una reserva de capacidad máxima de 38.000 habitantes**, y la **reserva de suelo con destino a uso residencial entre 1.500.000 y 1.600.000 m^2 de suelo.**”*

2. Además hay que considerar los 586.621 m^2 de suelo para Actividades Económicas, conforme el Informe de la ETCV.

3. La previsión total de habitantes, en cuanto al cumplimiento del 100% de la máxima capacidad edificatoria permitida por las ordenanzas de edificación, supone un total de 32.497 habitantes (como se obtiene en los cuadros de los apartados anteriores, inferior a los 38.000 habitantes necesarios de máxima capacidad edificatoria para cumplir los mismos estándares de crecimiento en los próximos 20 años, que los 20 anteriores. Incluyendo los últimos 6 años de crisis económica.

4. Tal como se comprueba, de la eliminación de la clasificación de Suelo Urbanizable de parte de los sectores propuestos, y consideraciones de afecciones de inundabilidad, se dispone de los siguientes suelos resultantes:

- o Suelo con destino a Uso residencial: Se dispone de los siguientes suelos:

SECTOR LOTUP	SECTOR (DENOMINACIÓN ANTERIOR)	SUPERFICIE DELIMITADA
ZND-RE-2.1	SUZREN-3	310.461,69
ZND-RE-3.1	SUZRBD-4	373.770,01



SECTOR LOTUP	SECTOR (DENOMINACIÓN ANTERIOR)	SUPERFICIE DELIMITADA
ZND-RE-3.2	SUZREN-1	134.064,62
TOTAL URBANIZABLE RESIDENCIAL ZND-RE		818.296,32

- Supone un total de 1.304.756'59 m², de las 818.296'32 son de uso residencial, inferior al límite de 1.500.000 – 1.600.000 m² de suelo previsto para uso residencial, luego se dispone de un excedente de aproximadamente 800.000 m², que podría utilizarse dentro del periodo de vigencia del Plan General, y de la ECV, en cualquier intervención del término municipal, (dentro de las zonas de reserva establecidas), al ser compatibles con las afecciones ambientales y el Modelo Territorial Propuesto, de conformidad con las Directrices Estratégicas del Desarrollo previsto.

o Suelo con destino a Actividades Productivas: Corresponde a los siguientes Suelos:

SECTOR LOTUP	SECTOR (DENOMINACIÓN ANTERIOR)	SUPERFICIE DELIMITADA
ZND-TR-1	SUZTRBE-1 SUZPT-1	447.274,04
ZND-TR-2	SUZT-1 (SIN ZONA INUNDABLE)	205.993,31
ZND-TR-3	SUZT SAUT-1	138.727,79
ZND-TR-4	SUZT SAUT-2	61.020,74
ZND-TR	URBANIZABLE TERCIARIO ZND-TR	853.015,88
ZND-IN	SUZ-I1	169.283,57
ZND-IN	URBANIZABLE INDUSTRIAL ZND-IN	169.283,57
ZND	TOTAL URBANIZABLE (ZONAS DE NUEVO DESARROLLO)	1.022.299,44

- Supone un total de 1.022.299'44 m² de suelo para Actividades Económicas, previsto en el Plan General, que si excluimos el Sector ZND-TR-1, (denominado anteriormente SUZTRBE-1 o SUZPT-1, y cuya superficie incluye una gran parte 332.612'32 m² como Infraestructura Verde dentro del Suelo Urbanizable que debería excluirse, quedando sólo una superficie de 114.961'72 m²), que dispone de tramitación independiente del Plan General, y cuya aprobación y gestión es independiente del Plan General, supone un total de 1.022.299'44 m² - 447.274'04 m² = 575.025'40 m², sensiblemente aproximada al límite de la ETCV de 586.621 m² de suelo para Actividades Económicas. No se puede producir mayor ajuste como consecuencia de los límites consolidados en el entorno de todos los sectores clasificados, y el cumplimiento las condiciones de la Memoria Ambiental.

5. En consecuencia, se considera dar ajustado cumplimiento a las imitaciones de crecimiento sostenible establecidas en la Memoria Ambiental, e Informe de la ETCV.



2.3. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

2.3.1. INTRODUCCIÓN

1. El municipio de Almoradí, se encuentra dividido en dos zonas, sin continuidad territorial, por lo que para evitar confusiones respecto a los linderos, se analiza cada uno de los dos territorios por separado.
2. La zona norte de Almoradí, donde se sitúa el casco urbano tradicional linda con los siguientes términos municipales:
 - Catral (por el norte)
 - Dolores (por el norte y este)
 - Daya Nueva (por el este)
 - Rojasles (por el este)
 - Algorfa (por el sur)
 - Benejúzar (por el oeste)
 - Orihuela (por el oeste)
3. La zona sur de Almoradí, linda con los siguientes términos municipales:
 - Algorfa (por el norte)
 - Montesinos (por el este)
 - San Miguel de Salinas (por el sur y oeste)
 - Orihuela (por el oeste)
4. Todos los municipios forman parte de la Comarca de La Vega Baja.
5. Los municipios de Dolores, Rojasles, Benejúzar, San Miguel de Salinas y Orihuela tienen Plan General aprobado, los municipios de Catral y Algorfa disponen de Normas Subsidiarias Homologadas a las determinaciones de la LRAU, y Daya Nueva y Los Montesinos, de Normas Subsidiarias sin homologar.
6. A continuación se indican los datos generales de mayor relevancia correspondientes a los 9 municipios limítrofes, así como las longitudes de los tramos colindantes conforme la clasificación de suelo existente en los municipios.

2.3.2. DATOS GENERALES

MUNICIPIO	CATRAL	DOLORES	DAYA NUEVA
PLANEAMIENTO	HOMOLOGACIÓN PLAN GENERAL	PLAN GENERAL	NORMAS SUBSIDIARIAS
APROBACIÓN	C.T.U 02/10/1998	C.T.U 10/12/2001	C.T.U 11/12/1995
PUBLICACIÓN	B.O.P. 04/08/1999	B.O.P. 08/01/2002	B.O.P. 27/01/1996
SUPERFICIE (Ha)	1.984'99	1.810	677'60
POBLACIÓN (Habitantes)	8.926	7.392	1.938

MUNICIPIO	ROJALES	ALGORFA	BENEJUZAR
PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL	HOMOLOGACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS	PLAN GENERAL
APROBACIÓN	C.T.U 11/0/2000	C.T.U 11/03/2002	C.T.U 17/04/1998



MUNICIPIO	ROJALES	ALGORFA	BENEJUZAR
PUBLICACIÓN	B.O.P. 15/09/2000	D.O.G.V 17/05/2002	B.O.P 08/08/1998
SUPERFICIE (Ha)	2.840	1.918'54	899'84
POBLACIÓN (Habitantes)	20.953	4.537	5.474

MUNICIPIO	LOS MONTESINOS	SAN MIGUEL DE SALINAS	ORIHUELA
PLANEAMIENTO	NORMAS SUBSIDIARIAS	PLAN GENERAL	PLAN GENERAL
APROBACIÓN	C.T.U 11/12/1995	C.T.U 11/05/2007	C.T.U 25/07/1990
PUBLICACIÓN	B.O.P 06/02/1996	B.O.P 16/12/2007	B.O.P 13/08/1990
SUPERFICIE (Ha)	1.453'65	5.549'55	34.853'30
POBLACIÓN (Habitantes)	5.147	8.057	87.113

2.3.3. ZONAS LINDANTES CON LOS MUNICIPIOS LIMÍTROFES

1. Dado que el municipio de Almoradí dispone de dos zonas territorialmente separadas, y al objeto de clarificar las zonas limítrofes con los distintos términos municipales.

2.3.4. ZONA NORTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMORADÍ

1. Linde con el término municipal de Catral, situado en la parte Norte del municipio de Almoradí, dispone del siguiente tramo con su correspondiente clasificación en ambos términos:

Tramo	Tno. Mpal. de Almoradí	Tno. Mpal. de Catral
Tramo Norte	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-2 Agrícola - Huerta Tradicional	Suelo No Urbanizable Común

2. Linde con el término municipal de Dolores, situado en la parte Norte y Este de la parte norte del municipio de Almoradí, dispone de los siguientes tramos con su correspondiente clasificación en ambos términos:

Tramo	Tno. Mpal. de Almoradí	Tno. Mpal. De Dolores
Tramo Norte / Noroeste	Espacios libres Zona Verde ZUR-RE-3 (Núcleo viviendas Camino Catral)	Suelo No Urbanizable Común
Tramo Norte / Este	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-1 Agropecuaria - General	Suelo No Urbanizable Común

3. Linde con el término municipal de Daya Nueva, situado en la parte Este de la parte norte del municipio de Almoradí, dispones del siguiente tramo con su correspondiente clasificación en ambos términos:



Tramo	Tno. Mpal. de Almoradí	Tno. Mpal. de Daya Nueva
Tramo Este / Norte	Suelo Urbanizable Terciario SUZ SAUT-1 ZND –TR-3 (AP-7 en medio)	Suelo No Urbanizable Común
Tramo Este / Centro	Suelo Urbano ZUR-RE-3.5 (SUZAD-S1) (urbanizable con aprobación definitiva) (AP-7 en medio)	Suelo No Urbanizable Común
Tramo Este / Centro	Suelo No Urbanizable Común ZRC-RS-RE (Zona de Reserva Residencial)	Suelo No Urbanizable Común
Tramo Este / Sur	Suelo Urbano Terciario ZUR –TR-4 SUZT (urbanizable con aprobación definitiva) (AP-7 en medio)	Suelo Apto para Urbanizar SAU-1
Tramo Sur	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-1 Agropecuaria - General	Suelo No Urbanizable Común

4. Linde con el término municipal de Formentera del Segura, situado al Este de la parte Norte del municipio de Almoradí, dispone de los siguientes tramos al norte del cauce del río Segura, con su correspondiente clasificación en ambos términos:

Tramo	Tno. Mpal. de Almoradí	Tno. Mpal. de Rojales
Tramo Este / Norte	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-1 Agropecuaria - General	Suelo No urbanizable Común Huerta CH
Tramo Este / Centro	Suelo Urbano Residencial ZUR-NH-3 y ZUR-RE-3.3 Casco Tradicional Heredades y Ensanche	Suelo Urbano Residencial
Sector Este / Sur	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-1 Agropecuaria - General	Suelo No Urbanizable Común Huerta CH

5. Linde con el término municipal de Rojales, situado al Este de la parte Norte del municipio de Almoradí, dispone de los siguientes tramos al sur del cauce del río Segura, con su correspondiente clasificación en ambos términos:

Tramo	Tno. Mpal. de Almoradí	Tno. Mpal. de Rojales
Tramo Este / Norte	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-2 Agrícola - Huerta Tradicional	Suelo No urbanizable Común Huerta CH
Tramo Este / Centro Norte	Suelo No Urbanizable Protegido ZP-NA-PJ (Paisajístico-Forestal)	Suelo No urbanizable Común Huerta CH
Tramo Este / Centro Sur	Suelo No Urbanizable Común ZRC-RS-TR (Zona de Reserva Turístico)	Suelo No urbanizable Común Natural CN
Tramo Este / Sur	Suelo No Urbanizable Común ZRC-PQD (Actividades deportivas - Golf)	Suelo No urbanizable Protegido Paraje



6. Linde con el término municipal de Algorfa, situado al Sur, de la parte Norte del municipio de Almoradí, dispone de los siguientes tramos desde el Este al Oeste con su correspondiente clasificación en ambos términos:

Tramo	Tno. Mpal. de Almoradí	Tno. Mpal. de Algorfa
Tramo Sur-1	Suelo No Urbanizable Protegido ZRP-NA-FO (Forestal)	Suelo No urbanizable de Protección del Medio Ambiente
Tramo Sur-2	Suelo No Urbanizable Protegido ZRP-NA-FO (Forestal)	Suelo Urbanizable Residencial Sector V
Tramo Sur-3	Suelo No Urbanizable Común ZRC-PQD (Actividades deportivas - Golf)	Suelo No urbanizable de Protección del Medio Ambiente
Tramo Sur-4	Suelo Urbano Residencial ZUR-RE-3.7 Las Lomas de La Juliana	Suelo Urbano "B"
Tramo Oeste-1	Suelo Urbano Residencial ZUR-RE-3.7 Las Lomas de La Juliana	Suelo No Urbanizable Común, carretera CV-935, en medio
Tramo Oeste-2	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-1 Agropecuaria - General	Suelo Urbanizable Industrial Sector IX, UE. I.1; I.2
Tramo Oeste-3	Suelo Urbano Residencial ZUR-RE-3.4 El Ralguero	Suelo Urbano Casco Antiguo "A"
Tramo Oeste-4	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-2 Agrícola - Huerta Tradicional	Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola
Tramo Sur	Suelo no Urbanizable Protegido ZRP-AF-CA Cauces	Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola y Cauces.
Tramo Este-1	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-2 Agrícola - Huerta Tradicional	Suelo No Urbanizable Común
Tramo Este-2	Suelo No Urbanizable Protegido ZRP-NA-FO (Forestal)	Suelo No Urbanizable Red Estructural de Dotaciones

7. Linde con el término municipal de Benejuzar, situado al Oeste de la parte Norte del municipio de Almoradí, dispone de los siguientes tramos con su correspondiente clasificación en ambos términos:

Tramo	Tno. Mpal. de Almoradí	Tno. Mpal. De Benejuzar
Tramo Sur	Suelo No Urbanizable Protegido ZRP-NA-FO (Forestal)	Suelo No urbanizable Común
Tramo Norte	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-2 Agrícola - Huerta Tradicional	Suelo No Urbanizable Especial Protección de Usos Agrícolas

8. Linde con el término municipal de Orihuela, situado al Oeste de la parte Norte del municipio de Almoradí, dispone de los siguientes tramos con su correspondiente clasificación en ambos términos:



Tramo	Tno. Mpal. de Almoradí	Tno. Mpal. de Orihuela
Tramo Sur	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-2 Agrícola - Huerta Tradicional	Suelo No urbanizable Regadíos Tradicionales (1 ₂)
Tramo Norte	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-2 Agrícola - Huerta Tradicional	Suelo No urbanizable Regadíos Tradicionales (1 ₂)





2.3.5. ZONA SUR DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMORADÍ

1. Linde con el término municipal de Algorfa, situado en la zona Norte de la parte Sur del municipio de Almoradí, dispone de los siguientes tramos de este a oeste, con su correspondiente clasificación en ambos términos:

Tramo	Tno. Mpal. de Almoradí	Tno. Mpal. de Algorfa
Tramo 1	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-1 Agropecuaria - General	Suelo No Urbanizable Común
Tramo 2	Núcleos de viviendas en Suelo No Urbanizable ZRC	Suelo No Urbanizable Común con condiciones especiales de Edificaciones Plan Especial
Tramo 3	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-4 (Futuros usos urbanísticos)	Suelo No Urbanizable Común
Tramo 4	Suelo No Urbanizable Común ZRC-RS-TR (Zona de Reserva Turístico)	Suelo No Urbanizable Común
Tramo 5	Suelo No Urbanizable Protegido ZRP-NA-FO (Forestal)	Suelo No Urbanizable Común
Tramo 6	Suelo No Urbanizable Protegido ZRP-NA-FO (Forestal)	Suelo No Urbanizable Común
Tramo 7	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-1 Agropecuaria - General	Suelo No Urbanizable Común
Tramo 8	Suelo No Urbanizable Protegido ZRP-NA-FO (Forestal)	Suelo No Urbanizable Común
Tramo 9	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-1 Agropecuaria - General	Suelo No Urbanizable Común

2. Linde con el término municipal de Los Montesinos, situado en la parte Este-Sur de la parte sur del municipio de Almoradí, dispone de los siguientes tramos de norte a sur, con su correspondiente clasificación en ambos términos:

Tramo	Tno. Mpal. de Almoradí	Tno. Mpal. de Los Montesinos
Tramo 1	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-1 Agropecuaria - General	Suelo No Urbanizable Actividades Terciarias 3.4
Tramo 2	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-1 Agropecuaria - General	Suelo No Urbanizable Agrícola Común 3.2
Tramo 3	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-4 (Futuros usos urbanísticos)	Suelo No Urbanizable Rústico Común 3.3
Tramo 4	Suelo No Urbanizable Común ZRC-RS-TR (Zona de Reserva Turístico)	Suelo No Urbanizable Agrícola Común 3.2
Tramo 5	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-1 Agropecuaria - General	Suelo No Urbanizable Agrícola Común 3.2



Tramo 6	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-1 Agropecuaria - General	Suelo No Urbanizable Agrícola Común 3.2
---------	---	--

3. Linde con el término municipal de San Miguel de Salinas, situado en la parte Oeste-Sur de la parte sur del municipio de Almoradí, dispone del siguiente tramo con su correspondiente clasificación en ambos términos:

Tramo	Tno. Mpal. de Almoradí	Tno. Mpal. de San Miguel de Salinas
Tramo 2	Suelo No Urbanizable Común ZRC-AG-1 Agropecuaria - General	Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola y Paisajístico SNU-2





2.4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Conforme al artículo 19 de la LOTUP, la ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. calificadas conforme a la citada Ley 5/2014 LOTUP.
2. Conforme se determina el artículo 21 de la LOTUP, constituyen la ordenación estructural, las siguientes determinaciones:
 - a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.
 - b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.
 - c) Red primaria.
 - d) Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.
 - e) Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
 - f) Clasificación del suelo.
 - g) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.
 - h) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
 - i) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
 - j) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
 - k) Política pública de suelo y vivienda.
3. El plan general estructural debe expresar cuáles son los instrumentos de ordenación pormenorizada previstos para su desarrollo, ya sea asumiendo los anteriormente vigentes o remitiendo a otros de futura elaboración, para cada una de las zonas que en él se delimiten.
4. El artículo 24, de la Ley 5/2014 LOTUP, establece la Red Primaria y estándar global de zonas verdes y parques públicos, que configuran al menos los siguientes:
 - a) Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
 - b) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.
 - c) Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.



- d) En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
- e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.
5. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establecerá para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubrirá las necesidades previsibles por la planificación.
6. El estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.
7. Las categorías y la nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de la LOTUP.
8. En consecuencia, una vez cumplimentada la clasificación y zonificación del suelo conforme a la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes a los que remite, procede la justificación del cumplimiento de estándares de la Red Primaria.





2.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. El presente Plan General clasifica la totalidad del suelo del Término municipal en las siguientes clases:

2.4.1.1. SUELO URBANO

1. Se clasifica como suelo urbano, conforme lo dispuesto en el artículo 28.3 de la LOTUP, los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.b LOTUP, que establece las zonas urbanizadas como aquellas caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.

2. De conformidad con el Anexo IV I), 1.2, las zonas urbanizadas se clasifican como suelo urbano y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

- Zona urbanizada residencial (ZUR-RE). RE-1 Alta densidad, RE-2 Densidad Media, y RE-3 Baja Densidad.
- Zona urbanizada industrial (ZUR-IN).
- Zona urbanizada terciaria (ZUR-TR).
- Zona urbanizada núcleo histórico (ZUR-NH).

3. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, están, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento, y cumplen con las determinaciones contenidas en cuanto a servicios del artículo 177 de la LOTUP.

4. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada adquirirán la condición de solar cuando, además de contar con los servicios exigidos, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, aprobadas al programar aquélla.

5. Se ha considerado como suelo urbano con urbanización consolidada al terreno que el Plan sujeta al régimen de actuaciones aisladas. Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios inmediatos y preexistentes. La parcela que sea objeto de una Actuación Aislada deberá reunir las características mínimas necesarias para cumplir con las reglas de parcelación urbanística.

6. El Plan, respetando lo dispuesto en el apartado anterior, ha previsto Actuaciones Aisladas en estos casos:

- a. Para edificar los solares que no precisen de ninguna obra de urbanización por existir ya ésta de forma completa, salvo que su dotación de servicios urbanísticos sea contradictoria con el nuevo destino del suelo previsto por el planeamiento o



insuficiente o inadecuada para servir a los nuevos aprovechamientos resultantes de su ordenación.

- b. Para completar la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.
- c. En aquellos casos que se ha estimado más oportuno para ejecutar las obras de reforma interior, mejora o saneamiento correspondientes, en especial, respecto a parcelas aisladas que se hallan consolidadas conforme a tipologías, usos y ubicación compatibles con la ordenación.

7. Se entiende que las manzanas están integradas en la malla urbana cuando forman parte del núcleo principal del suelo urbano o constituyen zonas aisladas del núcleo o núcleos principales que están constituidas por, al menos, dos manzanas o unidades urbanas equivalentes.

8. Se ha considerado como suelo urbano sin urbanización consolidada, al terreno sujeto a actuaciones integradas que el Plan clasifica así porque aun habiendo estado previamente urbanizado se halla en áreas de reforma interior que precisan complementar sus dotaciones mediante actuación integrada para la implantación de los nuevos usos, tipologías o aprovechamientos previstos o por cambiar su función o estructura urbana.

9. De las consideraciones expuestas se obtienen los valores siguientes para el SUELO URBANO – ZONAS URBANIZADAS:

SECTOR LOTUP	SECTOR (DENOMINACIÓN ANTERIOR)	SUPERFICIE DELIMITADA	EDIFICABILIDAD		NUM.	NUM.
			m ²	E. RES.	VIV.	HAB.
ZUR-NH.1	CENTRO HISTÓRICO ZUR-NH-1	119.300,80	191.614,12	178.628,50	1.388	2.900
ZUR-NH.2	SURNT EL SALADAR ZUR-NN-2	27.301,52	17.073,55	9.122,28	71	148
ZUR-NH.3	SURNT HEREDADES ZUR NH-3	30.660,35	24.621,10	11.752,41	91	191
ZUR-RE-1.1	UE-1	36.870,00	49.035,20	36.776,40	286	597
ZUR-RE-1.2	UE-2	19.892,00	27.936,04	20.952,03	163	340
ZUR-RE-1.3	UE-4	34.362,92	59.404,92	44.553,69	346	723
ZUR-RE-2.1	SUREN-ENSANCHE	1.479.963,84	1.230.104,00	1.052.407,51	8.176	17.084
ZUR-RE-2.2	SUREN-3	27.058,52	27.240,77	13.599,67	106	221
ZUR-RE-3.1	SUREN EL SALADAR	57.879,12	17.960,80	10.699,33	83	174
ZUR-RE-3.2	PRI Suelo Consolidado (UE3)	77.931,35	15.586,27	15.586,27	121	253
ZUR-RE-3.3	SUREN HEREDADES	37.716,16	14.434,45	6.803,19	53	110
ZUR-RE-3.4	SUREN EI RALGUERO	32.824,37	10.602,37	10.072,25	78	164
ZUR-RE-3.5	SUZRAD-S1 (Aprob. Def.)	317.404,00	142.831,01	131.697,01	1.023	2.138
ZUR-RE-3.6	SURAD	279.192,10	86.781,31	64.780,96	503	1.052
ZUR-RE-3.7	SUARAI LAS LOMAS DE LA JULIANA	180.608,30	17.110,88	10.951,73	85	178
ZUR-RE	URBANO RESIDENCIAL ZUR-RE	2.758.965,35	1.932.336,79	1.618.383,24	12.573	26.271
ZUR-TR-1	SUT-1	22.759,95	6.056,41	0,00	0	0
ZUR-TR-2	SUT-2	93.567,33	25.604,52	0,00	0	0
ZUR-TR-3	SUT-3	41.097,29	10.371,30	0,00	0	0
ZUR-TR-4	SAUT-3 (Aprob. Def.)	129.712,00	77.827,20	0,00	0	0
ZUR-TR-5	SAUT-4 (Aprob. Def.)	48.884,00	29.330,40	0,00	0	0
ZUR-TR-6	SUZT-S2 (Aprob. Def.)	68.848,16	41.308,90	0,00	0	0
ZUR-TR-7	SUZT SAUT-1 (ÁREA CONS. ZND-TR-3)	46.093,66	27.656,20	0,00	0	0
ZUR-TR-8	SUZT SAUT-2 (ÁREA CONS. ZND-TR-2)	172.793,30	103.675,98	0,00	0	0
ZUR-TR-9	SUZT SAUT-1 (ÁREA CONS. ZND-TR-4)	5.902,30	3.541,38	0,00	0	0



SECTOR LOTUP	SECTOR (DENOMINACIÓN ANTERIOR)	SUPERFICIE DELIMITADA	EDIFICABILIDAD		NUM.	NUM.
			m²	E. RES.	VIV.	HAB.
ZUR-TR	URBANO TERCIARIO ZUR-TR	623.755,69	321.830,90	0,00	0	0
ZUR-IN	SUI	458.001,25	291.192,46	0,00	0	0
ZUR-IN	URBANO INDUSTRIAL ZUR-IN	458.001,25	291.192,46	0,00	0	0
TOTAL URBANO	(ZONA URBANIZADA) ZUR	3.840.722,29	2.545.360,16	1.618.383,24	12.573	26.271





2.4.1.2. SUELO URBANIZABLE - ZONAS DE NUEVO DESARROLLO

1. El Plan General clasifica como suelo urbanizable a los terrenos que zonifica como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, según el artículo 28 de la Ley 5/214 LOTUP. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.
2. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable que no tienen Programa aprobado y vigente estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras Leyes:
 - a. Deberán respetar las determinaciones que sobre usos establece el presente Plan.
 - b. No se podrán realizar otras construcciones que las definidas por el plan como obras menores complementarias o ampliaciones de las edificaciones existentes hasta un máximo del 10 % de su superficie, con renuncia expresa al incremento de su valor de expropiación hasta un plazo máximo de cinco años desde el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación. Asimismo, podrán realizarse las obras vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.
 - c. El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establece.
 - d. En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento vigente y la legislación agraria.
3. El presente Plan General prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:
 - a. Exige producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o
 - b. Requiere ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a 40.000 metros cuadrados con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o
 - c. Se estima necesaria su ejecución mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.
4. De las consideraciones expuestas se obtienen los valores siguientes para el SUELO URBANIZABLE – ZONAS DE NUEVO DESARROLLO O EXPANSIÓN URBANA ZND:

SECTOR LOTUP	SECTOR (DENOMINACIÓN ANTERIOR)	SUPERFICIE DELIMITADA	EDIFICABILIDAD		NUM. VIV.	NUM. HAB.
			m ²	E. RES.		
ZND-RE-2.1	SUZREN-3	310.461,69	209.756,02	149.179,27	1.159	2.422
ZND-RE-3.1	SUZRBD-4	373.770,01	186.885,00	149.508,00	1.161	2.427
ZND-RE-3.2	SUZREN-1	134.064,62	67.032,31	53.625,85	417	871
ZND-RE	URBANIZABLE RESID. ZND-RE	818.296,32	463.673,34	352.313,12	2.737	5.719
ZND-TR-1	SUZTRBE-1 SUZPT-1	447.274,04	138.548,93	31.203,16	242	507
ZND-TR-2	SUZT-1 (SIN ZONA INUNDABLE)	205.993,31	103.124,28	0,00	0	0
ZND-TR-3	SUZT SAUT-1	138.727,79	85.197,18	0,00	0	0
ZND-TR-4	SUZT SAUT-2	61.020,74	32.091,89	0,00	0	0
ZND-TR	URBANIZABLE TERCIARIO ZND-TR	853.015,88	358.962,29	31.203,16	242	507
ZND-IN	SUZ-11	169.283,57	84.641,78	0,00	0	0



SECTOR LOTUP	SECTOR (DENOMINACIÓN ANTERIOR)	SUPERFICIE DELIMITADA	EDIFICABILIDAD		NUM. VIV.	NUM. HAB.
			m ²	E. RES.		
ZND-IN	URBANIZABLE INDUSTRIAL ZND-IN	169.283,57	84.641,78	0,00	0	0
TOTAL URBANIZABLE (ZONAS DE NUEVO DESARROLLO) ZND		1.840.595,76	907.277,41	383.516,28	2.979	6.226
TOTAL URBANO + URBANIZABLE PLAN GENERAL		5.681.318,05	3.452.637,57	2.001.899,52	15.552	32.497

2.4.1.3. SUELO NO URBANIZABLE – ZONA RURAL

1. El Plan General Estructural, clasifica como suelo no urbanizable los terrenos zonificados como zonas rurales ZR según la Ley 5/2014 LOTUP (Artículo 28. Clasificación del suelo).
2. Las zonas rurales, son las caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que de acuerdo con el plan, mantienen los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan actualmente. (artículo 25.2.a) Ley 5/2014 LOTUP).
3. De conformidad con el artículo 26 Ley 5/2014, LOTUP, se diferencia entre el suelo rural común **ZRC** y el de protección especial **ZRP**, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística
4. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Común como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:
 - a) Zona Rural Común Agropecuaria General, **ZRC-AG-1**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que se pueden establecer, en su caso Declaraciones de Interés Comunitario,
 - b) Zona Rural Común Agrícola Huerta Tradicional **ZRC-AG-2**. Terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola. No se considera establecer la condición de protegida para el uso agrícola, al corresponder al espacio de alto valor económico de producción de la Huerta de la Vega Baja del Segura, que debe disponer de las condiciones suficientes de conservación que impidan su deterioro, y las incentivaciones suficientes que potencien el mantenimiento de su uso,
 - c) Zona Rural Común Agropecuaria Casas de la Huerta **ZRC-AG-3**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, y disponen de vivienda vinculada al uso agrícola, por lo que se establecen las condiciones de edificación, conforme a los criterios paisajísticos de integración. Suponen una Zona de Ordenación específica
 - d) Zona Rural Común Agropecuaria de Reserva para futuros desarrollos urbanísticos **ZRC-AG-4**. Terrenos que presentan usos agropecuarios, sin ningún tipo de elemento a proteger, sobre los que no se pueden establecer Declaraciones de Interés Comunitario ni otras actuaciones que en su futuro, que puedan impedir el crecimiento urbano en un desarrollo futuro.



- e) Zona rural común forestal **ZRC-FO**. Terrenos que presentan usos forestales, y/o están incluidos dentro de Plan de Acción Territorial Forestal, como Forestal Ordinario, actualmente o en el futuro.
- f) Se clasifican como Suelo No Urbanizable Común de Reserva, con vocación turística **ZRC-RS**, de Uso Turístico: ZRC-RS-TR-T1, ZRC-RS-TR-T2 y ZRC-RS-TR-T3, en cumplimiento del apartado 1.c) del Acuerdo de la Memoria Ambiental del Plan General de Almoradí.

5. EL Plan General Estructural, de conformidad con el Anexo IV de la Ley 5/2014, y la Memoria Ambiental e Informes Sectoriales vinculantes, clasifica las Zonas de Suelo Rural Protegido como suelo no urbanizable, y atendiendo al uso predominante diferencia entre:

- a) Zona rural protegida natural **ZRP-NA**. Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
- b) Zona rural protegida por afecciones **ZRP-AF**. Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
- c) Zona rural protegida por riesgos **ZRP-RI**. Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.

6. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida natural **ZRP-NA**, atendiendo a la causa de su protección entre:

- a) Zona rural protegida natural por valores Paisajísticos **ZRP-NA-PJ**. Terrenos con valores paisajísticos, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
- b) Zona rural protegida natural por valores Ambientales **ZRP-NA-AM**. Terrenos con valores naturales, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: Red Natura 2000, LIC, ZEPA, Parques Naturales, etc...
- c) Zona rural protegida natural por valores como Parque Natural Municipal **ZRP-NA-PN**. Terrenos con valores naturales ambientales, que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural.
- d) Zona rural protegida natural por valores Forestales **ZRP-NA-FO**. Terrenos con valores forestales, que se deban conservar, r porque así lo recoja el Plan de Acción Territorial Forestal, al clasificarlos como Suelo Forestal Estratégico.
- e) Zona rural protegida natural Vías Pecuarias **ZRP-NA-VP**. Terrenos clasificados como Vías Pecuarias, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.

7. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida Riesgos **ZRP-RI**, atendiendo a la causa de su protección entre:

- a) Zona rural protegida natural por Riesgos de Inundación **ZRP-RI-IN**. Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Confederación Hidrográfica del Segura, etc.

8. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rural protegida Afecciones **ZRP-AF**, atendiendo a la causa de su afección entre:



- a) Zona rural protegida natural por Afecciones de Carreteras **ZRP-AF-CV**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Carreteras.
- b) Zona rural protegida natural por Afecciones de Cauces **ZRP-AF-CA**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de la Ley de Aguas.
- c) Zona rural protegida natural por Afecciones de Líneas Eléctricas **ZRP-AF-LE**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Energía.
- d) Zona rural protegida natural por Afecciones de Patrimonio Cultural **ZRP-AF-PT**. Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Patrimonio Cultural.

9. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en los planos de Ordenación Estructural.

10. De la aplicación de los criterios expuestos se obtienen los valores siguientes para el SUELO NO URBANIZABLE – ZONA RURAL:

COMÚN	ZRC-AG-1 AGROPECUARIO GENERAL	14.871.760'78 m ²
	ZRC-AG-2 ESPECIAL HUERTA	9.821.439'69 m ²
	ZRC-AG-3 CASAS DE LA HUERTA	88.535'35 m ²
	ZRC-AG-4 AGROPECUARIA (NO DICS)	1.078.962'04 m ²
	ZRC-RS RESERVA	3.340.316'51 m ²
	TOTAL NO URBANIZABLE COMÚN ZRC	29.201.014'37 m²
PROTEGIDO	ZRP-NA	4.919.876'14 m ²
	ZRP-AF	2.292.187'67 m ²
	ZRP-RI - CAUCES	632.491'77 m ²
	TOTAL NO URBANIZABLE PROTEGIDO	7.844.555'58 m²

2.4.2. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21.1.d y 25 de la Ley 5/2014 LOTUP, el Plan General delimita las zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar.
2. Se diferenciará entre las zonas rurales, las zonas urbanizadas, y las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, conforme a la nomenclatura establecida en el anexo IV de la Ley 5/2014 LOTUP.
3. Las zonas de suelo rural se clasifican como suelo no urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:
 - Zona rural común agropecuaria (**ZRC-AG**). En esta zona, con uso actual común agropecuario, se establecen distintas subzonas, correspondientes a las previsiones del Modelo Territorial del Plan General.
 - Zona rural común forestal (**ZRC-FO**).
 - Zona rural protegida agrícola (**ZRP-AG**). Terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.
 - Zona rural protegida natural (**ZRP-NA**). Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
 - Zona rural protegida por afecciones (**ZRP-AF**). Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.
 - Zona rural protegida por riesgos (**ZRP-RI**). Terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.
4. Las zonas urbanizadas se clasifican como suelo urbano y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:
 - Zona urbanizada residencial (**ZUR-RE**).
 - Zona urbanizada industrial (**ZUR-IN**).
 - Zona urbanizada terciaria (**ZUR-TR**).
 - Zona urbanizada núcleo histórico (ZUR-NH).
5. Las zonas de nuevo desarrollo se clasifican como suelo urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:
 - Zona de nuevo desarrollo residencial (**ZND-RE**).
 - Zona de nuevo desarrollo industrial (**ZND-IN**).
 - Zona de nuevo desarrollo terciaria (**ZND-TR**).



6. Las zonas urbanizadas o de nuevo desarrollo, se clasifican en función del de uso global o dominante y se ajustan a las siguientes categorías básicas:
- Uso residencial, -RE**, que podrá tener alta, media o baja densidad, que de conformidad con el artículo 27 se diferencian entre: **alta densidad RE-1**, con una densidad superior a 60 viviendas por hectárea, de **media densidad RE-2**, la que resulte entre 35 y 60 vivienda por hectárea, y las de **baja densidad RE-3**, las que se prevean menos de 35 viviendas por hectárea.
 - Uso terciario, -TR**, que podrá destinarse a uso comercial, logístico, de ocio, de servicios o mixto.
 - Uso industrial, -IN**, que en este caso tiene el carácter complementario en un solo sector, que podrá destinarse a industria ligera exclusivamente.
 - Uso dotacional**, que en este caso corresponde exclusivamente a un solo sector, con destino a usos educativos y asistenciales.





2.4.3. RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD PRIVADA CUYA FUNCIÓN O RELEVANCIA CONTRIBUYAN A LA ARTICULACIÓN DE LA CIUDAD.

1. Conforme al artículo 24 de la Ley 5/2014 LOTUP, constituyen la red primaria el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenderán, al menos, los siguientes:
 - a) Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
 - b) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.
 - c) Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.
 - d) En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
 - e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.
2. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establecerá para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubrirá las necesidades previsibles por la planificación.
3. El estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.
4. Las categorías y la nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.
5. Según el artículo 34.3 de la Ley 5/2014 LOTUP, la documentación justificativa debe acreditar la coherencia de la ordenación estructural con los indicadores de sostenibilidad y con las directrices de desarrollo territorial que postule. Asimismo, debe justificar la configuración de la infraestructura verde a escala municipal, la funcionalidad de la red primaria y la zonificación prevista, así como explicar los criterios seguidos para la determinación de aprovechamientos tipo y fijación de reglas de equidistribución y justificar el cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables, EN consecuencia, se procede a justificar cada uno de los apartados mencionados:



A. PARQUE PÚBLICO DE NATURALEZA URBANA,

1. Los parques previstos en el Plan General corresponden a:

PARQUE PÚBLICO (PVP)		
ZONA	SUPERFICIE	SECTOR AL QUE SE ADSCRIBE
PARQUE PUBLICO PVP-1	124.559'66 m ²	Red Primaria Adscrita a ZND-TR-1 SUZTR-1
PARQUE PUBLICO PVP-2	117.909'50 m ²	Incluido en Red Primaria Adscrita
PARQUE PUBLICO PVP-3	46.121'95 m ²	Incluido en Red Primaria Adscrita
PARQUE PUBLICO PQL-12	30.174'53 m ²	Incluido en Red Primaria Adscrita
TOTAL PARQUE PUBLICO	318.765'657 m²	

2. El valor correspondiente al parque público PVP, se calcula considerando el estándar mínimo de 5 metros cuadrados por habitante, correspondiente al Anexo IV, apartado III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas 7.2.a, de la Ley 5/2014 LOTUP, por lo que se obtienen los valores siguientes:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL.	2.001.899'52 m ² t
HABITANTES	32.497 Hab.
SUPERFICIE MÍNIMA DESTINADA A PARQUE PÚBLICO DE NATURALEZA URBANA	162.485'00 m ²
DIFERENCIA (EXCESO)	156.280'65 m²
RATIO DE DOTACIÓN DE PARQUE DE NATURALEZA URBANA POR HABITANTE	9,809113 m²/hab.

3. Se comprueba que la superficie prevista en el presente Plan para destinarse a Parque Público de Naturaleza Urbana resulta superior a la exigida por la legislación urbanística.

B. EQUIPAMIENTOS y RED VIARIA DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL,

1. Tanto existentes como previstos por el planeamiento, y que en este caso corresponden a los elementos que se definen en los cuadros siguientes:

RED PRIMARIA	SUPERFICIE	TITULAR
AP-7	191.443'67 m ²	MINISTERIO FOMENTO
CV-912	9.725'04 m ²	CONSELLERÍA
CV-901	3.435'86 m ²	DIPUTACIÓN
CV-902	3.545'78 m ²	DIPUTACIÓN
CV-935	26.741'23 m ²	CONSELLERÍA
CV-914	10.106'93 m ²	CONSELLERÍA
CV-91	58.254'11 m ²	CONSELLERÍA
CV-920	22.025,48 m ²	CONSELLERÍA
CV-940	11.777,12 m ²	CONSELLERÍA
CV-945	22.924'94 m ²	CONSELLERÍA
TOTALES	359.980'16 m²	



C. DOTACIONES INTEGRADORAS DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL TERRITORIO

ORDENADO:

1. Formadas por las infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de titularidad o carácter municipal que, que por su cometido específico, sus dimensiones y posición estratégica integran la estructura del territorio ordenado, y que se detallan en los cuadros siguientes:
2. Se consideran como tales, en el presente plan a:
3. Los viarios de carácter local, aún cuando algunos tengan (por cuestiones históricas) la condición de carreteras Nacionales o del tipo "CV", que estructuran el territorio; delimitando las diferentes áreas urbanísticas o sectores de suelo urbanizable no desarrollados, o conectado entre si los viarios de mayor rango. Se incluyen también las "rondas" proyectadas, que sirven de referencia para el desarrollo del territorio no ordenado pormenorizadamente.
4. Aunque disponen de la condición de elementos de la Red Primaria de comunicaciones, no se computan sus superficies por cuanto quedan incluidas dentro de la superficie de los distintos sectores, con la obligación de cesión y ejecución, como elementos viarios dentro del sector.
5. Los Equipamientos de carácter general de mayor rango por su carácter institucional, y los que por su posición estratégica constituyen asimismo un "hito" en la estructura general del territorio. Se incluyen asimismo las infraestructuras- servicio urbano de carácter general, tales como depósitos reguladores o subestaciones de energía eléctrica, las conducciones de AGUA POTABLE y redes ALCANTARILLADO, que discurren enterradas bajo los viarios de mayor rango, estando su traza grafiada en los planos correspondientes.

EDUCATIVO - CULTURAL (P ED)	
Instituto de AZUD DEL ALFEITAMI	6.338,00
Colegio Público Manuel de Torres	9.296,15
Instituto bachillerato	18.237,34
Centro Ocupacional ADA	149,28
Teatro Cortes	894,91
Junta mayor de hermandades de S. Santa y Agencia de Empleo y Desarrollo local	2.039,45
Casa de Oficios y Centro Cultural	1.421,62
Equipamiento educativo 43043-A	8.842,24
Equipamiento educativo 41074	19.193,44
Taller de Empleo	318,08
Equipamiento educativo 29231-B	481,76
Equipamiento educativo 63852-B	1.459,52
Escuela Nueva	17.288,41
TOTALES	85.960,20



RECREATIVO DEPORTIVO (P RD)	
Club Municipal de Petanca	3.255,87
Instalaciones Deportivas 42047-C	10.222,30
Polideportivo Municipal	12.594,17
Instalaciones Deportivas 41125	10.878,20
Campo de Fútbol	19.065,50
Instalaciones Deportivas 31327	30.128,71
Instalaciones Deportivas 42047-C	10.222,30
Instalaciones Deportivas 63852-C	1.323,84
Instalaciones Deportivas 42647	19.968,25
Dotacional Deportivo cerca SUZTR-1	131.566,41
Zona Deportiva - campo de Golf (Reserva ZRC-PQD)	842.495,15
TOTALES	1.091.720,70

ASISTENCIAL (P TD)	
Centro de Salud	1.973,06
Cruz Roja y Asociación Amanecer sin drogas	655,76
Iglesia	1.509,80
Capilla de San Pancracio	3.219,17
TOTALES	7.357,79

ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL (P AD)	
Ayuntamiento	372,38
Juzgado de Aguas del Azud de Alfeitami	157,68
Juzgado de Paz	379,05
TOTALES	909,11

INFRAESTRUCTURA SERVICIO URBANO (P ID)	
Cementerio Almoradí	28.896,74
EDAR	67.762,14
Parada de Autobuses	9.762,07
DEPÓSITO AGUA POTABLE	7.249,16
DEPÓSITO AGUA POTABLE	1.191,52
Subestación eléctrica propuesta	11.800,00
Parque de Bomberos	849,65
TOTALES	127.511,28



6. La totalidad de Suelo Dotacional adscrito a su uso, o determinado como Dotacional Múltiple, pendiente de asignación de uso, corresponde a:

RESUMEN DOTACIONES PÚBLICAS	
CATEGORIAS	SUPERFICIE
JARDINES (AL) + (JL)	223.756,17
PARQUES URBANOS (QL)	318.765,65
TOTALES ZONAS VERDES	542.521,81
RECREATIVO DEPORTIVO (RD)	1.026.354,72
EDUCATIVO - CULTURAL (ED)	85.960,20
ASISTENCIAL (TD)	7.357,79
ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL (AD)	909,11
INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO (ID)	127.511,28
DOTACIONAL MÚLTIPLE (DM)	92.653,14
TOTALES DOTACIONALES	1.460.112,22
TOTALES DOTACIONES PÚBLICAS	1.948.634,03

D. VÍAS PECUARIAS,

1. Que se mantienen o reforman formando parte de la ordenación estructural, facilitando el acceso a las diversas dotaciones de carácter primario.

VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS TRADICIONALES	
COLADA DE CALLOSA A ALMORADÍ	6.933,95 m ²
COLADA DE CATRAL	18.093,82 m ²
COLADA DE LOS PASTORES	22.034,85 m ²
VEREDA DE DOLORES	88.782,32 m ²
COLADA DEL RIO	33.644,50 m ²
COLADA DEL CAMINO VIEJO DE ORIHUELA	11.645,35 m ²
COLADA DE LA ERMITA DEL CARMEN	28.486,96 m ²
COLADA DE MONTESINOS	30.243,70 m ²
VEREDA DE LA SENDA DE SERRANOS	38.612,70 m ²
PROTEGIDO VÍAS PECUARIAS	288.918'12 m²



E. SUELO DESTINADO A VIVIENDAS DEDICADAS A RESIDENCIA PERMANENTE EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

1. Se considera dotación pública, equipamiento asistencial, el suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente para personas mayores, personas discapacitadas o menores de 35 años. El régimen de titularidad del suelo y construcción, se ajustará a lo establecido en la legislación específica.
2. Conforme se determina en el DECRETO-LEY 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, por el que se modifican, el DECRETO 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.[2007/6487] (DOCV número 5517 de fecha 22.05.2007)6491/2007, y la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana LOTUP. [2014/7303] (DOG número 7329 de fecha 31.07.2014).
3. En el artículo 33 de la Ley 5/2014, LOTUP, se dispone que *“conforme a la legislación estatal de suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, **en un mínimo del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista, en los suelos urbanizables, y del diez por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente, en suelo urbano.** No obstante, dicha reserva no podrá ser inferior a lo que resulte de un estudio de demanda que se realice con motivo de la redacción del plan, en los términos que reglamentariamente se determinen. Cuando la nueva edificabilidad se plantee en zonas turísticas de ocupación estacional o de segunda residencia, el plan podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas de su territorio, justificando su innecesaridad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona. “*
4. La disposición transitoria Sexta de la citada Ley 5/2014 LOTUP, determina que *“de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 16 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, se deja en suspenso hasta el 28 de junio de 2017 la aplicación de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida prevista en la legislación urbanística, en los términos previstos en la citada ley estatal. **En el caso de planes generales, planes parciales o de planes de reforma interior en tramitación y que no hayan alcanzado su aprobación definitiva antes de la entrada en vigor de esta ley, la administración promotora podrá eliminar la reserva prevista para vivienda de protección pública, siempre que se justifique el cumplimiento de lo previsto en el apartado b de la disposición transitoria segunda de la ley citada en el apartado anterior. “***
5. El apartado b de la disposición transitoria segunda de la ley8/2013, establece: *“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.”*, como es el caso del Plan General Estructural de Almoradí.
6. No obstante, se establecen los siguientes condicionantes de reserva en cumplimiento de la lo establecido por el artículo 7 del citado Decreto Ley 1/2008 de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.”



7. Cabe por lo tanto aplicar el artículo 4 que establece:

“La reserva de edificabilidad residencial con destino a viviendas con protección pública, se calculará atendiendo a los siguientes criterios:

1. En los casos en que se proceda a la redacción de un plan general de ordenación urbana o bien a su revisión, la reserva de edificabilidad residencial R se determina por la siguiente fórmula:

$$R = ITD \times [P + 2 Ppt]$$

Donde:

R: reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública

ITD: indicador territorial de demanda para vivienda de protección pública expresado en metros cuadrados de techo por habitante e indicado en el anexo.

P: población del municipio referida al último padrón actualizado.

Ppt: población total del municipio que se prevé incluyendo las previsiones del planeamiento.”

8. Para el supuesto del Plan General de Almoradí, supone:

$$R = ITD \times (P + 2 Ppt)$$

Siendo:

Área de Estudio 10: ITD = 1'960 m² techo protegido/habitante

Población del municipio del último padrón actualizado: P = 19.598 habitantes

Población Total del Municipio prevista por el Plan General: Ppt = 32.497 habitantes.

Luego la necesidad de superficie destinada a vivienda protegida supone:

$R = 1'960 \times (19.598 + 2 \times 32.497) = 165.799'89$ m² techo destinado a uso de viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial.

9. Si comparamos dicha superficie con la prevista en los suelos urbanizables, así como los urbanos vacantes, que tienen capacidad de acoger vivienda sujeta a algún tipo de protección, se dispone de un total de $383.516'28 + 411.091'48 = 794.607'76$ m² de uso residencial, lo que supone asignar un porcentaje medio destinado a vivienda protegida del orden de:

$$165.799'89 \text{ m}^2 \text{ VPP} / 794.607'76 \text{ m}^2 = \mathbf{20'87 \%}$$

10. Este valor medio se distribuirá entre las distintas unidades de ejecución en un 11'00 %, del suelo vacante, y entre los distintos sectores de suelo urbanizable residencial del orden del 25 %, (excepto en el Sector ZND-RE-2.1, que asume por transferencia el suelo residencial destinado a Vivienda Protegida que no cabe en el Sector ZND-TR-1), con lo que el cómputo total superará el mínimo exigido.

11. La determinación de las cantidades de vivienda protegida a asignar a cada zona son:



NOMBRE LOTUP	SECTOR	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD PENDIENTE		NÚMERO		COE F.	EDIF	Nº VIV
		DELIMITAD A	m²	RESID.	VIV.	HAB.	VPP.	m²	VPP.
ZUR-NH.1	SURCH-CENTRO HISTÓRICO ZUR-NH-1	119.300,80	1.197,68	898,26	7	15	11 %	98,81	1
ZUR-NH.2	SURNT EL SALADAR ZUR-NN-2	27.301,52	434,54	217,27	2	4	11 %	23,90	0
ZUR-NH.3	SURNT HEREDADES ZUR NH-3	30.660,35	5.535,08	2.767,54	21	45	11 %	304,43	3
ZUR-RE-1.1	UE-1	36.870,00	49.035,20	36.776,40	286	597	11 %	4.045,40	40
ZUR-RE-1.2	UE-2	19.892,00	27.936,04	20.952,03	163	340	11 %	2.304,72	23
ZUR-RE-1.3	UE-4	34.362,92	59.404,92	44.553,69	346	723	11 %	4.900,91	49
ZUR-RE-2.1	SUREN-ENSANCHE	1.479.963,84	150.767,01	113.402,99	881	1.841	11 %	12.474,33	124
ZUR-RE-2.2	SUREN-3	27.058,52	17.444,43	11.629,62	90	189	11 %	1.279,26	12
ZUR-RE-3.1	SUREN EL SALADAR	57.879,12	4.336,26	2.168,13	17	35	11 %	238,49	2
ZUR-RE-3.2	PRI Suelo Consolidado (UE3)	77.931,35	12.350,87	12.350,87	96	200	11 %	1.358,60	13
ZUR-RE-3.3	SUREN HEREDADES	37.716,16	12.349,93	6.174,96	48	100	11 %	679,25	6
ZUR-RE-3.4	SUREN EL RALGUERO	32.824,37	0,00	0,00	0	0	11 %	0,00	0
ZUR-RE-3.5	SUZRAD-S1 (Aprobado Definitivamente)	317.404,00	142.831,01	131.697,01	1.023	2.138	11 %	14.486,67	144
ZUR-RE-3.6	SURAD	279.192,10	28.339,73	26.922,74	209	437	11 %	2.961,50	29
ZUR-RE-3.7	SUARAI LAS LOMAS DE LA JULIANA	180.608,30	644,40	579,96	5	9	11 %	63,80	0
ZUR-RE	TOTAL URBANO RESIDENCIAL ZUR-RE	2.758.965,35	512.607,10	411.091,48	3.194	6.673	11 %	45.220,06	446
ZND-RE-2.1	SUZREN-3	310.461,69	209.756,02	149.179,27	1.159	2.422	48 %	22.524,48	715
ZND-RE-3.1	SUZRBD-4	373.770,01	186.885,00	149.508,00	1.161	2.427	25 %	15.860,25	373
ZND-RE-3.2	SUZREN-1	134.064,62	67.032,31	53.625,85	417	871	25 %	12.150,54	134
ZND-RE	URBANIZABLE RESIDENCIAL ZND-RE	818.296,32	463.673,34	352.313,12	2.737	5.719	25 %	47.034,10	1.223
ZND-TR-1	SUZTRBE-1 SUZPT-1	447.274,04	138.548,93	31.203,16	1.681	3.530	0 %	0,00	0
	TOTAL URBANIZABLE	1.265.570,36	602.222,27	383.516,28	2.927	6.116	25 %	122.347,31	1.223
	TOTAL SUELO URBANO - URBANIZABLE	4.024.535,71	1.114.829,37	794.607,76	6.120	12.789		167.567,37	1.669

12. Lo que supone una superficie de 167.567'37 m² superior a la necesaria de 165.799'89 m².



F. SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO DOCENTE: EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA

1. En este apartado procede justificar la suficiencia del equipamiento docente, conforme al Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, respecto de los Planes Generales de Ordenación Urbana y sus Modificaciones.
2. En el Anexo II, del citado Decreto 104/2014, se establece el procedimiento de solicitud y emisión de informes y contenido documental mínimo de los mismos.
3. Los artículos 15 y 16 de dicho anexo II, establecen la documentación escrita y gráfica que se requiere presentar para la solicitud del correspondiente Informe, disponiendo la siguiente documentación:

“Artículo 15. Documentación escrita

Los planes generales, sus modificaciones y otros instrumentos de planeamiento urbanístico contendrán un apartado o anexo en la memoria justificativa referente a las reservas de equipamiento docente, que incluirá:

1. *Justificación de la posible adecuación o ampliación de los centros docentes actuales a los perfiles establecidos en el momento de la redacción del instrumento de planeamiento por el órgano directivo de la Consellería que ejerza la función de coordinar el estudio de las necesidades educativas y la planificación, coordinación, gestión y supervisión de los recursos educativos correspondientes, para lo que se estará a las superficies mínimas a las que se refiere el artículo 9 de la presente norma técnica.*
2. *Determinación mediante tabla, concisa y clara, del número de viviendas potenciales en suelo urbano y en suelo urbanizable, desglosado por sectores y, en su caso, por unidades de ejecución, basándose en el crecimiento estimado en el horizonte del plan. En dicho análisis se tendrá en cuenta las viviendas existentes en el municipio, incluyéndose las ubicadas en suelo no urbanizable, las viviendas principales, vacías, secundarias y previstas en solares vacantes existentes en el suelo urbano.*
3. *Justificación de la suficiencia del suelo calificado como de uso educativo-cultural (ED) que estará incluido en las fichas de planeamiento y gestión, para atender la demanda prevista, contando para ello con las parcelas escolares existentes y su posible ampliación, las reservas existentes en suelo urbano y las nuevas reservas a prever en los sectores de suelo urbanizable residencial, a fin de atender la demanda sobrevenida en su desarrollo y el déficit registrado en el sistema existente.*
4. *Un apartado referente a normas urbanísticas de las parcelas de equipamiento docente, en el que se incluirá extracto de las normas urbanísticas del plan reguladoras de las condiciones de la edificación en las parcelas dotacionales docentes, que deberán cumplir lo establecido en el anexo I de este decreto.*
5. *En municipios dónde los ámbitos de segunda residencia sean relevantes, justificación de la delimitación de dichos ámbitos. El Ayuntamiento deberá aportar informe firmado por un técnico competente y diligenciado por el secretario del ayuntamiento, justificando la proporción de viviendas secundarias con respecto al total de las viviendas y la delimitación de dichos ámbitos.*

En el caso de municipios declarados turísticos con la tipología de destino vacacional se deberá aportar un certificado expedido por el órgano pertinente de la Consellería competente en materia de turismo, que acredite tal circunstancia, para que el coeficiente de minoración se reduzca a 0,20, según lo dispuesto en el artículo 6 de la presente norma técnica.

Artículo 16. Documentación gráfica

Los planes generales, sus modificaciones y otros instrumentos de planeamiento urbanístico contendrán como documentación gráfica un conjunto de planos, con copia en soporte papel, que comprenderá al menos:

- Plano de clasificación y calificación.
- Plano indicativo de la ubicación del sector o sectores en el ámbito territorial del municipio.
- Plano de calificación del suelo, con indicación de las parcelas calificadas de uso educativo-cultural (ED) y expresión de su superficie, denominación de los centros docentes existentes y su perfil actual, distinguiendo su carácter público o privado.
- Planos de ordenación pormenorizada, en su caso.
- Plano topográfico."

4. El artículo 9 del Anexo I del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, establece que Las superficies mínimas de las parcelas que alberguen centros públicos serán las establecidas por la norma reglamentaria vigente en cada momento por la Consellería que ostente las competencias en materia de educación. A falta de disponer de otras indicaciones o superficies, se consideran las descritas en la Instrucción 2/2005:

3. Las superficies necesarias de las parcelas docentes más comunes serán las comprendidas entre las indicadas a continuación:

3.a.- Para Colegios de Educación Infantil - Primaria:

LÍNEAS	PERFIL		PP.EE.	SUPERFICIE (m ²) (1)
	1 unidad de educación infantil y 2 de primaria	1 I + 2 P	33-54	1.500-2.000
	2 unidades de educación infantil y 4 de primaria	2 I + 4 P	150	2.500-5.500
1	3 unidades de educación infantil y 6 de primaria	3 I + 6 P	225	5.500-8.000
2	6 unidades de educación infantil y 12 de primaria	6 I + 12 P	450	9.500-11.000
3	9 unidades de educación infantil y 18 de primaria	9 I + 18 P	675	12.000-13.500

3.b.- Para Institutos de Educación Secundaria:

	PERFIL		PP.EE.	SUPERFICIE (m ²) (1)
	12 unidades de educación secundaria obligatoria	12 SO	360	7.000-10.000
	12 uds. de educación secundaria obligatoria y 4 de bachillerato	12 SO + 4 B	500	12.000-13.000
	16 uds. de educación secundaria obligatoria y 6 de bachillerato	16 SO + 6 B	690	13.500-14.500
	20 uds de educación secundaria obligatoria y 8 de bachillerato	20 SO + 8 B	880	15.500-17.500
	24 uds de educación secundaria obligatoria y 10 de bachillerato	24 SO + 10 B	1.070	18.000-19.000

5. Los requisitos de las parcelas que alberguen centros educativos públicos, deben cumplir las condiciones del artículo 10 del Anexo I del Decreto 104/2014, es decir:

"1. Ser calificadas como equipamiento de uso educativo.

2. Estar libres de servidumbres de vuelo y subsuelo, así como de afecciones urbanísticas sectoriales (costas, carreteras, ferroviarias, pecuarias, energéticas, cauces u otras) que impidan o dificulten su posterior y adecuada edificación y uso.

3. Estar ubicadas en suelos compatibles con el uso residencial y mantener las distancias adecuadas a las instalaciones o actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana, de acuerdo con la legislación vigente y con el principio de precaución en función de los datos científicos y técnicos disponibles. Si en el perímetro de la parcela existe algún centro de transformación, se exigirá apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro teslas. Cuando se observe que en las inmediaciones de la parcela existen elementos de riesgo, se requerirá evaluación del órgano autonómico competente en



salud pública, conforme a la normativa vigente en esta materia, aportando dicho informe, junto al resto de documentación.

4. Las parcelas deben tener forma geométrica sensiblemente rectangular con relación de los lados no superior a 1:3.

5. A fin de permitir resolver adecuadamente el programa escolar, la pendiente máxima será del 3 por ciento. En caso de pendiente superior, se incrementará la superficie en un porcentaje igual al doble de la pendiente, sin sobrepasar el límite del 6 por ciento.

Para pendientes superiores al límite, se deberá justificar que no existe alternativa posible y ampliar la parcela educativa de manera que se permita resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ella.

6. Todos los frentes de parcela se corresponderán a alineaciones de vial, espacio público o zona verde. Si no fuera posible, los lados medianeros lindarán con otras parcelas de equipamientos, con edificación de características similares y de tipo abierta.

7. Estar ubicada en la trama urbana o, en su defecto, no distar más de 300 metros de la misma y disponer de acceso adecuado tanto desde la red viaria como peatonal. Esta distancia podrá ser mayor, en el caso de que se desarrolle suelo calificado como equipamiento educativo por un plan, previamente a la ejecución de la urbanización, siempre y cuando se disponga de acceso adecuado, tanto desde la red viaria como peatonal.

8. No se aceptarán parcelas cuya superficie quede rehundida por debajo de la rasante más de 0,5 metros de media y/o que exceda en su punto máximo los 2 metros respecto de los viales circundantes, ni parcelas con rellenos artificiales con profundidad media superior a 2 metros.

9. No estar ubicada en zona inundable o vaguada, salvo las excepciones reguladas en la normativa sectorial en materia de riesgo de inundación.

10. En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad que, no cumpliendo los requisitos 4, 5 y 6 para las parcelas de reserva, permitan resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ellas."

6. El artículo 11 del Anexo I del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, establece que normas urbanísticas que deben cumplir las parcelas educativas:

"Las normas urbanísticas establecidas por el planeamiento, de aplicación a las parcelas que alberguen centros públicos deberán cumplir las siguientes condiciones de edificabilidad:

Coeficiente de edificabilidad máximo $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Coeficiente de ocupación de parcela máximo ≥ 50 por ciento.

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.

Altura de cornisa ≤ 12 m.

Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa ≤ 15 ."



JUSTIFICACIÓN DE LA POSIBLE ADECUACIÓN/AMPLIACIÓN DE LOS CENTROS DOCENTES ACTUALES.

Actualmente el municipio de Almoradí, dispone de los siguientes Centros Docentes:

Código	Centro	Régimen	Situación	Programa	Plazas
03002408	C.E.I.P. Canales y Martínez	Público	C/ Com. Valenciana, 64	9I+15P	600
03009981	C.E.I.P. Manuel de Torres	Público	C/ Mayor, 88	9I+15P	600
03013054	C.E.I.P. Pascual Andreu	Público	Finca de les Palmeres, s/n	9I+17P	650
03002433	C.E.I.P. Santa María de la Huerta	Privado	C/ Eralta, 129	1I+6P+4SO+1EE	360
03012451	Conservatorio Prof. Música	Público	Av. Príncipe España, 3	Música	
03014964	Esc. Música La Unión Musical	Público	C/ Dr. Fleming, 6	Música	
03002445	I.E.S. Antonio Sequeros	Público	C/ Com. Valenciana, 55	17SO+4B+4CF	770
03010821	I.E.S. Azud de Alfeitami	Público	C/ Medico Julio Garcia, s/n	16SO+4B+10CF	920
03002381	CEIP de Almoradí - Heredades	Público	Av. Los Llanos, 6	1I+3P	100

7. Lo que supone un total de 2.310 puestos escolares de Educación Infantil y Primaria y 1.690 puestos escolares de Educación Secundaria, lo que supone un total de 4.000 puestos escolares.

DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE PUESTOS ESCOLARES POTENCIALES.

1. La demanda educativa, queda establecida por el artículo 2 del Anexo I del Decreto 140/2014, fijando:

*"1. Los puestos escolares correspondientes a niños de 3 a 12 años, a prever en Colegios de Educación Infantil-Primaria en el ámbito de la Comunitat Valenciana corresponden al **9 por ciento de la población prevista**, 3 por ciento Segundo Ciclo de Infantil y 6 por ciento Primaria.*

*Los puestos escolares correspondientes a jóvenes de 12 a 18 años, necesarios en Institutos de Educación Secundaria, en el ámbito de la Comunitat Valenciana corresponden al **6 por ciento de la población prevista**, 4 por ciento Secundaria Obligatoria y Formación Profesional Básica y 2 por ciento Bachillerato y resto de enseñanzas de secundaria postobligatoria.*

2. Para obtener el número de habitantes de la población prevista, procede efectuar la tabla concisa y clara del número de viviendas potenciales en suelo urbano y en suelo urbanizable, desglosado por sectores, y en su caso por unidades de ejecución, basada en el crecimiento estimado en el horizonte del plan. El número de habitantes por vivienda, se cifra en el artículo 7 en 2'50 habitantes por vivienda. En consecuencia, se obtiene:

NOMBRE LOTUP	SECTOR	NÚM. VIV.	POBLACIÓN ESIMADA	PPEE CEIP	PPEE IES
--------------	--------	-----------	-------------------	-----------	----------

ZUR-NH.1	SURCH-CENTRO HISTÓRICO ZUR-NH-1	1.388	3.469	312	208
ZUR-NH.2	SURNT EL SALADAR ZUR-NN-2	71	177	16	11
ZUR-NH.3	SURNT HEREDADES ZUR NH-3	91	228	21	14
ZUR-RE-1.1	UE-1	286	714	64	43
ZUR-RE-1.2	UE-2	163	407	37	24
ZUR-RE-1.3	UE-4	346	865	78	52
ZUR-RE-2.1	SUREN-ENSANCHE	8.176	20.439	1.840	1.226
ZUR-RE-2.2	SUREN-3	106	264	24	16
ZUR-RE-3.1	SUREN EL SALADAR	83	208	19	12



NOMBRE LOTUP	SECTOR	NÚM. VIV.	POBLACIÓN ESIMADA	PPEE CEIP	PPEE IES
ZUR-RE-3.2	PRI Suelo Consolidado (UE3)	121	303	27	18
ZUR-RE-3.3	SUREN HEREDADES	53	132	12	8
ZUR-RE-3.4	SUREN EI RALGUERO	78	196	18	12
ZUR-RE-3.5	SUZRAD-S1 (Aprobado Definitivamente)	1.023	2.558	230	153
ZUR-RE-3.6	SURAD	503	1.258	113	75
ZUR-RE-3.7	SUARAI LAS LOMAS DE LA JULIANA	85	213	19	13
ZUR-RE	URBANO RESIDENCIAL ZUR-RE	12.573	31.432	2.829	1.886
ZUR-TR-1	SUT-1	0	0	0	0
ZUR-TR-2	SUT-2	0	0	0	0
ZUR-TR-3	SUT-3	0	0	0	0
ZUR-TR-4	SAUT-3 (Aprobado Definitivamente)	0	0	0	0
ZUR-TR-5	SAUT-4 (Aprobado Definitivamente)	0	0	0	0
ZUR-TR-6	SUZT-S2 (Aprobado Definitivamente)	0	0	0	0
ZUR-TR-7	SUZT SAUT-1 (ÁREA CONSOLIDADA ZND-TR-3)	0	0	0	0
ZUR-TR-8	SUZT SAUT-2 (ÁREA CONSOLIDADA ZND-TR-2)	0	0	0	0
ZUR-TR-9	SUZT SAUT-1 (ÁREA CONSOLIDADA ZND-TR-4)	0	0	0	0
ZUR-TR	URBANO TERCIARIO ZUR-TR	0	0	0	0
ZUR-IN	SUI	0	0	0	0
ZUR-IN	URBANO INDUSTRIAL ZUR-IN	0	0	0	0
ZUR	TOTAL URBANO (ZONA URBANIZADA)	12.573	31.432	2.829	1.886

ZND-RE-2.1	SUZREN-3	1.159	2.897	261	174
ZND-RE-3.1	SUZRBD-4	1.161	2.904	261	174
ZND-RE-3.2	SUZREN-1	417	1.041	94	62
ZND-RE	URBANIZABLE RESIDENCIAL ZND-RE	2.737	6.842	616	411
ZND-TR-1	SUZTRBE-1 SUZPT-1	242	606	55	36
ZND-TR-2	SUZT-1 (SIN ZONA INUNDABLE)	0	0	0	0
ZND-TR-3	SUZT SAUT-1	0	0	0	0
ZND-TR-4	SUZT SAUT-2	0	0	0	0
ZND-TR	URBANIZABLE TERCIARIO ZND-TR	242	606	55	36
ZND-IN	SUZ-I1	0	0	0	0
ZND-IN	TOTAL URBANIZABLE INDUSTRIAL ZND-IN	0	0	0	0
ZND	TOTAL URBANIZABLE (ZONAS DE NUEVO DESARROLLO)	2.979	7.448	670	447

TOTAL URBANO + URBANIZABLE PLAN GENERAL	15.552	38.880	3.499	2.333
--	---------------	---------------	--------------	--------------

3. Para los suelos urbanos consolidados, (Zonas Urbanizadas), incluyendo viviendas vacías y solares vacantes, se dispone de una capacidad potencial de 12.573 viviendas, que suponen un total de 31.432 habitantes, con una demanda de 2.829 puestos escolares de Educación Infantil y Primaria, y de 1.886 puestos escolares para Educación Secundaria.

4. Para los suelos urbanizables (Zonas de Nuevo Desarrollo o ampliación urbana), el Plan General prevé de una capacidad potencial de 2.979 viviendas, que suponen un



total de 7.448 habitantes, con una demanda de 670 puestos escolares de Educación Infantil y Primaria, y de 447 puestos escolares para Educación Secundaria.

5. Para la totalidad del suelo urbano (Zonas Urbanizadas) y los suelos urbanizables (Zonas de Nuevo Desarrollo o ampliación urbana), el Plan General prevé de una capacidad potencial de 15.552 viviendas, que suponen un total de 38.880 habitantes, con una demanda de 3.499 puestos escolares de Educación Infantil y Primaria, y de 2.333 puestos escolares para Educación Secundaria.

6. Las necesidades de puestos escolares a cubrir plazas escolares serían: $3.499 + 2.333 = 5.832$ puestos escolares

7. Se requiere cubrir una demanda de puestos escolares de $5.832 - 4.000 = 1.832$ ppee, distribuidos en $2.310 - 2.310 = 1.189$ ppee de Educación Infantil y Primaria, y $2.333 - 1.690 = 643$ ppee de Educación Secundaria.

8. De conformidad con el apartado 3.a, de la Instrucción Técnica 2/2005, se requieren un (1) Centros de Educación Infantil – Primaria de 3 Líneas, (9 I + 18 P), con capacidad para 675 puestos escolares, = 5.400 puestos escolares, para lo que se requiere una parcela mínima de 12.000 m², y un Centro de Educación Infantil – Primaria de 2 líneas, por lo que se debe disponer de una nueva parcelas con capacidad para el equivalente a un Centro de Educación Infantil y Primaria de 2 Líneas, (6 I + 12 P), con capacidad para 450 puestos escolares, para lo que se requieren una parcelas mínima de 9.500 m². En total $450 + 675 = 1.125 \approx 1.189$ puestos escolares que faltan de Educación Infantil y Primaria.

9. De conformidad con el apartado 3.b, de la Instrucción Técnica 2/2005, se requiere un (1) Institutos de Enseñanza Secundaria de 16 Unidades de educación secundaria obligatoria y 6 Unidades de Bachillerato, (16 SO + 6 B), con capacidad para $650 > 643$ puestos escolares, para lo que se requieren una parcela mínima de 13.500 m.

SUFICIENCIA DEL SUELO CALIFICADO COMO DE USO EDUCATIVO-CULTURAL.

1. Se dispone de los siguientes suelos urbanizables de uso residencial y sector residencial-terciario, en los que se requiere en cada uno de ellos, asignado a la red secundaria de equipamientos, las siguientes superficies:

SECTOR LOTUP	NOMBRE	EDIFICABILIDAD	EQUIPAMIENTOS	NUM. CENTROS
ZND-RE-2.1	SUZREN-3	209.756,02	40.803,10	1
ZND-RE-3.1	SUZRBD-4	186.885,00	22.426,20	1
ZND-RE-3.2	SUZREN-1	67.032,31	8.043,88	1
ZND-TR-1	SUZTRBE-1 SUZPT-1	138.548,93	16.406,54	1
URZBLE RESIDENCIAL		602.222,27	87.679,72	14

2. En el Sector ZND-RE-3.2, ya existe una reserva de suelo, para uso dotacional educacional, cedido a la Consellería de Educación, con superficie de 17.288'42 m², con capacidad para el Centro IES de 16SO + 6B, o Centro de Educación Infantil – Primaria de 9I + 18P.

3. En el Sector ZND-RE-2.1, se dispone de parcelas dotacionales a incluir en la Ordenación Pormenorizada que se establezca en el Plan Parcial de desarrollo, con superficie total de 40.803'10 m². Se impone en la Ficha de Gestión, la necesidad de disponer de superficie con calificación de equipamiento de uso educativo QE, para un



Centro de Educación Infantil – Primaria de (6I + 12P), para lo que se requieren una parcelas mínima de 9.500 m², y un Institutos de Enseñanza Secundaria de 16 Unidades de educación secundaria obligatoria y 6 Unidades de Bachillerato, (16 SO + 6 B), para lo que se requieren una parcela mínima de 13.500 m. Es decir en total 22.500 m².

4. Se establecen en os nuevos suelos urbanizables, la vinculación de la Red Secundaria de Equipamientos al Uso Docente, que será concretado por la administración competente en Educación en el momento de la tramitación y aprobación de cada sector.

5. Consecuentemente, se considera justificada la suficiencia de la reserva de suelo dotacional Docente.

NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.

1. En la Normativa Urbanística con el documento definitivo del Plan de Ordenación Pormenorizada, y Planes Parciales de desarrollo, donde se establece su redacción definitiva, salvo indicaciones en contra de la propia Administración Autonómica, competente en Educación, se establece el contenido del artículo 11 del Anexo I del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, establece que normas urbanísticas que deben cumplir las parcelas educativas:

“Las normas urbanísticas establecidas por el planeamiento, de aplicación a las parcelas que alberguen centros públicos deberán cumplir las siguientes condiciones de edificabilidad:

Coeficiente de edificabilidad máximo $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Coeficiente de ocupación de parcela máximo ≥ 50 por ciento.

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.

Altura de cornisa ≤ 12 m.

Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa ≤ 15 .”



G. SUELO DESTINADO A CEMENTERIO.

1. El Cementerio municipal actual, dispone de una superficie de 28.896'74 m²s, disponiendo todavía de 12.366 m² de espacio vacante para poder disponer todavía de algún edificio de nichos.
2. De conformidad con el artículo 45. Condicionantes de índole urbanística, los Planes Generales, deben incluir un estudio de las necesidades de superficies en función del número de defunciones previsibles, que en relación con el servicio de cementerio, se pueden prever en el ámbito del planeamiento redactado, y en el artículo 47. Capacidad del cementerio, establece que la capacidad del mismo debe ser suficiente para que posibilite hacerse cargo de los entierros que se prevean para los 20 años siguientes a su construcción y de terreno suficiente para poder incrementar este tipo de sepulturas según las necesidades previstas para los siguientes 25 años en el cementerio.
3. De conformidad con el Estudio de las Previsiones de Población de la Memoria Informativa, en el apartado de Natalidad y Mortalidad, se dispone de la siguiente tabla de evolución de los últimos años:

Año	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Defunciones	102	107	88	132	109	138	125	121	126	130	139	131

4. El máximo número de defunciones se produce en el año 2.008, con 139, considerando que corresponde a un año excepcional, siendo la media de los últimos años de 120'67 defunciones al año, que con el incremento poblacional pudieran producirse un ligero aumento, se considera una previsión máxima de 150 defunciones al año de media en el periodo previsto.
5. En consecuencia, cabe prever una superficie suficiente para 25 años x 150 defunciones por año = 3.750 defunciones, por lo que se requiere dotar de espacio suficiente para 3.750 nichos.
6. Considerando que el suelo necesario sería de 2 m²s por nicho, considerando que se ubican en edificios de 3-4 plantas de nichos, y que se requieren de espacios libres, en la misma superficie que la ocupada por los nichos tendríamos: 2 m²s (para nichos) + 2 m²s (para espacios libres) = 4 m²s / 3 nichos = 1'33 m²s/nicho, y la exigencia de suelo necesario de reserva es de: 3.750 x 1'33 = 4.987'50 m²s, inferior a la superficie vacante del cementerio actual de 12.366 m².
7. Se prevé una reserva de 32.921'31 m²s, que supone la reserva de 25 m alrededor del perímetro actual, conforme establece el artículo 23 del Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell, que dice:

“23. El artículo 42 queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 42. Emplazamiento de los cementerios de nueva construcción

1. *El emplazamiento deberá adecuarse a lo previsto en el planeamiento urbanístico.*
2. *En todo caso, el emplazamiento deberá garantizar un perímetro de protección de 25 metros que, cuando exista planeamiento, debe estar calificado como zona dotacional, y libre de toda clase de construcciones»”.*



8. La citada superficie es ampliamente suficiente, y no se requiere de mayor capacidad, puesto que existen todavía vacantes en el cementerio actual y se puede disponer la capacidad de suelo sobrante para que se puedan instalar servicios complementarios, adecuados por la condición de la localidad de Almoradí, como capital complementaria del Área Funcional de la Vega Baja.

H. GESTIÓN DE RESIDUOS.

1. Las medidas propuestas para conseguir una correcta gestión de los residuos que se producirán como consecuencia del aumento de la población generado por el planeamiento proyectado, están encaminadas a la consecución de los objetivos establecidos en el Plan Nacional de Residuos y más concretamente a lo especificado en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana y en el Plan Zonal XVII al que pertenece el municipio de Almoradí.

2. Por lo tanto, el objetivo del Plan General, es alcanzar una gestión sostenible de los residuos, estableciéndose, entre otros, los siguientes objetivos cualitativos:

- Aumentar los porcentajes de minimización y valorización de residuos.
- Disminuir los porcentajes de eliminación.
- Facilitar la adecuada gestión de los residuos en todo el municipio.

A través de:

- Asegurar la disponibilidad de infraestructuras de gestión necesarias.
- Promocionar la reutilización, el reciclado y la valorización.
- Apoyar el desarrollo de mercados de materiales recuperados y reciclados.

3. De esta forma, el nuevo PGOU atiende estos compromisos facilitando el desarrollo de los equipamientos y servicios correspondientes, principalmente facilitando la separación selectiva de los residuos urbanos.

4. Se detallan a continuación las medidas propuestas:

a. Instalación de puntos limpios y contenedores subterráneos

Para facilitar la gestión selectiva de algunos tipos de residuos, se deben establecer los puntos limpios para cada fracción de ahí que, entre las medidas propuestas, figure aumentar el número de puntos limpios existentes actualmente. Se entienden por puntos limpios, los equipamientos con la superficie y ubicación adecuadas, instalados en las vías públicas, compuestos por los siguientes elementos, en colores y características distintas que permitan claramente su identificación:

- Un contenedor de capacidad adecuada para recogida de papel y cartón.
- Un contenedor de capacidad adecuada para recogida vidrio.
- Un contenedor de capacidad adecuada para recogida de latas y envases ligeros.
- Un contenedor de capacidad adecuada para recogida de pilas.

Se instalarán al menos un punto limpio por cada 400 habitantes o fracción.



Además de los puntos limpios se instalarán contenedores subterráneos de RSU y puntos limpios soterrados para la recogida selectiva, con la siguiente capacidad:

- RSU de 4 m³ de capacidad.
- Papel/cartón de 4 m³ de capacidad.
- Envases ligeros de 4 m³ de capacidad.
- Vidrio de 3 m³ de capacidad.

b. Instalación y gestión de ecoparques

Se propone la instalación de un ecoparque en cumplimiento de lo establecido en el Plan Zonal para el municipio de Almoradí. Dicho ecoparque se instalará en una parcela municipal con una superficie de 2.200 m² situada en el Polígono Industrial Las Maromas.

El objeto del ecoparque será completar el ciclo de recogida diferenciada de los residuos de recogida selectiva y de recogida especial con objeto de entregarlos a posteriores gestores autorizados con vistas a su transformación, tratamiento, reciclado, valorización y posterior eliminación. Las características del ecoparque a instalar en Almoradí, será del tipo D, según la clasificación del Plan Zonal, con las siguientes características:

ECOPARQUE	HABITANTES	DISPOSICIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CONTENEDORES GRANDES	TAMAÑO
D	>10.000	A 2 cotas	2.500-5.000	12-20	18 a 26 m ³

Los tipos de residuos a recoger en el ecoparque serán los siguientes:

- Voluminosos (muebles y colchones).
- RAEE.
- Residuos peligrosos domésticos.
- RCD domiciliarios.
- Jardinería.
- Chatarra.
- Vidrio.
- Papel.
- Plástico.
- Aceites.
- Residuos mercuriales+ área de aportación de papel/cartón, vidrio y envases ligeros.

c. Edificios y oficinas

Se dispondrá de una nave situada en el Término municipal de Almoradí, ubicada en zona de uso compatible urbanísticamente, de características y capacidad suficiente para destinarla a parque de vehículos y demás necesidades del servicio de recogida de residuos, como por ejemplo el lavado, desinfección y mantenimiento de vehículos y contenedores.



2.4.4. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y CRITERIOS DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

1. Conforme se establece en el artículo 34 de la Ley 5/2014 LOTUP, el Plan General Estructural fija para cada Sector objeto de un Plan de Desarrollo, se fijan la delimitación del ámbito de planeamiento y las condiciones y determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de Planes Parciales y de Reforma Interior, conteniendo al menos las siguientes determinaciones:

- a) Descripción de la función territorial que cumple el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad o núcleos urbanos.
- b) Identificación de los usos globales dominantes e incompatibles dentro de cada sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto, expresando las razones de dicha incompatibilidad.
- c) Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector indicando el carácter excluyente o compatible de ellas.
- d) Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima de los índices de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.
- e) Normas orientativas sobre la necesidad de implantación de alguna dotación o equipamiento, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.
- f) Identificación de los elementos de la Red Primaria que se pueden contabilizar a efectos de aplicación del índice de edificabilidad por ser su ejecución con cargo al sector.
- g) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios.
- h) Cálculo del aprovechamiento tipo.

2.4.4.1. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL

1. Siendo el sector el ámbito mínimo susceptible de ordenación pormenorizada del suelo urbano o urbanizable a través de Planes de Reforma Interior o Planes Parciales, la delimitación se formaliza en atención a lograr una correcta integración de los diferentes suelos que se desarrollan, entre ellos y con las áreas urbanas existentes, al objeto de evitar la redacción de planes que, por su visión fragmentaria del territorio o por oportunismo en su delimitación, generen disfunciones en el desarrollo urbano.

2. Para todos los sectores delimitados, se han considerado las áreas siguientes, de conformidad con el apartado IV, del Anexo IV de la LOTUP:

- a) La Superficie Computable del Sector: (SCS) es el ámbito superficial al que se le aplican los índices de edificabilidad bruta para obtener la edificabilidad bruta del sector. En determinados supuestos, la superficie computable del sector se aplicará también para el cálculo de los estándares dotacionales expresados en porcentajes superficiales. Como regla general, la superficie computable del



sector coincide con la superficie del sector. Sin embargo, la superficie computable del sector será inferior a la superficie del sector cuando se dé alguna o varias de las siguientes circunstancias: red primaria incluida en el sector que no se ejecuta a cargo de la actuación; actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas; zonas de protección derivadas de la legislación sectorial; o dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en el nuevo plan.

- b) La **Red primaria adscrita vinculada funcionalmente**, que no contabiliza a los efectos del cálculo de la edificabilidad del sector, aún cuando se adquiere y se ejecuta con cargo al mismo.
- c) Los elementos de la **Red Primaria** situados en el interior del sector y los adscritos, que **se ceden pero no se ejecutan con cargo al sector**, y que integrarán el área de reparto en el caso de estar calificados como suelo urbanizable.

2.4.4.2. CRITERIOS EMPLEADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES Y SU DESARROLLO SECUENCIAL

1. La delimitación de los sectores, se realiza atendiendo a las directrices relativas a la ordenación prevista en los artículos 29, 40 de la Ley 5/2014 LOTUP.
2. En cualquier caso, la sectorización atiende al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de cada sector se ajusta a las alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones o, excepcionalmente, con los límites de clasificación de suelo. A su vez, el trazado de dichas alineaciones y límites respeta las siguientes reglas:
 - a. Los caminos rústicos, las acequias, las curvas de nivel topográficas y los perímetros de protección del dominio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, sólo configuran ese trazado cuando en ellos concurren específicas cualidades que hacen idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico, entando justificado en todos los casos.
 - b. Dicho trazado nunca se determina con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites del término municipal (traspasando este límite en algunos casos), y en ningún caso a lindes de propiedad.

2.4.4.3. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE REFORMA INTERIOR

1. Atendiendo a los criterios expresados se delimita el ámbito mínimo para las actuaciones de reforma Interior en suelo urbano, correspondiendo al mantenimiento de los sectores, con procedimientos iniciados y cuya finalidad y objetivos proviene del planeamiento vigente anteriormente.
2. Se establece el ámbito de la manzana de la UE-3, que engloba la hilera de viviendas del Camino de Catral, y la parte posterior de las mismas, con frente a la zona



de espacios libres: zona verde, y zona deportiva, para su posible ordenación volumétrica, bajo criterios paisajísticos, de imagen generada en el acceso del camino de Catral, y a la zona de Parque PVP, y Azarbe de Mayayo.

3. El Plan de Ordenación Pormenorizada, establecerá los ámbitos de desarrollo y obtención de las conexiones de red primaria de comunicaciones establecidas en los viarios urbanos que lo integran, mediante ámbitos de Reforma Interior PRIs.

2.4.4.4. DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

1. En términos análogos a los expresados para los sectores que delimitan el ámbito mínimo para las actuaciones de reforma Interior en suelo urbano, se describen a continuación la localización y superficie estimada para los sectores delimitados como "suelo urbanizable", exponiendo para cada uno la descripción de la función territorial que en relación con su desarrollo y respecto al conjunto de la ciudad.

2. Los sectores previstos para su desarrollo por Planes Parciales se estructuran a su vez en dos grupos, en virtud de su estado de tramitación y desarrollo:

A. SECTORES CON PLAN PARCIAL CON APROBACIÓN MUNICIPAL, PROGRAMA ADJUDICADO, PENDIENTE DE APROBACIÓN DEFINITIVA O EN PROCESO DE MODIFICACIÓN.- para todos ellos se contemplan las condiciones concretas de su situación, respetando su ordenación y aprovechamientos.

En esta condición, se encuentra el Sector SUZTRB-1, por cuanto se ha cumplimentado la tramitación municipal con la aprobación provisional, y adjudicación de la condición de Agente Urbanizador. Se encuentra pendiente de la aprobación definitiva.

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
ZUR-RE-3.5	SUZ	SUZRAP S1	317.404,00 m ²	<p>El sector se encuentra limitado al este por la AP7, al oeste por la CV 901 y al sur por al actual casco urbano, en concreto por la urbanización de El Bañet.</p> <p>Su función es la de completar la trama urbana, y ejecutar las zonas verdes, equipamientos y viarios a su costa.</p> <p>Los viarios dan continuidad a los viarios existentes en el Bañet, por su límite sur y protegiéndose de las infraestructuras con zonas verdes.</p> <p>Dispone de aprobación definitiva, y adjudicada la condición de urbanizador por el Pleno del Ayuntamiento de Almoradí en sesión celebrada el día 5 de febrero de 2009.</p>
ZND-TR-1	SUZ	SUZTRBE 1	447.274,04 m ²	<p>El sector se encuentra limitado al norte por la AP7, y al sur con otros sectores urbanizables y con zonas verdes de carácter estructural.</p> <p>Su función es la de completar la trama urbana, y ejecutar las zonas verdes, y viarios a su costa.</p> <p>Los viarios dan continuidad a los viarios colindantes.</p> <p>Su situación está pendiente de aprobación definitiva, se ha expuesto a información pública, la alternativa técnica de su PAI, ha superando los trámites del Ayuntamiento, pero falta resolver la aprobación definitiva por parte de Consellería (DOCV_25-02-2008).</p>



<p>ZUR-TR-7 ZND-TR-3</p>	<p>SUZ</p>	<p>SUZT SAUT 1</p>	<p>46.093,66 m² 138.727,79 m²</p>	<p>El sector se sitúa en la zona noreste del casco urbano, muy próximo con el límite este del término municipal. Se caracteriza por estar estructurado al oeste por la CV-912 y al sur por la CV-901</p> <p>Su función es la de completar la trama urbana, y ejecutar las zonas verdes, y viarios a su costa, incluyendo parte de la nueva ronda urbana por la que está atravesado (prolongación de la CV-912). El resto de los viarios secundarios dan continuidad a los viarios colindantes.</p> <p>Viene determinada por su situación estratégica dentro del Área Metropolitana, y la facilidad de accesos.</p> <p>Deberá resolver los accesos, dotación de aparcamientos adecuado al uso y capacidad que se desarrolle.</p> <p>Con aprobación definitiva desde la aprobación de la homologación de las NNSS de 2004, está pendiente de ejecución la urbanización.</p> <p>Dispone de parte del sector urbanizado y consolidado, por lo que se desglosa dicha ámbito.</p>
<p>ZUR-TR-8 ZND-TR-4</p>	<p>SUZ</p>	<p>SUZT SAUT 2</p>	<p>172.793,30 m² 61.020,74 m²</p>	<p>El sector se sitúa en la zona noreste del casco urbano, muy próximo con el límite este del término municipal. Se caracteriza por estar estructurado al este por la CV-912.</p> <p>Su función es la de completar la trama urbana, y ejecutar las zonas verdes, y viarios a su costa, incluyendo parte de la nueva ronda urbana por la que está atravesado (prolongación de la CV-912). El resto de los viarios secundarios dan continuidad a los viarios colindantes.</p> <p>Viene determinada por su situación estratégica dentro del Área Metropolitana, y la facilidad de accesos.</p> <p>Deberá resolver los accesos, dotación de aparcamientos adecuado al uso y capacidad que se desarrolle.</p> <p>Con aprobación definitiva desde la aprobación de la homologación de las NNSS de 2004, está pendiente de ejecución la urbanización.</p> <p>Dispone de parte del sector urbanizado y consolidado, por lo que se desglosa dicha ámbito.</p>
<p>ZUR-TR-4</p>	<p>SUZ</p>	<p>SUZT SAUT 3</p>	<p>129.712,00 m²</p>	<p>El sector se sitúa en la zona sureste del casco urbano, colindante con el límite este del término municipal. Se caracteriza por estar atravesado por la ronda urbana propuesta, y a su vez crea la prolongación de la Av del Dr. Marañón, actual CV-9231, facilitando uno de los accesos directos a la población.</p> <p>Su función es la de completar la trama urbana, y ejecutar las zonas verdes, y viarios a su costa, incluyendo parte de la nueva ronda urbana por la que está atravesado.</p> <p>Viene determinada por su situación estratégica dentro del Área Metropolitana, y la facilidad de accesos.</p> <p>Deberá resolver los accesos, dotación de aparcamientos adecuado al uso y capacidad que se desarrolle.</p> <p>El sector delimitado coincide con el del plan parcial aprobado definitivamente, cuyas determinaciones se recogen básicamente en el presente documento, C.T.U. 01/03/2007 y B.O.P. 29/05/2007. Está pendiente de ejecución de su urbanización.</p>



ZUR-TR-5	SUZ	SUZT SAUT 4	48.884,00 m ²	<p>El sector se sitúa al sur del término municipal, colindante con el asentamiento residencial El Ralguero. Se caracteriza por estar próximo a la CV-935, vía de comunicación que le facilita un mejor acceso.</p> <p>Su función es la de ampliar la trama urbana, en este caso dotando a la zona de El Ralguero de una zona terciaria, y ejecutar las zonas verdes, y viarios a su costa, dentro de su ámbito.</p> <p>Deberá resolver los accesos, dotación de aparcamientos adecuado al uso y capacidad que se desarrolle.</p> <p>El sector delimitado coincide con el del plan parcial aprobado definitivamente, cuyas determinaciones se recogen básicamente en el presente documento, C.T.U. 25/07/2002 y B.O.P. 05/07/2004. Está pendiente de ejecución de su urbanización.</p>
ZUR-TR-6	SUZ	SUZT S2	68.848,16 m ²	<p>El sector se sitúa en la zona noreste del casco urbano, muy próximo con el límite este del término municipal. Se caracteriza por estar estructurado al sur por la CV-901.</p> <p>Su función es la de completar la trama urbana, y ejecutar las zonas verdes, y viarios a su costa dentro de su ámbito, incluyendo parte de la nueva ronda urbana por la que está atravesado (prolongación de la CV-912). El resto de los viarios secundarios dan continuidad a los viarios colindantes.</p> <p>Viene determinada por su situación estratégica dentro del Área Metropolitana, y la facilidad de accesos.</p> <p>Deberá resolver los accesos, dotación de aparcamientos adecuado al uso y capacidad que se desarrolle.</p> <p>Se encuentra aprobado definitivamente desde las NN.SS., programado y adjudicada la condición de urbanizador por el Pleno del Ayuntamiento de Almoradí en sesión celebrada el día 5 de febrero de 2009</p>

B. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO.- corresponde a los nuevos sectores definidos por el Plan General, a todos ellos se les atribuyen la totalidad de los sistemas primarios no adscritos a los planes anteriores, ejerciendo una función compensatoria en los déficits dotacionales del conjunto del territorio.

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
ZND-RE-2.1	SUZ	SUZREN 3	310.461,69 m ²	<p>El sector se delimita para completar la trama urbana del casco urbano de Almoradí, en su límite noroeste.</p> <p>Completa la trama urbana residencial del casco urbano y resuelve las zonas verdes a su costa, equipamientos y viarios que continúan la trama del ensanche, y acceso principal a la población en su linde noroeste, de conexión del casco urbano, con la nueva zona terciaria comercial.</p>
ZND-RE-3.1	SUZ	SUZRBD 4	373.770,01 m ²	<p>Este sector forma parte del borde urbano oeste del casco, colmatando la trama urbana y resolviendo los viarios perimetrales de borde, así como la ejecución a su costa las zonas verdes que formarán parte de la dotación exigida, y las zonas verdes que formarán parte del borde urbano.</p>
ZND-RE-3.2	SUZ	SUZREN 1	134.064,62 m ²	<p>El sector se delimita para completar la trama urbana del casco urbano de Almoradí, en su límite sureste.</p> <p>Completa la trama urbana residencial del casco urbano y resuelve las zonas verdes a su costa, equipamientos y viarios que continúan la trama del ensanche, y acceso principal a la población en su linde este.</p>
ZND-TR-2	SUZ	SUZT 1	205.993,31 m ²	<p>El sector completa la trama urbana de carácter terciario de la zona norte de la población. Conjuntamente con los otros sectores terciarios, forma una zona de atracción metropolitana de uso terciario, por su fácil conexión con</p>



				<p>la AP7, y de fácil acceso a la población a la población a través de la CV-912.</p> <p>Deberá resolver los accesos, dotación de aparcamientos adecuado al uso y capacidad que se desarrolle, además deberá resolver los accesos y conexión a las carreteras a las que da frente, y la ampliación del viario estructural de conexión al casco urbano, como acceso al casco urbano, y conexión de servicios.</p> <p>Se excluyen los suelos afectados por riesgo de inundación conforme al Informe de Patricova, que se incorporan a la Infraestructura Verde como Parque.</p>
ZND-IN	SUZ	SUZI	169.283,57 m ²	<p>El sector se delimita con la función de ampliar la capacidad del suelo industrial del Sector Las Maromas.</p> <p>Debe resolver las conexiones desde el enlace de la CV914 así como su facilidad de acceso. Se realizará a su costa estas conexiones así como los equipamientos y zonas verdes que necesite.</p>

2.4.4.5. USOS E INTENSIDADES DE CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN

1. No existen nuevas unidades de ejecución que se pretenda desarrollar, por lo que se mantienen los usos globales dominantes, la tipología, el sistema de ordenación y las zonas previstas para cada una de las existentes, salvo los procedentes de la Ordenación Pormenorizada procedente de la Homologación de las Normas Subsidiarias, y la situación del ámbito de la UE-3, del Camino de Catral.
2. El Plan de Ordenación Pormenorizada establecerá los ámbitos de suelo urbano incluidos en Unidades de Ejecución, para la redistribución de los derechos de aprovechamiento objetivo, para la obtención de los viales de la red de comunicaciones.
3. El Uso prioritario es el del entorno en el que se ubica, generalmente residencial, y la intensidad, la resultante de la aplicación del aprovechamiento objetivo de las parcelas existentes, conforme a las ordenanzas municipales de edificación.

2.4.4.6. USOS E INTENSIDADES DE CADA SECTOR

1. Para cada uno de los sectores que se pretenden desarrollar, descritos en apartados anteriores se determinan los usos globales dominantes, y las zonas de ordenación previstas para cada uno, quedando reflejados en el cuadro siguientes:

AREA URBAN.	SECTOR LOTUP	NOMBRE SECTOR	CLASE DE SUELO	ZONAS DE ORDENACIÓN
AR-ZND-1	ZND-RE-2.1	SUZREN-3	URBANIZABLE ZONA NUEVO DESARROLLO	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
AR-ZND-2	ZND-RE-3.1	SUZRBD-4	URBANIZABLE ZONA NUEVO DESARROLLO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
AR-ZND-3	ZND-RE-3.2	SUZREN-1	URBANIZABLE ZONA NUEVO DESARROLLO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
AR-ZND-4	ZND-TR-1	SUZTRBE-1 SUZPT-1	URBANIZABLE ZONA NUEVO DESARROLLO	RESIDENCIAL B.D. TERCIARIO
AR-ZND-5	ZND-TR-2	SUZT-1	URBANIZABLE ZONA NUEVO DESARROLLO	TERCIARIO
AR-ZND-6	ZND-TR-3	SUZT SAUT-1	URBANIZABLE ZONA NUEVO DESARROLLO	TERCIARIO



AREA URBAN.	SECTOR LOTUP	NOMBRE SECTOR	CLASE DE SUELO	ZONAS DE ORDENACIÓN
AR-ZND-7	ZND-TR-4	SUZT SAUT-2	URBANIZABLE ZONA NUEVO DESARROLLO	TERCIARIO
AR-ZND-8	ZND-IN	SUZ-11	URBANIZABLE ZONA NUEVO DESARROLLO	INDUSTRIAL

2. Además para cada zona de reserva de suelo en la Zona Rural Común, se definen los ámbitos de reserva destinados a los usos turísticos, quedando reflejados en el cuadro siguientes:

AREA URBAN.	SECTOR LOTUP	NOMBRE SECTOR	CLASE DE SUELO	ZONAS DE ORDENACIÓN
AR-ZRC-RS-1	ZRC-RS-RE-3.1	SUZRBD-1B	NO URBANIZABLE ZONA DE RESERVA	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
AR-ZRC-RS-2	ZRC-RS-RE-3.2	SUZREN-2	NO URBANIZABLE ZONA DE RESERVA	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
AR-ZRC-RS-3	ZRC-RS-RE-3.3	SUZR-2	NO URBANIZABLE ZONA DE RESERVA	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
AR-ZRC-RS-4	ZRC-RS-TR-T1	SUZTRA-2 TURÍSTICO	NO URBANIZABLE ZONA DE RESERVA	TURÍSTICO
AR-ZRC-RS-5	ZRC-RS-TR-T2	SUZTRA-3 TURÍSTICO	NO URBANIZABLE ZONA DE RESERVA	TURÍSTICO
AR-ZRC-RS-6	ZRC-RS-TR-T3	SUZTRA-4 TURÍSTICO	NO URBANIZABLE ZONA DE RESERVA	TURÍSTICO
AR-ZRC-RS-7	ZRC-RS-IN	SUZ-11	NO URBANIZABLE ZONA DE RESERVA	INDUSTRIAL

3. Asimismo y para cada uno de los sectores, se cuantifican las magnitudes máxima y mínima de los índices de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.

ÁREA DE REPARTO	NOMBRE SECTOR	SUPERFICIES SECTOR	APROVECHAMIENTOS		APROVECHAMIENTOS		
			m²t	m²t Res	IEB	IER	IET / IEI
AR-ZND-1	ZND-RE-2.1	310.461,69	209.756,02	149.179,27	0,6756	0,5405	0,1351
AR-ZND-2	ZND-RE-3.1	373.770,01	186.885,00	149.508,00	0,5000	0,4000	0,1000
AR-ZND-3	ZND-RE-3.2	134.064,62	67.032,31	53.625,85	0,5000	0,4000	0,1000
AR-ZND-4	ZND-TR-1	447.274,04	138.548,93	31.203,16	0,3098	0,0698	0,2400
AR-ZND-5	ZND-TR-2	205.993,31	103.124,28	0,00	0,5006	0,0000	0,5006
AR-ZND-6	ZND-TR-3	138.727,79	85.197,18	0,00	0,6141	0,0000	0,6141
AR-ZND-7	ZND-TR-4	61.020,74	32.091,89	0,00	0,5259	0,0000	0,5259
AR-ZND-8	ZND-IN	169.283,57	84.641,78	0,00	0,5000	0,0000	0,5000
AR-ZRC-RS-1	ZRC-RS-RE-3.1	425.585,77	148.955,02	114.908,16	0,3500	0,2700	0,0800
AR-ZRC-RS-2	ZRC-RS-RE-3.2	505.124,64	176.793,62	136.383,65	0,3500	0,2700	0,0800
AR-ZRC-RS-3	ZRC-RS-RE-3.3	195.724,53	68.503,59	52.845,62	0,3500	0,2700	0,0800
AR-ZRC-RS-4	ZRC-RS-TR-T1	799.943,39	279.980,19	111.992,07	0,3500	0,1400	0,2100
AR-ZRC-RS-5	ZRC-RS-TR-T2	701.440,96	245.504,34	98.201,73	0,3500	0,1400	0,2100
AR-ZRC-RS-6	ZRC-RS-TR-T3	552.444,12	193.355,44	77.342,18	0,3500	0,1400	0,2100
AR-ZRC-RS-7	ZRC-RS-IN	160.053,10	80.026,55	0,00	0,5000	0,0000	0,5000



2.4.5. CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

2.4.5.1. CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

1. Conforme al artículo 32 de la Ley 5/2014 LOTUP, el Plan General Estructural, establece los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial, fijando las cesiones de suelo de red primaria, así como entre estas, las que deban ser ejecutadas con cargo a sectores concretos.
2. De conformidad con el artículo 75 Ley 5/2014 LOTUP, cada área de reparto estará formada, preferentemente, por cada uno de los sectores completos de planeamiento o, en su caso, por varios sectores completos del mismo uso global o dominante y, en el caso de uso residencial, del mismo rango de densidad, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento.
3. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa.
4. No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de la ley 5/2014 LOTUP.
5. En las áreas de reparto delimitadas para los ámbitos donde existen edificaciones consolidadas los Planes Parciales podrán, para las parcelas consolidadas por la edificación, delimitar para cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, asignándose a la parcela aprovechamientos tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, de conformidad con lo regulado en el artículo 193.3 de la Ley 5/2014 LOTUP.

2.4.5.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.

6. Las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado o parcialmente consolidado, se delimitan de manera análoga a lo descrito para el suelo urbanizable, considerando de igual modo la adscripción de suelos dotacionales públicos de la Red Primaria o Estructural a aquéllas.
7. De conformidad con el artículo 75 Ley 5/2014 LOTUP, cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de la ley 5/2014 LOTUP.
8. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. La adscripción de cesiones de



Red Primaria a estos ámbitos de reforma interior se establecerá justificadamente en función del incremento de aprovechamiento que el nuevo planeamiento pudiera suponer respecto del anterior y de las necesidades de mayores dotaciones que dicho incremento genere.

9. Conforme al artículo 76, de la Ley 5/2014 LOTUP, se seguirán para los ámbitos de actuaciones aisladas, las siguientes reglas generales de equidistribución:

- a. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.
- b. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.
- c. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, el plan establecerá las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.
- d. Las cesiones dotacionales a que se refiere el apartado anterior se podrán realizar mediante transferencias de aprovechamiento. En el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación aislada, se podrá materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella si no fuera posible, o mediante compensación económica equivalente sustitutoria. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

2.4.5.3. CRITERIOS GENERALES APLICADOS PARA REALIZAR EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1. Conforme se determina en el artículo 74 de la Ley 5/201 LOTUP, el plan de pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogeneizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos



previstos en el artículo 83 de esta ley. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de la ley 5/2014 LOTUP, podrá modificar la delimitación de las áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

2.4.5.4. CRITERIOS ESPECÍFICOS APLICADOS PARA REALIZAR EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

EN SUELO URBANO

1. En suelo urbano con urbanización consolidada: zonas urbanizadas, el aprovechamiento tipo se determinará refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, considerando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas, o hasta alcanzar la edificabilidad máxima autorizada.

2. Se establece como edificabilidad mínima para las zonas de edificación residencial intensiva- alta densidad (ZUR-RE-NH y ZUR-RE-1), la que se obtiene por aplicación de la altura máxima establecida para cada manzana conforme se determina en los planos de ordenación para cada zona o subzona, y el fondo máximo establecido para cada una de las zonas o subzonas; siendo coincidentes la máxima con la mínima.

3. Para las zonas extensivas-baja densidad (ZUR-RE-3) y las semi extensivas-media densidad (ZUR-RE-2), la edificabilidad mínima corresponderá al 95% de la máxima obtenida por aplicación de su normativa específica, de manera que el aprovechamiento subjetivo será equivalente A LA EDIFICABILIDAD MÍNIMA PONDERADA, pudiendo aumentarse mediante la adquisición del excedente de aprovechamiento, mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento, y en su caso por adquisición de su valor económico.

4. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el aprovechamiento tipo resulta análogo a la edificabilidad bruta media de la unidad de ejecución, deduciendo del área de reparto los suelos dotacionales existentes y afectos a su destino, entendiendo por tales al dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.

5. En las ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:



- a) Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo que, con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinoso o manifiestamente inadecuada, no resulte necesaria la aprobación de un Plan de Reforma Interior ni la delimitación de una Unidad de Ejecución. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.
- b) Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
- c) Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b), la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
- En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento respecto de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.
 - En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
 - En el caso de edificaciones consolidadas, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.
6. Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.
7. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo".



8. En todo caso, el aprovechamiento tipo comportará para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permite la cesión gratuita de suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

EN SUELO URBANIZABLE

1. En suelo urbanizable, el Plan General determina para cada sector un aprovechamiento diferenciado, a fin de ponderar las circunstancias específicas que afectan a cada uno de ellos, diferenciando los correspondientes a los sectores clasificados en el planeamiento vigente homologados en proceso de desarrollo o tramitación, de los de nuevo desarrollo.

2. Para los terrenos de la red primaria adscrita se fija el mismo aprovechamiento tipo de los sectores más próximos o funcionalmente vinculados a los que se adscriben. En cualquier caso el aprovechamiento tipo de los diferentes sectores, no supera la edificabilidad bruta del sector correspondiente, de manera que la diferencia entre ambos coeficientes permite la equidistribución y cesión gratuita de los terrenos de la red primaria con cargo a la urbanización.

3. Para la atribución del aprovechamiento tipo a cada sector, se ha observado la proporcionalidad con la edificabilidad prevista en cada uno de ellos, igualando los rendimientos de los diferentes sectores de nueva formulación.

4. Para los terrenos de la red primaria inscrita en sectores de desarrollo, se fija el mismo aprovechamiento tipo del sector donde está incluido o funcionalmente vinculado, entendiéndose por sector funcionalmente vinculado aquél que está físicamente unido o enlazado a la red primaria.

5. Los suelos dotacionales no vinculados funcionalmente a ningún sector de suelo urbanizable, pero colindantes a suelos urbanos, y que se clasifican como suelo urbanizable, se les atribuye el aprovechamiento tipo del área de reparto resultante del sector en que se integran a efectos de su gestión.

6. El Plan General Estructural, establece la delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable, con los sectores que la conforman y adscribe la superficie de Red Primaria necesaria a los efectos de equilibrar los aprovechamientos. Los elementos de Red primaria adscritos, se indica su necesaria ejecución o no a cargo de los sectores incluidos en el Área de Reparto.

7. Estas Áreas de Reparto, conforme el artículo 32 de la Ley 5/2014 LOTUP, el Plan de Ordenación Pormenorizada o el Plan de desarrollo que complete y defina la ordenación pormenorizada, podrá efectuar ajustes en la delimitación del Área de Reparto, con los siguientes condicionantes:

- a) Ser motivados a la mayor conveniencia de la modificación de su delimitación, como consecuencia de un mejor trazado de elementos de la Red Primaria que se adscriben a los sectores que conforman el Área de Reparto, o requerir la ejecución de un elemento de red primaria al que se encuentre vinculado su desarrollo..
- b) Deberá ajustarse a elementos de la red primaria, y no dejar espacios residuales carentes de gestión independiente.



- c) Mantener los usos característicos, índices de edificabilidad bruta, y condicionantes paisajísticos de desarrollo de la ordenación pormenorizada.
- d) Podrán ajustarse, modificando la delimitación de los sectores para una mejor adecuación a los condicionantes topográficos o al cumplimiento de exigencias sectoriales para su desarrollo, o modificando los elementos de la Red Primaria de dotaciones, adscritos siempre que suponga la sustitución de elementos de red primaria no vinculados funcionalmente, por los que se hayan cedido con anterioridad con reserva de aprovechamiento, por necesidades de la administración pública.

2.4.5.5. COEFICIENTES CORRECTORES DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1. Considerando que en las áreas de reparto, la ordenación urbanística prevé usos tipológicamente suficientemente diferenciados que pueden dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, para el cálculo del aprovechamiento tipo se introducen coeficientes correctores de edificabilidad, a fin de compensar con más aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste.

2. Los coeficientes empleados, parten del cuadro siguiente, correspondiente a Almoradí para la Valoración de los Estudios de Mercado conforme a las Ponencias de Valores del Catastro.

USO	DECRETO1030/1993		COEF.	COEF.
RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA	COEFICIENTE.	RESPECTO1.1.2	MEDIO
1.1 COLECTIVA URBANO	1.1.2 MANZANA CERRADA	1,000	1,0000	1,0000
	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,050	1,0500	1,0500
1.2 UNIFAMILIAR URBANO	1.2.1. EDIF. AISLADA O PAREADA	1,250	1,2500	1,2500
	1.2.2 EN LÍNEA	1,150	1,1500	
2.1 NAVES INDUSTRIAL	2.1.2. FABRICACIÓN	0,700	0,7000	0,9500
	4.1.1. TALLERES	1,200	1,2000	
3.1 Terciario OFICINAS EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	1,500	1,5000	1,5333
	3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	1,600	1,6000	
4.2 COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	1,600	1,600	
	4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	1,750	1,750	
4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	1,450	1,450	
	4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,300	1,300	
7.1 Terciario CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	1,900	1,9000	1,9750
	7.1.2 APARTAHOTELES, BUNGALOWS	2,050	2,0500	

3. A los usos terciarios integrados en edificaciones de uso predominantemente residencial se aplica el coeficiente equivalente al 100% del correspondiente a cada zona.

4. Del análisis de los precios recientes de mercado, y en la situación actual, se disponen los siguientes coeficientes de homogeneización de usos:

- Uso Residencial Plurifamiliar (Manzana Compacta o Bloque Exento)1'00
- Uso Residencial Unifamiliar (Vivienda aislada, Pareada o en Fila) 1'20
- Uso Residencial Vivienda de Protección Oficial0'80
- Uso Terciario 1'00
- Uso Industrial.....0'75



5. Los coeficientes correctores se han utilizado al objeto de obtener valores de aprovechamiento homogéneos para todo el término municipal, y efectuar los ajustes correspondientes a los diferentes sectores de suelo urbanizable, en orden a equilibrar las cesiones, no obstante para cada área de reparto, se aplicarán los coeficientes definitivos, que serán fijados siempre al momento en que deban entenderse referidas las valoraciones que, como regla general, será el inicio del proceso reparcelatorio. Los Proyectos de Reparcelación contendrán una ratificación de la validez de los previstos por el planeamiento o su recalcado justificado.

2.4.5.6. APROVECHAMIENTO TIPO DE CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN - SECTOR.

1. En virtud de los criterios expresados en los apartados precedentes, se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada área de reparto.

A. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO (ZONAS URBANIZADAS ZUR):

1. En virtud de los criterios expresados en los apartados precedentes, los aprovechamientos correspondientes a cada área de reparto en el Suelo Urbano – Zonas Urbanizadas, (ZUR), corresponde al aprovechamiento materializable en cada Actuación Aislada o Integrada .

2. Conforme a las técnicas de gestión urbanística de la Ley 5/2014 LOTUP: las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, la reparcelación, la expropiación, las transferencias y reservas de aprovechamiento, y la recuperación de plusvalías para el conjunto de la sociedad. En relación con estas últimas, y en el marco de la legislación estatal, el porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración, en concepto de la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, es el 10 % en los sectores de suelo urbanizable, el 15 % para los sectores no previstos en el planeamiento general, en las actuaciones en suelo urbano el 5 % sobre los incrementos de aprovechamiento urbanístico respecto al vigente y el 0 % en el resto de supuestos.

3. En consecuencia, en el suelo urbano corresponde a los propietarios el 100% del aprovechamiento lucrativo del sector, o unidad de ejecución en la que se encuentre, conforme a la ordenación pormenorizada, excepto en los caso de incremento del aprovechamiento urbanístico.

B. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE (ZONAS DE NUEVO DESARROLLO ZND):

1. Se dispone de las Áreas de Reparto de los Suelos Urbanizables en tramitación conforme a la normativa vigente en base a las que se tramitan.

2. Se dispone de las Áreas de Reparto de los nuevos Suelo Urbanizables, definidos “ex novo”, o redelimitados por el Plan General, respecto a la Homologación Global de las Normas Subsidiarias.





ÁREA URBANÍSTICA	DENOMINACIÓN	SUP. SECTOR (m²)	SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m²)	EDIF (m²)	EDIF. PONDERADA (UA)	ÁREA DE REPARTO	AT APROV. TIPO (m²/m²s)	Ai APROV. TIPO (UA/m²s)
ZND-RE-2.1	SUZREN-3 (*)	310.461,69	32.734,49	124.667,93	124.667,93	343.196,18	0,3632556	0,3632556
ZND-RE-3.1	SUZRBD-4	373.770,01	140.702,46	186.885,00	186.885,00	514.472,47	0,3632556	0,3632556
ZND-RE-3.2	SUZREN-1	134.064,62	50.467,46	67.032,31	67.032,31	184.532,08	0,3632556	0,3632556
ZND-RE	URBANIZABLE RESIDENCIAL ZND-RE	818.296,32	223.904,41	378.585,25	378.585,25	1.042.200,72	0,3632556	0,3632556
ZND-TR-1	SUZTRBE-1 SUZPT-1 (*)	447.274,04	128.971,04	223.637,02	209.324,25	576.245,08	0,3880936	0,3632556
ZND-TR-2	SUZT-1 (SIN ZONA INUNDABLE)	205.993,31	97.767,96	110.342,98	110.342,98	303.761,27	0,3632556	0,3632556
ZND-TR-3	SUZT SAUT-1	138.727,79	112.227,70	91.160,99	91.160,99	250.955,49	0,3632556	0,3632556
ZND-TR-4	SUZT SAUT-2	61.020,74	33.508,63	34.338,32	34.338,32	94.529,37	0,3632556	0,3632556
ZND-TR	URBANIZABLE TERCIARIO ZND-TR	853.015,88	372.475,34	459.479,31	445.166,54	1.225.491,21	0,3749348	0,3632556
ZND-IN	SUZ-11	169.283,57	5.473,10	84.641,78	63.481,34	174.756,67	0,4843408	0,3632556
ZND-IN	URBANIZABLE INDUSTRIAL ZND-IN	169.283,57	5.473,10	84.641,78	63.481,34	174.756,67	0,4843408	0,3632556
ZND	TOTAL URBANIZABLE (ZNR)	1.840.595,76	601.852,84	922.706,34	887.233,13	2.442.448,60	0,3777792	0,3632556

(*) Existe una transferencia de aprovechamiento desde el Sector ZND-TR-1 (SUZTRBE-1 SUZPT-1), de 13.524'24 m² de uso residencial de vivienda libre, y 71.563'85 m² de uso residencial de Vivienda protegida, al Sector ZND-RE-2.1 (SUZREN-3), dentro de la misma Área de Reparto, que configuran ambos Sectores, como consecuencia de las variaciones a introducir a resultas de las limitaciones de ocupación del suelo por los riesgos de Inundabilidad descritos en el Informe de PATRICOVA, y de limitación de alturas, por el Informe de Paisaje, para el Sector ZND-TR-1.

C. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO DE RESERVA EN ZONA RURAL COMÚN (ZONAS RURAL COMÚN DE RESERVA ZRC-RS):

1. Se dispone de las Áreas de Reparto de los Suelos de reserva en Suelos No Urbanizables, conforme a las Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial Previsto, de conforme a la normativa vigente en base a las que se tramitan.
2. Se dispone de las Áreas de Reparto de dichos suelos a los efectos de su conversión en nuevos Suelo Urbanizables, Zonas de Nuevo Desarrollo, cuya programación es compatible con los criterios medioambientales y paisajísticos del Plan General, quedando su desarrollo pospuesto al cumplimiento de los criterios de ocupación del suelo y a las Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial Previsto.

ÁREA URBANÍSTICA	DENOMINACIÓN	SUP. SECTOR (m²)	SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m²)	EDIF (m²)	EDIF. PONDERADA (UA)	ÁREA DE REPARTO	AT APROV. TIPO (m²/m²s)	Ai APROV. TIPO (UA/m²s)
ZRC-RS-RE-3.1	SUZRBD-1B	425.585,77	120.743,44	148.955,02	158.147,67	546.329,21	0,2726470	0,2894732
ZRC-RS-RE-3.2	SUZREN-2	505.124,64	143.309,51	176.793,62	187.704,32	648.434,15	0,2726470	0,2894732
ZRC-RS-RE-3.3	SUZR-2	195.724,53	55.529,24	68.503,59	72.731,24	251.253,77	0,2726470	0,2894732
ZRC-RS-RE	RURAL RESERVA RESID. ZRC-RS-RE	1.126.434,94	319.582,18	394.252,23	418.583,22	1.446.017,12	0,2726470	0,2894732
ZRC-RS-TR-T1	SUZTRA-2 TURÍSTICO	799.943,39	244.638,93	279.980,19	302.378,60	1.044.582,32	0,2680308	0,2894732
ZRC-RS-TR-T2	SUZTRA-3 TURÍSTICO	701.440,96	214.514,89	245.504,34	265.144,68	915.955,85	0,2680308	0,2894732
ZRC-RS-TR-T3	SUZTRA-4 TURÍSTICO	552.444,12	168.948,63	193.355,44	208.823,88	721.392,75	0,2680308	0,2894732
ZRC-RS-TR	RURAL RESERVA TURÍSTICO ZRC-RS-TR	2.053.828,47	628.102,45	718.839,96	776.347,16	2.681.930,92	0,2680308	0,2894732
ZRC-RS-IN	SUZ-11	160.053,10	47.288,75	80.026,55	60.019,91	207.341,85	0,3859643	0,2894732
ZRC-RS-IN	RURAL RESERVA INDUSTRIAL ZRS-RS-IN	160.053,10	47.288,75	80.026,55	60.019,91	207.341,85	0,3859643	0,2894732
ZND	TOTAL NO URBANIZABLE DE RESERVA ZRR	3.340.316,51	994.973,39	1.193.118,74	1.254.950,30	4.335.289,90	0,2752108	0,2894732



2.4.5.7. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LOS SECTORES

1. Se excluyen de establecer la secuencia lógica sobre los sectores procedentes de la Homologación del Plan General de 2004, que ya se encuentren iniciados sus trámites, sea cual sea el grado de desarrollo.
2. Pese a que la fase de Participación Pública ha determinado la voluntad de los vecinos y responsables del municipio de evitar limitaciones a la iniciativa privada de desarrollo de los suelos urbanizables, para los restantes suelos, se establecen dinámicas de desarrollo secuencial del suelo conforme a su uso predominante: Residencial o productivo: Industrial - Terciario.
3. Para el Uso Residencial, se establecen varias dinámicas de desarrollo conforme a la tipología ubicación y finalidad de su delimitación. Se programa un desarrollo secuencial de crecimiento urbano en el municipio de Almoradí:
 - En primer lugar se programarán y urbanizarán los sectores clasificados por el plan como Suelo Urbano, Zonas Urbanizadas, hasta completar en más del 50% su ocupación.
 - La programación del Suelo Urbanizable: Zonas de Nuevo Desarrollo o Ampliación (ZND), pueden iniciarse desde la aprobación del Plan General Estructural. Cuando el suelo urbanizable se haya agotado, se permitirán nuevas reclasificaciones de suelo en las áreas más aptas para ello, establecidas en el Plan General Estructural como Zona Rural Común de Reserva Residencial ZRC-RE. Los nuevos sectores de uso residencial que responden a un crecimiento de casco urbano y son destinados a vivienda de primera residencia se emplazan rellenando los huecos de las Unidades de Ejecución, definidas, pendientes de consolidación, y ocupando los terrenos existentes entre el núcleo urbano y los viales de ronda exteriores de circunvalación.
 - Para el Uso Residencial de las agrupaciones de viviendas siguiendo la tipología de viviendas aisladas de huerta que configuran el frente urbano hacia las zonas de la Huerta tradicional y el río Segura, se han delimitado siguiendo los criterios resultantes de la participación pública del Estudio del Paisaje, y para el cumplimiento de sus objetivos paisajísticos, por cuanto resulta necesario para dotar de servicios las edificaciones consolidadas y poder completar el viario de borde urbano, Dado que corresponden a viviendas de escasa dimensión de parcela, se recoge su situación específica, estableciendo un tipología propia en el Suelo no Urbanizable Común, Zona Rural Común Agrícola Casitas de la Huerta ZRC-AG-3
4. Para el Uso Industrial, se establecen varias dinámicas de desarrollo conforme a la tipología ubicación y finalidad de su delimitación. Se programa un desarrollo secuencial de crecimiento urbano en el municipio de Almoradí:
 - El desarrollo del Suelo urbanizable Industrial ZND-IN (SUZ-I1), puede iniciarse cuando se considere oportuno, por cuanto el Suelo Industrial Sector Urbano Industrial SUI, iniciado por Gestión Directa municipal, hace tan sólo 4 años, se encuentra prácticamente consolidado, con escasamente el 29 % de solares vacantes. Se dispone un Suelo Rural Común de Reserva de uso Industrial ZRC-IN-1,



al corresponder a suelo urbanizable recogido como aceptable en la Memoria Ambiental, para que en el momento se encuentre colmatado en más del 50% el Sector ZND-IN, pueda programarse y desarrollarse, (sin necesidad de revisión del Plan General), al ser compatible con el Modelo Territorial establecido en la Memoria Ambiental.

5. Para el Uso Terciario, se establecen varias dinámicas de desarrollo conforme a la tipología, ubicación y finalidad de su delimitación. Se programa un desarrollo secuencial de crecimiento urbano en el municipio de Almoradí:

- Se dispone del Sector ZND-TR-1 (SUZTRBE-1), que dispone de tramitación independiente al Plan General de Almoradí, encontrándose próximo a su aprobación definitiva. Además se disponen los ámbitos no consolidados de los sectores ZND-TR-3 (SUZT SAU-1) y ZND-TR-4 (SUZT SAUT-2), y el espacio residual intermedio ZND-TR-2 (SUZT-1), que se clasifican como Suelo Urbanizable Terciario, para su desarrollo inmediato, encontrándose dentro de los límites establecidos por la ETCV para el municipio de Almoradí, siendo además espacios de borde urbano
- Los Sectores Terciarios del entorno del casco urbano proceden de la Homologación del Plan General de 2004, encontrándose algunos de ellos en tramitación. Dada su división en sectores cuya superficie va entre los 61.000 y 205.000 m², se propone que no se procedan a nuevos desarrollos, mientras exista suelo vacante superior a 100.000 m², que corresponde a las necesidades de suelo para un periodo de 4-5 años, (plazo estimado de tramitación desde que se inicia el concurso de programación hasta la urbanización y puesta en el mercado de solares).

6. Para el Uso Turístico, que engloba todos los usos de ocupación hotelera, residencial, comercio, y ocio, así como los nuevos complejos en los que se mezclan los usos anteriores con deportivos, salud-belleza, salud-investigación, geriátricos y residencias de tercera edad, etc, se establecen varias dinámicas de desarrollo conforme a la tipología, ubicación y finalidad de su delimitación. Se programa un desarrollo secuencial de crecimiento urbano en el municipio de Almoradí:

- De conformidad con el Informe del Servicio de Infraestructura Verde Paisaje de 21 de junio de 2012, siempre que su uso sea equivalente a cualquiera de los existentes en el entorno del casco urbano, se exige la previa aprobación de la ordenación pormenorizada de los Sectores del uso correspondiente del entorno del casco urbano, Los otros sectores corresponden a espacios residuales parcialmente consolidados, y que se plantea su ordenación desde la ordenación pormenorizada del Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramita conjuntamente, lo que posibilitaría su condición de zona urbanizada y su tramitación a través de Actuaciones Aislada o de Unidades de Ejecución, para la urbanización conjunta en ciertos ámbitos.
- El desarrollo de los Sectores de Vocación Turística, pueden, en todo caso, disponer de los excedentes de superficie destinada a uso residencial, que encontrándose dentro de los límites de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, no se colmatan con los suelos urbanizables (Zonas de Nuevo Desarrollo), definidos en el entorno del casco urbano, siempre que supongan la



introducción de elementos diferenciadores del desarrollo del casco urbano, y se complemente la justificación necesaria descrita en la Memoria Ambiental.

- Los tres ámbitos disponen de características de usos turísticos distintos, y su ubicación viene vinculada a su adecuación al uso definido, siendo compatibles con el mantenimiento de las características ambientales y la recuperación del entorno natural. Los desarrollos de los suelos con vocación turística, deberán venir vinculados a la garantía de inversión de sus promotores.



2.5. DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y LAS SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN.

1. Conforme el proceso metodológico empleado en el análisis del desarrollo urbanístico del territorio municipal, y por aplicación de las DEUT, se ordena la totalidad del término municipal, obteniendo los valores que de forma detallada se contienen en los cuadros siguientes:

2.5.1. DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE

2.5.1.1. PREVISIONES SOBRE CRECIMIENTO POBLACIONAL Y VIVIENDA

1. De conformidad con los estudios realizados a partir de la situación actual de 2.010, y las proyecciones hacia el año horizonte de 2.015, como exigencia mínima de cubrir las necesidades del abastecimiento de agua potable, el periodo de vigencia del nuevo Plan General de 10 años considerando además los plazos de tramitación de un Plan General (2.023), y con un horizonte al año 2.030, adecuándose a las previsiones de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), se dispone de:

PREVISIONES PARA EL 2.015, 2.023 y 2.030

1. Una vez calculados los nuevos índices, aplicándoles los correspondientes valores de ponderación, se han obtenido para el municipio de Almoradí, los siguientes escenarios de previsión:

AÑOS	1991	2010	2015		
			PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
HABITANTES	13.690	19.598	23.858	24.741	25.623
CRECIMIENTO ANUAL			706	963	1.220
ÍNDICE DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL			3'60%	4'91%	6'23%

AÑOS	1991	2010	2023		
			PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
HABITANTES	13.690	19.598	27.388	29.556	31.724
CRECIMIENTO ANUAL			1.097	1.997	2.897
ÍNDICE DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL			4'01%	6'76%	9'13%

AÑOS	1991	2010	2030		
			PESIMISTA	TENDENCIAL	OPTIMISTA
HABITANTES	13.690	19.598	32.875	39.543	46.211
CRECIMIENTO ANUAL			1.097	1.997	2.897
ÍNDICE DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL			4'01%	6'76%	9'13%

2. Los valores obtenidos tienen una significación orientativa, entendiéndose que su validez resulta tan sólo probable si se mantienen las condiciones socio-económico-urbanísticas actuales. Cabe considerar que la puesta en marcha del Nodo Intermodal de Almoradí y al encontrarse dentro del Área Urbana Integrada con Almoradí, va a suponer



un incremento sustancial del desarrollo económico de la zona, lo que producirá un incremento de la afluencia de gente procedente de otras zonas en busca de empleo.

3. Las previsiones de crecimiento de población residente permanente, se

POBLACIÓN	Actual 2.010	Prev. 2.015	Prev. 2.023	Prev. 2.030
Población	19.598			
Viviendas	11.770 (12.160)			
Escenario Tendencial		24.741	29.556	39.543
Escenario Optimista		25.623	31.724	46.211
Incremento Esc. Tendencial		5.143	9.958	19.945
Incremento Esc. Optimista		6.025	12.126	26.613
Tamaño Medio Familiar TMF		1'72	1'72	1'72
Núm. Viv. Nec. Esc. Tendencial		14.886	19.565	23.792
Núm. Viv. Nec. Esc. Optimista		15.417	21.517	27.804
Increm. Núm. Viv. Tendencial		2.726	7.405	11.632
Increm. Núm. Viv. Optimista		3.257	9.357	15.644

4. Actualmente se dispone de una ocupación de 1.207.291'76 m² de suelo urbano residencial, para una capacidad actual de 19.598 habitantes en 9.379 viviendas, conforme al Censo de 2011.

5. Si se considera la totalidad potencial en el suelo urbano, tanto las existentes, como las que caben en los solares vacantes, lo que supone una ocupación de suelo de 3.840.722'29 m²s clasificado urbano/26.271 hab = 146'1948 m² suelo clasificado / hab; 1.618.383'24 m²t residencial/26.271 hab = 61'6028 m²t / hab, y 1.618.383'24 m²t/12.573 viv = 128'7229 m²t/ viv.

6. Para cubrir el escenario optimista de unas necesidades de crecimiento de 46.211 – 26.271 = 19.940 hab (una vez colmatado los solares vacantes, escenario bastante improbable), supone: 19.940 hab x 146'1948 m² / hab = 2.915.087'03 m² de suelo a clasificar, ó, 27.804 – 12.573 = 15.231 viviendas, lo que supone 15.231 viv x 128'7229 m²t / viv = 1.960.627'33 m²t.

7. El total del suelo potencial previsto en el Plan General de Almoradí, corresponden a 1.840.595'76 m² > 2.915.087'03 m² de suelo clasificado, y 383.516'28 m²t > 1.960.627'33 m² techo de uso residencial en el suelo urbanizable, (considerando todos los suelos urbanizables residenciales), que corresponde a un valor intermedio entre las previsiones de superficie conforme se considere la población o el número de viviendas.

2.5.1.2. RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES DE LA RED PRIMARIA ADSCRITA Y SUPERFICIE COMPUTABLE RESULTANTE

1. La red primaria se configura entre la que se incluye dentro del ámbito de cada sector, y que se contabiliza como Red Primaria Inscrita o interior al sector, o Red Primaria Adscrita o externa al sector.

2. Los elementos de Red Primaria que se adscribirán a los suelos urbanizables Zonas de Nuevo Desarrollo ZND, serán:

SUPERFICIES RED PRIMARIA ADSCRITA	
PQL1 ZND-TR-1 AZARBE	124.559,66
PQL1 ZND-TR-1 AP-7	57.639,03
PQL2	117.909,50
PQL3	46.121,95
PQL-12	30.174,53
PRD	131.566,42
EDAR	67.762,14
ENLACES VIARIO	5.878,93
PID	7.249,16
DEPOSITO PROPUESTO	1.191,52
SUBESTACIÓN ELECTRICA PROPUESTA	11.800,00
TOTAL	601.852,84

3. Los elementos de Red Primaria que se adscribirán a los suelos no urbanizables Zona Rural Común de Reserva ZRC-RS, serán:

SUPERFICIES RED PRIMARIA ADSCRITA	
CAMPO DE GOLF	748.252,21
PARQUE ZONA SUR	246.721,18
TOTAL	994.973,39

2.5.1.3. RESUMEN GENERAL DE EDIFICABILIDADES, SUPERFICIES DE TECHO, Nº DE VIVIENDAS Y HABITANTES, ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD y DENSIDADES

1. Se encuentra dispuesto en cuadro anexo al final de la Memoria Justificativa

Almoradí, diciembre de 2014

En representación del Equipo Redactor:



Fdo. José Tomás Pastor Puig
Arquitecto. Colegiado 1.940.



Fdo. Tomás Pastor Martínez
Arquitecto. Colegiado 12.694.

E.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P. Colegiado 9.050.
(Grupo Planificación y Gestión del Territorio.-PLANIGEST)