



URBANIZADOR:

AGRICOLA COSTA LEVANTE, S.L.

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL
SECTOR SUPZ-I1 – PGOU DE REDOVÁN
(ALICANTE).**

EQUIPO REDACTOR:

CROma
urbanistas

Avda. Teodomiro, nº 28, Entlo. D. Orihuela, (Alicante), 03300. Tlf.: 966341050 /
Fax: 966342064. E-mail: croma@cromaurbanistas.es / www.cromaurbanistas.es

Mayo de 2010.



INDICE.

| | PÁG. |
|---|------|
| 1. ANTECEDENTES. | 1 |
| 2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE REDOVÁN PARA LA MEJORA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR SUZP-1I. | 9 |
| 3. MODIFICACIONES EN LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y DE SUPERFICIES. | 11 |
| 4. MARCO JURÍDICO APLICABLE. | 13 |
| 5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. | 15 |
| 6. CONCLUSIONES. | 15 |
| ANEJO I: PLANOS..... | 16 |

1. ANTECEDENTES.

El ámbito de la presente PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA, lo conforma el Sector “SUZP-I1” del P.G.O.U. de Redován, integrado por Suelo clasificado por éste como Urbanizable con Ordenación Pormenorizada a nivel de Plan Parcial.

El Sector se ubica al Este del término municipal de Redován, lindando con el término municipal de Orihuela por el Oeste, correspondiéndose éste con las áreas situadas en el vértice noroeste del término municipal, entre la CV-870, de Orihuela a Benferri y la Rambla de Redován.

Sus lindes urbanísticos se delimitan como sigue:

- Al Norte, con Rambla de Redován y límite del término municipal de Benferri.
- Al Sur, con camino de servicio.
- Al Este, con servidumbre de paso del Canal del Taibilla.
- Al Oeste, con término municipal de Orihuela.

El Sector “SUZP-I1”, abarca tal y como dispone la Ficha de Planeamiento del Área de Reparto nº 15, del PGOU de Redován, una superficie de 203.375,00 m², con una Red Estructural Adscrita de 17.330,00 m², siendo en su virtud la superficie total del Área de Reparto 220.705,00 m² Sector que se encuentra ubicado en el término municipal de Redován, (Alicante).

Concretamente los parámetros urbanísticos de la presente Unidad de Ejecución Única, son los siguientes:

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS “SECTOR SUPZ 11” DEL PGOU REDOVÁN. | |
|--|---|
| ÁMBITO: | ÁREA DE REPARTO: Nº 15 |
| SUPERFICIE ÁREA REPARTO 15: | 220.705,00 m ² |
| SUPERFICIE DEL SECTOR: | 203.375,00 m ² |
| RED ESTRUCTURAL ADSCRITA: | 17.330,00 m ² |
| USOS GLOBALES PRINCIPALES: | Usos globales industriales y terciarios, en especial logísticos. |
| USOS INCOMPATIBLES: | Uso global residencial. |
| TIPOLOGIAS POSIBLES EN EL SECTOR: | La Zona Z _{i1} (suelo lucrativo industrial del Sector), se destina a la edificación industrial / terciaria en bloque exento (ITB _E), con vocación de usos logísticos. |
| APROVECHAMIENTO TIPO: | 0,3225 m ² / m ² |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: | 0,3500 m ² / m ² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 71.181,25 m ² |
| USO PREDOMINANTE Y SUPERFICIE: | Industrial Z _{i1} / 71.181,25 m ² |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: | BLOQUE EXENTO en Zona de Uso Lucrativo denominada Industrial Z _{i1} , destinada a la edificación Industrial / Terciaria con vocación de usos logísticos |
| PARCELA MÍNIMA: | La superficie de las parcelas no podrá ser inferior a 800 m ² en la manzana Zi1-4 y a 3000 m ² en las restantes. |
| OCUPACIÓN MÁXIMA: | La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del 55 % de su superficie. Las construcciones subterráneas deberán respetar también esta ocupación máxima, incluso aunque se destinen a garaje – aparcamiento, pero podrán situarse dentro de la banda de retranqueos. |
| ALTURA MÁXIMA: | La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de dos plantas, es decir, planta baja más una (PB + I). |
| RETRANQUEOS EDIFICACIÓN: | Las edificaciones deberán respetar una franja de cinco metros (5,00 m) respecto a los viales y espacios libres públicos, y el lindero de la edificación respecto a los linderos de otras propiedades será igual o mayor que la altura de edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de cinco metros (5,00 m) |
| SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES EN EL MISMO SOLAR: | No será inferior a 1/3 parte de la suma de altura de ambas. |

Las Fichas de Gestión y de Planeamiento del meritado Sector se presentan a continuación:

FICHA DE GESTIÓN (artículo 56 RPCV):

| | | |
|---|---|--|
| SECTOR SUZP-I1 | Clase de suelo: | URBANIZABLE con ordenación pormenorizada a nivel de PLAN PARCIAL |
| | Denominación: | |
| | SECTOR SUZP-I1 [Actividades logísticas carretera Benferri] | |
| ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS POR EL PLANEAMIENTO: | | |
| Una sola actuación integrada que abarca el sector completo. | | |
| SITUACIÓN CON RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO: | | |
| Sector completamente autónomo por su función de logística supralocal. Autonomía de gestión respecto de cualquier otra actuación; sin engarce temporal con otras. | | |
| CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA: | | |
| Ejecución a su cargo de las redes de infraestructuras necesarias para su funcionamiento y conexión de las mismas con las redes infraestructurales primarias de modo suficiente. | | |
| Otros condicionantes: | | |
| 1ª. Con carácter previo a la implantación efectiva de los usos previstos, deberá acreditarse la disponibilidad legal, por cualquiera de los medios previstos en la legislación vigente en materia de aguas, de recursos hídricos destinados al consumo humano suficientes para abastecer las demandas generadas por la actuación, en las condiciones de calidad legalmente establecidas. | | |
| 2ª. La conexión de los efluentes de aguas residuales a las infraestructuras públicas en servicio se efectuará a cuenta y riesgo de la actuación. El vertido deberá cumplir con los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente, con arreglo a los detalles técnicos oportunos que fije dicha Entidad. Para la conexión efectiva deberán ejecutarse las actuaciones de ampliación necesarias. Antes de la ejecución de la conexión, deberá ingresar la cantidad resultante del cálculo del suplemento de infraestructuras necesario. | | |
| 3ª. El sector, al programarse, respetará y considerará en su ordenación el trazado y anchura de la vía pecuaria clasificada del término municipal, "Colada del camino de Abanilla", de 8,00 m de anchura con la que linda por el sur. | | |
| DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS A SEGUIR EN EVENTUALES REDELIMITACIONES: | | |
| La delimitación del sector coincide con la unidad de ejecución única prevista. Por la índole del sector no podrá subdividirse. | | |
| ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: | | ÁREA DE REPARTO 15. |
| La unidad constituye una sola área de reparto de 220.705,00 m² de superficie. | | |
| Aprovechamiento tipo de 0,3225 m²/m² | | |

FICHA DE PLANEAMIENTO (artículo 55 RPCV):

| | |
|---|--|
| SECTOR SUZP-I1 | Clase de suelo: URBANIZABLE con ordenación pormenorizada a nivel de PLAN PARCIAL |
| | Denominación: |
| | SECTOR SUZP-I1 [Actividades logísticas carretera Benferri] |
| DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La señalada en el Plano de Clasificación y Calificación del Suelo y en el de Gestión Urbanística, Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución. | |
| SUPERFICIE DEL SECTOR: 203.375,00 m ² | |
| RED ESTRUCTURAL ADSCRITA: 17.330,00 m ² | |
| ÁREA DE RAPARTO 15: 220.705,00 m ² | |
| USOS GLOBALES PRINCIPALES E INCOMPATIBLES: Usos globales principales: industriales y terciarios, en especial logísticos. Residencial en tipologías de media densidad. Uso global residencial incompatible. | |
| TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR: La zona Zi1 [suelo lucrativo industrial del sector], se destina a la edificación industrial/terciaria en bloque exento (ITBe), con vocación de usos logísticos. | |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Uso predominante: industrial Zi1 71.181,25 m ² correspondiente a un IEI de 0,3500 m ² /m ² Otros usos lucrativos compatibles: | |

La distribución de las superficies dentro del sector entre las diferentes parcelas se detalla en la siguiente tabla:

| Parcela | Superficie (m ²) |
|--------------|------------------------------|
| Zi1-1 | 34.403 |
| Zi1-2 | 46.304 |
| Zi1-3 | 20695 |
| Zi1-4 | 20.440 |
| SRD/STD | 5.727 |
| SJL-1 | 41.217 |
| SJL-2 | 3.951 |
| SJL-3 | 3.706 |
| Rvel-1 | 2.611 |
| Rvel-2 | 772 |
| Rvel-3 | 1.840 |
| Rvel-4 | 2.685 |
| Viario | 36.354 |
| Total | 220.705,00 |

Así mismo el vigente P.G.O.U. de Redován, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante el día 11 de mayo de 2007 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante el 13 de febrero de 2008, delimita el SECTOR SUZP-I1, en una Unidad de Ejecución y lo clasifica como Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada a nivel de plan parcial.

Para el desarrollo de dicho ámbito, la mercantil AGRÍCOLA COSTA LEVANTE, S.L., con CIF Nº: B-03730215, representada por D. Joaquín Ortuño Plaza, en fecha 19 de septiembre de 2008 (R.E.nº: 2919), presentó **solicitud ante el Excmo. Ayuntamiento de Redován para el inicio de procedimiento de concurso para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada por Gestión Indirecta del Sector SUZP-I1**, y ello al amparo de lo previsto en el artículo 131 de la LUV, que establece que toda persona está legitimada, sea o no propietaria de terrenos, para solicitar que se inicie un procedimiento de concurso para el desarrollo y ejecución de un Programa de Actuación Integrada por medio de Gestión Indirecta, describiendo y enunciando brevemente los motivos de su petición.

Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 6 de octubre de 2008 se aprobaron las *“Bases Particulares para la selección y adjudicación del Programa de Actuación Integrada del SECTOR SUZP-I1 del Plan General de Redován”*, sometiéndose las bases particulares así como el inicio del concurso a información pública en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, núm.: 5884, de fecha 3 de noviembre de 2008, en cumplimiento de lo dispuesto en el *artículo 132 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV)*.

En fecha 18 de diciembre de 2008 (R.E.Nº: 4116), por la mercantil AGRÍCOLA COSTA LEVANTE, S.L., se comunica al Ayuntamiento de Redován que por esta mercantil, en cuanto entidad aspirante a adjudicataria, se ha procedido al inicio de la información pública de la propuesta de su Programa para el Desarrollo y Ejecución por medio de Gestión Indirecta del Programa de Actuación Integrada del SECTOR SUZP-I1 del Plan General de Redován, en cumplimiento de lo dispuesto en el *artículo 134 de la LUV y 292 y 293 del ROGTU*.

En fecha 19 de diciembre de 2008 (R.E.nº: 4126), **por la mercantil AGRÍCOLA COSTA LEVANTE, S.L., se presenta proposición para participar en el procedimiento de concurso para el desarrollo y ejecución por gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada del SECTOR SUZP-I1 del Plan General de Redován.**

En fecha 28 de enero de 2009 (R.E.nº: 255), por la mercantil AGRÍCOLA COSTA LEVANTE, S.L., se presenta acta acreditativa del sometimiento a información pública de la Alternativa Técnica de Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada por gestión indirecta del Sector SUZP-I1 del Plan General de Redován, en cumplimiento de lo dispuesto en el *artículo 298.2 del ROGTU*.

Así las cosas, y una vez realizado el acto de calificación de la capacidad y solvencia para la promoción del presente PAI al amparo de lo dispuesto en el *artículo 136 de la LUV y 310 del ROGTU*, y una vez emitidos los

correspondientes informes por los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales en cumplimiento de lo dispuesto en el *artículo 314.2 del ROGTU*, resultando una valoración del 81 por ciento, superando la puntuación mínima para poder valorar la proposición económica según lo establecido en las Bases Particulares que rigen el concurso, ***por Decreto de Alcaldía, con el Vº Bº de la Sra. Secretaria Municipal, nº 512/09 de fecha 28 de agosto de 2009***, al amparo de lo dispuesto en el *artículo 136.3 de la LUV y 317.1 del ROGTU* se acuerda **ADMITIR la Alternativa Técnica presentada por D. Joaquín Ortuño Plaza, en representación de la mercantil AGRICOLA COSTA LEVANTE, S.L.,** con CIF Nº: B-03730215, redactada por el despacho profesional CROMA URBANISTAS, S.L., en cuanto único licitador admitido, habiendo obtenido una puntuación superior a la mínima fijada por las Bases Particulares.

En cumplimiento de lo dispuesto en los *artículos 136.3 de la LUV y 317.1 del ROGTU*, en fecha 4 de septiembre de 2009, (dentro de los diez días siguientes a la admisión de la Alternativa Técnica), se procedió al acto público de apertura de la única proposición jurídico-económica presentada.

En fecha 9 de septiembre de 2009 y en cumplimiento de lo dispuesto en el *artículo 317.3 del ROGTU*, se emite informe por los servicios técnicos municipales procediéndose a la baremación de los criterios establecidos en las Bases Particulares para la valoración de la única proposición jurídico – económica presentada, siendo que la puntuación total obtenida es de 83,70 puntos, para la valoración del programa, desglosado en 56,70 puntos (de la alternativa técnica), más 27 puntos (de la proposición jurídico – económica).

Una vez lo anterior, la Secretaría de la Corporación en fecha 9 de septiembre de 2009, en cumplimiento de lo previsto en el *artículo 317.3 del ROGTU*, emite informe señalando que en la tramitación del expediente se han seguido todos los trámites previstos en los *artículos 132 y siguientes de la LUV y artículos 291 y siguientes del ROGTU* y que a la vista del informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, procede acordar por el Ayuntamiento Pleno la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el

Desarrollo de la Unidad de ejecución de Suelo Urbanizable “Sector SUZP-I1” con ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial.

Siendo por lo que y al amparo de lo previsto en el *artículo 137.2 de la LUV* así como los *artículos 319, 325 y 326 del ROGTU*, **el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Redován en sesión ordinaria celebrada el día 1 de octubre de 2009 acuerda APROBAR EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANIZABLE “SECTOR SUZP-I1”**, con ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial. Así mismo, se **acuerda ADJUDICAR la ejecución de dicho Programa de Actuación Integrada, adjudicando la condición urbanizadora a la mercantil AGRICOLA COSTA LEVANTE, S.L.** de conformidad con la Proposición Jurídico - Económica formulada para el desarrollo de la Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada.

En fecha 16 de noviembre de 2009, y previo depósito de garantía del 10 % del valor equivalente de las cargas de urbanización efectuado en cumplimiento del *artículo 140.2 de la LUV*, el **Excmo. Ayuntamiento de Redován y la mercantil adjudicataria del PAI, la mercantil AGRICOLA COSTA LEVANTE, S.L., con la intervención de la Sra. Secretaria General Municipal, suscriben Contrato para el Despliegue y Ejecución del PAI “Sector SUZP-I1” del PGOU de Redován para su gestión indirecta**, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 138 de la LUV.

Siendo que en este orden de cosas, y dentro del plazo previsto de dos meses desde la firma del citado Contrato Administrativo se inicia la redacción del Proyecto de Reparcelación, para su tramitación por el Excmo. Ayuntamiento de Redován, en cumplimiento de la legislación vigente, y de los acuerdos adoptados en el seno del presente procedimiento administrativo, y se detecta por el Equipo Redactor una imposibilidad manifiesta a la hora de adjudicar, en tanto en cuanto que es imposible por el fondo de la manzana Z_{i1}-4, la viabilidad de las parcelas de 800 m², ya que tras los oportunos retranqueos, la edificación tendría una fachada de 2 m.l.

Por otra parte el momento actual de mercado, la necesidad de una dinamización de los sectores productivos, incluido el Industrial en los que las peticiones de suelo para industria en estos momentos son de parcelas de una superficie no superior a 1.500 m², también hace replantearnos la posibilidad de una de las manzanas de uso logístico con una parcela mínima de 3.000 m², pudiera con objeto de diversificar la oferta y equilibrarla con la demanda actual, plantearse una superficie de parcela menor en este caso para la manzana Zi1-3.

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE REDOVÁN PARA LA MEJORA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR SUZP-I1.

La presente Propuesta de Modificación de la Ordenación Pormenorizada del PGOU de Redován relativa al Sector SUZP-I1, tiene como objetivo final, adaptar la normativa de la Manzana Zi1-4 del Sector a las parcelas a adjudicar en el proceso equidistributivo, con las condiciones adecuadas y modificar los parámetros urbanísticos de las Manzanas Zi1-3 y Zi1-4, con objeto de diversificar la oferta para dar respuesta a un mercado donde la demanda se dirige hacia superficies hasta de 1.500 m², en una horquilla cercana al 80-85 %. Por tanto se trata de una Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada prevista en el PGOU para el Sector SUZP-I1, siendo el objetivo de esta modificación la dinamización necesaria en los momentos actuales para el éxito de este desarrollo urbanístico, de modo que se fortalezca e intensifique el mercado laboral al que se dirige este ámbito industrial.

A continuación se detalla la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada propuesta relativa a las siguientes manzanas del ámbito:

Manzana Zi1-4.

Propuesta:

Se propone que el Vial Perimetral de una sección de 10 ml, parta del Vial nº 1 y transcurra alrededor de la Manzana Zi1-4, de la parcela SRD/STD y de SJL-1, para terminar de nuevo en el Vial nº 1.

Con esta propuesta, disminuimos el fondo de la manzana a la mitad al tener dos fachadas a vial, con lo que desaparecen los problemas que surgían al segregar una parcela de 800 m² de fachada a fondo, que tras retranqueos suponía que dicha parcela no era edificable.

Se propone una modificación de retranqueos a edificaciones de parcelas colindantes bajando de cinco metros (5,00 m) a tres metros (3,00 m), retranqueo de fachada a vial cinco metros (5,00 m) y retranqueo fondo cuatro metros (4,00 m).

Con esta modificación, se ajustan correctamente las parcelas a los parámetros urbanísticos.

Manzana Zi1-3.

Propuesta:

Se propone disminuir la superficie de las parcelas mínimas de 3.000 m² a 1.150 m², como hemos ido reiterando en esta memoria, para diversificar la oferta de suelo industrial y adecuar esta oferta a la demanda actual, en donde la horquilla de la demanda de parcelas de superficie de 800-1.500 m², es del 80 al 85 % de las solicitudes para implantarse en un suelo industrial. Es por tanto en el momento actual que atraviesa la economía, necesario adoptar medidas como la propuesta, para poder adaptar las superficies a las demandas y de

este modo se posibilite la incorporación del máximo de industrias y otro tipo de actividades compatibles, que dinamicen la economía y contribuyan a minimizar el paro.

Se propone una modificación de retranqueos a edificaciones de parcelas colindantes bajando de cinco metros (5,00 m) a tres metros (3,00 m), retranqueo de fachada a vial cinco metros (5,00 m) y retranqueo fondo ocho metros (8,00 m).

Con esta modificación, se ajustan correctamente las parcelas a los parámetros urbanísticos vigentes.

3. MODIFICACIONES EN LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y DE SUPERFICIES.

A continuación exponemos cómo se modifican los datos de los parámetros urbanísticos que vienen en las Normas Urbanísticas y las superficies de la actuación.

Concretamente los parámetros urbanísticos de la presente Unidad de Ejecución Única, quedan como sigue tras la modificación puntual propuesta:

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR SUZP 11 DEL PGOU REDOVÁN. | |
|--|--|
| ÁMBITO: | ÁREA DE REPARTO: Nº 15. |
| SUPERFICIE ÁREA REPARTO 15: | 220.705,00 m ² |
| SUPERFICIE DEL SECTOR: | 203.375,00 m ² |
| RED ESTRUCTURAL ADSCRITA: | 17.330,00 m ² |
| USOS GLOBALES PRINCIPALES: | Usos globales industriales y terciarios, en especial logísticos. |
| USOS INCOMPATIBLES: | Uso global residencial. |
| TIPOLOGÍAS POSIBLES EN EL SECTOR: | La Zona Z ₁₁ (suelo lucrativo industrial del Sector), se destina a la edificación industrial / terciaria en bloque exento (ITB _E), con vocación de usos logísticos. |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS SECTOR SUZP I1 DEL PGOU REDOVÁN. | |
|--|--|
| APROVECHAMIENTO TIPO: | 0,3225 m ² / m ² |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: | 0,3500 m ² / m ² |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA: | 71.181,25 m ² |
| USO PREDOMINANTE Y SUPERFICIE: | Industrial Zi1 / 71.181,25 m ² |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: | BLOQUE EXENTO en Zona de Uso Lucrativo denominada Industrial Zi1, destinada a la edificación Industrial / Terciaria con vocación de usos logísticos |
| PARCELA MÍNIMA: | La superficie de las parcelas no podrá ser inferior a 800 m2 en la manzana Zi1-4, 1.150 m ² en la Zi1-3 y a 3000 m2 en las restantes. |
| OCUPACIÓN MÁXIMA: | La ocupación o cobertura del solar por la proyección vertical de la edificación no excederá del 55 % de su superficie. Las construcciones subterráneas deberán respetar también esta ocupación máxima, incluso aunque se destinen a garaje – aparcamiento, pero podrán situarse dentro de la banda de retranqueos. |
| ALTURA MÁXIMA: | La altura reguladora de la edificación no deberá exceder de dos plantas, es decir, planta baja más una (PB + I). |
| RETRANQUEOS EDIFICACIÓN: | Las edificaciones deberán respetar una franja de cinco metros (5,00 m) respecto a los viales y espacios libres públicos en todas las manzanas y el lindero de la edificación respecto a los linderos de otras propiedades será igual o mayor que la altura de edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de cinco metros (5,00 m) en las manzanas Zi1-1 y Zi1-2, y de tres metros (3,00 m) en el resto de las manzanas. Los retranqueos a fondo de parcela serán de tres metros (3 m.) para la Zi1-4, de cinco metros (5 m) para la Zi1-1 y Zi1-2, y de ocho metros (8 m.) para Zi1-3. |
| SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES EN EL MISMO SOLAR: | No será inferior a 1/3 parte de la suma de altura de ambas. |

Los cambios de superficies generados por la propuesta de Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada solicitada, se origina en las parcelas SJL-1 cuya superficie inicial era 41.217 m², y tras la modificación propuesta pasa a tener una superficie de 35.665 m², y la Zi1-4 cuya superficie inicial era 20.440 m², y tras la modificación solicitada pasaría a tener 20.424 m². La superficie detrída de ambas parcelas pasan a formar el nuevo vial propuesto, incrementando la superficie de vial que pasa de tener 36.354 m², a tener una nueva superficie de 41.922.

La modificación propuesta incrementa la superficie dotacional pública, y sigue cumpliendo las exigencias legales en cuanto al porcentaje mínimo exigible de suelo destinado a zona verde en un destino industrial, ya que la superficie de zona verde en la modificación propuesta, sigue cumpliendo la exigencia de ser mayor del 15 % de la superficie total del Sector.

Cuadro resumen de superficies anterior y posterior a la Modificación propuesta.

| Parcela | Superficie (m ²) | Parcela | Superficie (m ²) |
|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|
| Zi1-1 | 34.403 | Zi1-1 | 34.403 |
| Zi1-2 | 46.304 | Zi1-2 | 46.304 |
| Zi1-3 | 20.695 | Zi1-3 | 20.695 |
| Zi1-4 | 20.440 | Zi1-4 | 20.424 |
| SRD/STD | 5.727 | SRD/STD | 5.727 |
| SJL-1 | 41.217 | SJL-1 | 35.665 |
| SJL-2 | 3.951 | SJL-2 | 3.951 |
| SJL-3 | 3.706 | SJL-3 | 3.706 |
| Rvel-1 | 2.611 | Rvel-1 | 2.611 |
| Rvel-2 | 772 | Rvel-2 | 772 |
| Rvel-3 | 1.840 | Rvel-3 | 1.840 |
| Riel-4 | 2.685 | Riel-4 | 2.685 |
| Viario | 36.354 | Viario | 41.922 |
| Total | 220.705,00 | Total | 220.705,00 |

4. MARCO JURÍDICO APLICABLE.

El marco jurídico aplicable se concreta en el siguiente articulado:

El Artículo 87 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana, (DOCV 31 Diciembre / BOE 21 Febrero 2006), en adelante LUV, dispone que:

“Los planes de desarrollo del Plan General y sus modificaciones pueden ser promovidos por los Municipios, los particulares y las Administraciones no municipales en el ejercicio de sus competencias sectoriales”.

El Artículo 90 de la LUV, regula la elaboración y tramitación de planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle y en concreto dispone que:

“1. Cuando los Planes Parciales, de Reforma Interior y los Estudios de Detalle sean promovidos, de oficio o a instancia de particulares, con motivo de una actuación integrada, se someterán al régimen establecido en esta Ley para la aprobación de los Programas.

2. Cuando los documentos anteriores no sean promovidos con motivo de un programa de actuación integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente Ley para los planes generales.”

El Artículo 94 de la LUV, destinado a la regulación de las Modificaciones de los Planes, establece en su apartado 1º que “las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.”

Así mismo dispone:

“2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.

3. Se podrá aumentar la superficie de suelo clasificado urbanizable o no urbanizable común para sectores completos conforme a lo dispuesto en los artículos 73 y 74.

4. La modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanísticos de las zonas verdes o espacios libres requerirá previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

5. Los planes calificarán como suelo dotacional a las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso público docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional, incluidos los elementos funcionales de las redes de infraestructura general y instalaciones adscritas a la defensa; excepto cuando, con un informe previo de la conselleria competente por razón de la materia y de la administración titular del terreno dotacional se justifique la innecesariedad de destinar el suelo a dichas finalidades; destinándose preferentemente, en este caso, a viviendas sujetas a algún régimen de gestión pública o a otros usos públicos o de interés social.

6. La modificación del planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo del Territorio y del Paisaje y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad Urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. Su entrada en vigor, respecto de los inmuebles afectados, se producirá cuando los incrementos de aprovechamiento que comporten sean íntegramente compensados por su valor urbanístico en favor de la administración, salvo que, previo informe del Consejo del Territorio y el Paisaje, se exceptúe dicha compensación a los terceros adquirentes de buena fe o, si se trata de viviendas, atendiendo a la capacidad económica de los residentes. La anterior excepción no afectará al responsable de la infracción que, en todo caso, deberá compensar y responder de las sanciones que procedan en los términos establecidos en la Ley.”

Siendo que el Artículo 223 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (DOCV 23 Mayo), (en adelante ROGTU), en concordancia con el artículo 94 de la LUV, regula el PROCEDIMIENTO PARA LA

MODIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, disponiendo:

“1. Las modificaciones de los Planes se llevará a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los Programas, y ello sin perjuicio de que quien tenga adjudicada la gestión indirecta pueda tramitar por sus propios medios la publicación y la notificación de esa exposición al público.

2. Los informes deberán emitirse en el plazo máximo de un mes.

3. En el caso previsto en el artículo 94.5 de la LUV, el transcurso ese plazo determinará la continuación del procedimiento y la calificación de esos suelos al uso ya implantado.

4. En el caso previsto en el artículo 94.6 de la LUV, el transcurso ese plazo, se proseguirá el procedimiento sin que proceda la legalización de las actuaciones urbanísticas irregulares.

5. LAS MODIFICACIONES DE PLANES GENERALES REFERIDAS ÚNICAMENTE A ELEMENTOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA SE TRAMITARÁN CONFORME AL PROCEDIMIENTO PREVISTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES.”

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Ver Anejo I: PLANOS.

6. CONCLUSIONES.

Siendo que resulta plenamente viable la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del Sector de suelo industrial SUZP-11 previsto desde el PGOU a nivel de Plan Parcial, propuesta y razonada en el presente documento y toda vez que la legislación urbanística valenciana permite dicha modificación, por medio del presente se considera que este plenamente justificada técnica y jurídicamente la misma, requiriéndose del Excmo. Ayuntamiento de Redován que proceda previos los trámites oportunos a informar favorablemente la presente propuesta y tenga a bien tramitar y aprobar la misma, a fin de la oportuna tramitación del documento reparcelatorio.

Y a los presentes efectos este equipo redactor da por cumplidos cuantos exigencias legales resultan de aplicación.

ANEJO I: PLANOS.