

PLAN PARCIAL DELS CASTELLANS (SAU/I-2) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE AGOST

INDICE

A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

- 0. PREAMBULO
- 1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1. Análisis del territorio.
 - 1.2. Relación del territorio con el planeamiento territorial y urbanístico. Normas Subsidiarias de Agost.
 - 1.3. Afecciones demaniales del territorio. Influencia de la legislación sectorial.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 2.1. Metodología. Objeto del proyecto.
- 2.2. Alternativas de ordenación. Selección.
- 2.3. Relación de la alternativa seleccionada con el modelo territorial.
- 2.4. Definición de la ordenación propuesta.

2.4.1. Ordenación estructural.

- 2.4.1.1. Sector.
- 2.4.1.2. Usos y Tipologías.
- 2.4.1.3. Area de reparto y aprovechamiento tipo.
- 2.4.1.4. Objetivos y directrices.
- 2.4.1.5. Red primaria de dotaciones públicas.

2.4.2. Ordenación pormenorizada.

- 2.4.2.1. Sistema viario. Conexiones
- 2.4.2.2. Red secundaria de dotaciones públicas
Espacios libres. Equipamientos públicos.
- 2.4.2.3. Suelo destinado a espacios lucrativos de titularidad privada.
- 2.4.2.4. Adecuación a los estándares exigidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- 2.4.2.5. Adecuación a la ordenación estructural (fichas de planeamiento y gestión).
- 2.4.2.6. Definición de unidades de ejecución
- 2.4.2.7. Posibilidad de Estudios de Detalle.
- 2.4.2.8. Cuadro resumen de magnitudes.

2.5. Condiciones de infraestructuras de servicios.

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANISTICAS.

C. PLANOS

A. SIN EFICACIA NORMATIVA. PLANOS DE INFORMACION

- I-1. SITUACION.
- I-2. CATASTRAL.
- I-3. TOPOGRAFIA, USOS E INFRAESTRUCTURAS.
- I-4. CALIFICACION N.N.S.S.
- I-5. ORDENACION ESTRUCTURAL (HOMOLOGACION)
- I-6. AFECCIONES DEMANIALES.

B. CON EFICACIA NORMATIVA. PLANOS DE ORDENACION

- 0-1. ZONIFICACION.
- 0-2. SUELOS DOTACIONALES PUBLICOS.
- 0-3. RED VIARIA (ALINEACIONES Y RASANTES)
- 0-4. MAGNITUDES Y SUPERFICIES.
- 0-5. UNIDADES DE EJECUCION
- 0-6. ESQUEMA DE ALCANTARILLADO.
- 0-7. ESQUEMA DE AGUA POTABLE.
- 0-8. ESQUEMA DE MEDIA TENSION.
- 0-9. ESQUEMA DE TELEFONIA.

ANEXOS:

- CARACTERISTICAS FISICAS-AMBIENTALES DEL SECTOR SAU/I-2 DE LAS NN.SS. DE AGOST (ALICANTE).
- PROYECTO DE HOMOLOGACION SECTORIAL.

0. PREAMBULO.

El presente documento tiene el carácter de refundido y en el se recogen las consideraciones deducidas del informe de las alegaciones presentadas durante el trámite de la exposición al público del mismo, así como las observaciones de los Servicios Técnicos Municipales manifestadas durante las reuniones previas a dicho trámite.

Asimismo se recogen las observaciones impuestas por la Comisión informativa de Urbanismo de 23 de Octubre de 2.001.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Análisis del territorio.

Ya que el cumplimiento legal de la justificación de este apartado es común tanto para el documento de homologación como para el Plan Parcial, se ha tratado como una separata (Anexo) común para ambos documentos y a la que desde aquí nos remitimos.

Como complemento a dicho documento describimos en este apartado tan sólo la edificación y usos existentes en la zona que por omisión no se incluyó en aquél.

1.1.1.- Edificación existente

Apoyadas sobre la carretera comercial de Agost a San Vicente del Raspeig (CV-820) y separadas por el camino de acceso al polígono de moto-cross situado al N. de Sector existen dos edificaciones industriales cuyos usos son:

- La situada mas hacia el E. es una cerámica denominada la Navá y dedicada a productos de alfarería.
- La situada mas hacia el O. es una nave multiuso que alberga distintas actividades, a saber:
 - Un taller mecánico (AUTO-AGOST).
 - Cinco almacenes de usos varios (chatarra, carpintería, productos de importación).
 - Un taller dedicado a cerrajería (ESTANTERIAS Y CERRAJERIAS SAN VICENTE, S.L.).
 - Una lavandería.
 - Una firma comercial (COMERCIAL AGOSTENSE, S.L.) dedicada a carpintería de aluminio, cristalería y pintura.
 - Un almacén de transportes (TRANSPORTES EL MAJO).

Aparte estas dos naves existe una pequeña construcción almacén de aperos y materiales que da servicio a la plantación industrial de cultivo de uva de mesa.

1.1.2.- Usos existentes

Aparte las edificaciones existentes y la zona de cultivo de uva, descrita en el Anexo, existe un circuito de moto-cross localizado al Norte del Sector.

1.2. Relación del territorio con el planeamiento territorial y urbanístico. Normas Subsidiarias de Agost.

El sector que ahora se ordena y que simultáneamente es objeto de homologación sectorial se encuentra dentro de las determinaciones y previsiones de las vigentes Normas Subsidiarias. Como ya se expone en el proyecto de homologación sectorial, hay que destacar que las Normas Subsidiarias, mediante la clasificación y calificación de suelo industrial pretende satisfacer una serie diferenciada de dinámicas industriales que se dan en el término municipal.

Esta dinámica, dual, integrada por los potentes y estructurantes asentamientos existentes de la industria cerámica y por la más tradicional de los pequeños talleres industriales, almacenes y otros servicios, es patentizada en la Memoria de las Normas Subsidiarias, que propone la localización de suelo específico para ambos espectros de actividad.

Así, respecto del sector de la cerámica, se plantea la ocupación de una importante porción de suelo ya ocupado en parte por representantes de esta actividad y se delimita un ámbito de Suelo Apto para Urbanizar que se denomina SAU/I.1 "Plan Parcial de Escandella. Este sector se encuentra hoy en pleno desarrollo administrativo.

Por otro lado, y ya respecto de los pequeños talleres e industrias fabriles de menor escala, las Normas Subsidiarias se encuentran en el momento de su redacción con una situación ya típica en muchos municipios de esta comarca. El lento pero sostenido crecimiento urbano y la inexistencia de suelo apto para industrias y talleres han permitido la confluencia de usos residenciales e industriales, dando lugar a entornos en los que no se puede cerrar la malla urbana residencial debido tanto a la ocupación parcial del suelo por estos pequeños talleres como por el efecto

disuasorio que éstos producen respecto de iniciativas de asentamiento residencial.

Para intentar paliar la anomalía urbanística que ello representa, las Normas Subsidiarias clasifican y califican como suelo apto para urbanizar unos terrenos cercanos al casco urbano que, por su cercanía y su potencial urbanización permitan una transición razonable de las industrias asentadas en el casco urbano al futuro polígono en que se constituya.

Esta es la función que cumple el territorio que se ordena según las Normas Subsidiarias, lo que supone condición y límite al desarrollo que se planteará en este documento, de acuerdo con el propio proyecto de homologación.

Como referencia al citado proyecto de Homologación que deberá servir de base para la justificación del presente Plan Parcial, a continuación reproducimos las fichas de planeamiento y gestión, a saber:

A.- FICHA DE PLANEAMIENTO

De conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento y ante la ausencia de una ficha completa de planeamiento de este sector, en función del carácter complementario de esta homologación, se propone la siguiente Ficha de Planeamiento, que deberá respetar el Plan Parcial (artículo 67.B) del Reglamento).

A.- DELIMITACION GRAFICA Y SUPERFICIE DEL SECTOR

1.- Límites

Por el N.:	Línea recta que en sentido E.-O. separa el Sector del suelo no urbanizable, ajustándose en lo posible a una de las ramblas del Barranco Blanco.
Por el O.:	Barranco Blanco, vía pecuaria por medio, y carretera CV-820 de Agost a San Vicente
Por el E.:	Cerro de Els Castellans
Por el S.:	Camino de la Murta

2.- Superficie del Sector

200.208'56 m²

3.- Red primaria adscrita.

4.384'45 m²

4.- Area de reparto

204.593'01 m²

B.- USOS GLOBALES Y USOS INCOMPATIBLES

El uso característico será el industrial en cualquiera de las modalidades previstas en las Normas Urbanísticas de las N.N. S.S. expresando como tipología característica la de naves adosadas entre medianerías.

Se admitirán como usos compatibles o complementarios los usos terciarios y dotacionales debiendo cumplir los requisitos establecidos en los Artº 32 y 34 de las Normas Urbanísticas.

Será uso incompatible el residencial.

C.- TIPOLOGIA

La tipología a utilizar será agrupada pudiendo ocupar hasta el 90% del suelo.

Se admitirá igualmente la edificación aislada en manzana completa o previo estudio de detalle que resuelva el problema de las alineaciones y medianeras vistas, en aquellas manzanas que ya dispongan de edificación consolidada o bien que quieran compatibilizar ambas tipologías.

D.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima contabilizada sobre la total superficie del Sector será de 0'6 m²/m² y por tanto

$$E.I. = 200.208'56 \times 0'6 = 120.125'14 \text{ m}^2$$

viniedo esta superficie dada en metros cuadrados de superficie construída cualquiera que sean los usos a excepción de los dotacionales. No contabilizarán a estos efectos las superficies construidas bajo rasante según el cómputo que sobre estas establece el Reglamento de Zona de la Comunidad Valenciana.

E.- ORDENACION

El Plan Parcial propondrá la ordenación pormenorizada según el modelo urbanístico por el que opte, ateniéndose a los siguientes criterios generales.

- 1.- Las zonas verdes públicas se localizarán preferentemente en el Norte, Noreste y Noroeste del Sector de forma que sirvan de protección y transición entre la zona industrial y el Cerro dels Castellans y Barranco Blanco.*
- 2.- La ordenación deberá respetar en lo posible las edificaciones existentes recayentes a la carretera CV-820 aún cuando pueda afectar a los espacios libres de las mismas (aparcamientos, vallas, etc..)*
- 3.- Se procurará una trama urbana lo mas ortogonal posible con el fin de adaptarse a la futura reparcelación del Sector con miras a su utilización para usos industriales.*
- 4.- Se resolverá la conexión con la carretera CV-820 a través de una única rotonda localizada en el entronque con el camino de la Murta y de acuerdo con las directrices facilitadas por la Consellería de O.P.U.T. sin que la manzana G disponga de acceso directo a*

dicha rotonda.

F.- INFRAESTRUCTURAS

Serán las adecuadas al tipo de ordenación proyectada debiendo ajustarse en todo momento a lo previsto para las mismas en el Artº 29 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Agost.

Respecto a la conexión de las aguas residuales a la red general de alcantarillado estará en función de las características físico-químicas de las mismas y de las especificaciones de la estación depuradora municipal de manera que se exigirá un sistema de depuración previa cuando dichas aguas residuales no alcancen unos niveles admisibles.

En cuanto a la red viaria dispondrá de una anchura mínima de 12'00 m. con aceras de un ancho mínimo de 1'50 m. y franjas de aparcamiento de una anchura mínima de 2'50 m.

La ejecución de la conducción de agua potable hasta su conexión con la red general sita en el casco urbano, se ejecutará con cargo al Sector.

B.- FICHA DE GESTION

A.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y CRITERIOS PARA POSIBLES FUTURAS REDELIMITACIONES.

Se ha pensado desarrollar la totalidad de las infraestructuras del Sector a través de una única unidad de ejecución poniendo en servicio la totalidad del suelo urbanizado en el plazo máximo de 5 años establecido por la Ley.

En todo caso no podrá concederse licencia de apertura o de ocupación a ningún local que no disponga de la totalidad de las infraestructuras terminadas así como la parte proporcional de suelo

libre de uso público en condiciones de uso y disfrute.

La rotonda de entronque con la carretera CV-820 se ejecutará en su totalidad con cargo al Sector de manera simultánea al resto de la urbanización.

Para el posible caso de redelimitación creando dos o más unidades de ejecución se estará a lo dispuesto en el Artº 119 del Reglamento de Planeamiento

B.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

El ámbito del Sector mas la red primaria adscrita, constituirá en sí una única área de reparto siendo su aprovechamiento tipo el obtenido en el apartado 9.- del presente documento, o sea:

$$A = \frac{120.125 \text{ m}^2 \times 1}{204.593'01 - 1.926'51 \text{ m}^2} = \text{A.T.} = 0'59 \text{ m}^2 \text{ s/m}^2 \text{ U.T.C.}$$

C.- CRITERIOS DE GESTION

El suelo urbanizable delimitado por el Sector SAU/I-2 así como sus condiciones de conexión con la red primaria, deberá ser objeto de programación, de conformidad con los criterios expuestos en el artículo 12 del Reglamento de Planeamiento, en su apartado 1.

Hasta tanto no se formule el pertinente Programa, el régimen será el previsto en el apartado 2 del mismo precepto

1.3. Afecciones demaniales del territorio. Influencia de la legislación sectorial.

En cuanto a las implicaciones sectoriales que confluyen en el sector tan sólo destaca el hecho de la afección que representa el linde sur con la carretera CV-820 de Agost a San Vicente, que constituye el núcleo de los accesos rodados al sector.

Ello exige el cumplimiento efectivo de las determinaciones sobre zona de servidumbre, zona de protección y línea límite de edificación que señale la Ley 25/88, de Carreteras y R.D. 1812/94, por el que se aprueba su Reglamento- y la autonómica valenciana –Ley 6/91, de Carreteras de la Comunidad Valenciana- así como el régimen sobre autorización de accesos que en la misma se determina.

Teniendo en cuenta que la vía tiene el carácter de carretera convencional, las determinaciones a aplicar son las siguientes:

- a) La zona de *dominio público viario*: terrenos ocupados por carreteras y elementos funcionales más tres metros a cada lado de la vía a contar desde la arista exterior de la explanación.
- b) La *zona de protección*: que en los casos carreteras convencionales será de 18 metros lineales a cada lado contando desde la citada arista exterior de la explanación.
- c) Finalmente, la *línea límite de edificación*: tratándose de una carretera convencional autonómica y ante la ausencia de referencia expresa de la Ley 6/91 a tal línea límite, habrá que entender que la misma coincide con la línea interior de la zona de protección.

Igualmente será objeto de autorización la definición del entronque con la carretera con el fin de conectar el nuevo sector con la red de comunicaciones viaria más próxima.

Se define gráficamente la zona de influencia del Cordel de Novelda a Agost (camino de la Murta), teniendo en cuenta que su sección es de entre 5 m. y 20 m. indistintamente. No es necesario su alteración de trazado, dado que éste se respeta íntegramente por la ordenación propuesta.

En cuanto a las determinaciones de la Ley de Aguas y su Reglamento, en relación al Barranco Blanco, se ha procedido a definir gráficamente la línea de dominio público y su servidumbre, así como la línea límite de edificación (Artº 69 LOT). Asimismo, se establece la línea exterior de la zona de policía (100 metros desde el cauce), dentro de la cual habrá que instar las autorizaciones que procedan en virtud de la legislación en materia de aguas.

Finalmente, en cuanto a la posibilidad de ubicar usos terciarios en el sector, que no se define por ser éste un aspecto meramente circunstancial en atención a una potencial demanda específica cuya atención hoy no es aconsejable, será necesario instar de la Dirección General de Comercio la emisión del pertinente informe que evalúe dicha posibilidad y establezca los límites y condiciones a la ubicación de tales usos en el sector.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. Metodología. Objeto del proyecto.

El presente proyecto, en tanto Plan Parcial, pretende definir, partiendo de las condiciones establecidas con carácter estructural en el expediente de homologación que le da cobertura y en las propias Normas Subsidiarias de Agost, la ordenación pormenorizada del sector "Els Castellans", consistiendo ésta en la red viaria secundaria, el establecimiento del suelo lucrativo y público a partir de un sistema de alineaciones y rasantes y el respeto de ello a la técnica de los estándares urbanísticos que el Reglamento de Planeamiento consagra en desarrollo de la LRAU.

En consecuencia, teniendo en cuenta los antecedentes normativos y gráficos que se citan en el proyecto de homologación, se han analizado modelos de ordenación cuya selección se ha realizado sobre la base de criterios como:

1. Red viaria proporcionada y suficiente a la intensidad del sector.
2. Manzanas aptas para albergar industrias de tamaño pequeño y mediano (parcelas de a partir de 500 m²).
3. Economía de costes de urbanización: suelo a precio razonable.
4. Adecuación de la localización y uso de las reservas dotacionales.
5. Respeto a las condiciones medioambientales circundantes y afecciones demaniales.

6. Adecuación a las directrices de las NN.SS. dadas para el Sector complementadas por el documento de homologación.

Sobre dichos criterios se han analizado distintas alternativas con el fin de estudiar su adecuación al modelo territorial impuesto por el planeamiento de rango superior (NN.SS. y documento de homologación) que a continuación pasamos a describir.

2.2. Alternativas de ordenación. Selección.

De acuerdo con el artículo 67.A del Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial debe haber observado la posibilidad de implantación de varios modelos de ordenación, procediendo a su armonización en función de los criterios que pretende hacer cumplir.

A continuación se señalan las alternativas de ordenación que se han tenido en cuenta en este expediente y las razones que se han tenido en cuenta para la selección de la propuesta final.

2.2.1.- ALTERNATIVA 1

Como primera alternativa (ver plano que se acompaña) se planteó un modelo conformado por un eje central que partiendo de una rotonda de enlace con la CV-820 (Agost-San Vicente del Raspeig) en su punto de encuentro con el camino de la Murta encarase directamente con el cerro del Castellans, disponiendo de un anillo perimetral al Sector que permitiese futuras conexiones con cualquier tipo de posible nueva ordenación. Esta estructura viaria de primer orden quedaba compartimentada por otra de segundo orden que, discurriendo sensiblemente paralela a las curvas de nivel, dividía el suelo susceptible de ser edificado en manzanas estrechas y alargadas para su mejor adecuación al asentamiento de pequeñas y medianas industrias.

Por último y con el fin de soslayar la existencia de dos asentamientos industriales (una cerámica y una nave multiuso) se modificaba el límite del Sector dejando dichos asentamientos calificados como suelo urbano industrial.

Los usos dotacionales se localizaban en el centro de las

manzanas de mayor dimensión adoptando una situación de centralidad que mejorase su uso y disfrute.

- Ventajas de la alternativa

A.- Gran accesibilidad a la totalidad del suelo edificable y dotacional con perfecta conexión con futuras actuaciones.

B.- Obtención de manzanas cuya subdivisión permitiría el asentamiento de pequeñas industrias, talleres artesanales etc... con superficies de 400-500 m².

- Inconvenientes de la alternativa

A.- Modificación del ámbito del Sector posponiendo un problema de forma injustificada.

B.- Inadecuación de la infraestructura viaria a la topografía del territorio invadiendo las partes bajas del Cerro dels Castellans y agrediendo los bordes de la Rambla y Barranco Blanco.

C.- Inadecuación a la directrices de las NN.SS. que exigían que la localización del suelo dotacional se realizase en las proximidades del Cerro dels Castellans como transición y protección del mismo.

D.- Exceso de red viaria que a la postre terminará en un encarecimiento injustificado del suelo lucrativo que podría conducir al bloqueo del desarrollo urbanístico propuesto.

E.- Exceso de compartimentación que podría imposibilitar el asentamiento de determinadas industrias perdiendo el carácter de polivalencia que se pretende.

- Conclusión

Esta alternativa fue desechada a la vista de los grandes inconvenientes presentados frente a las escasas ventajas.

2.2.2.- ALTERNATIVA 2

En esta segunda alternativa se pretendió subsanar en parte el cúmulo de inconvenientes detectados en la primera alterando sustancialmente la propuesta inicial planteada.

Para ello (ver plano que se acompaña) se volvió a mantener la delimitación sectorial contenida en las Normas Subsidiarias y documento de homologación integrando las industrias existentes en la ordenación propuesta.

Asimismo se modificó el acceso desde la CV-820 ya que si bien se mantuvo la rotonda de enlace, el acceso principal se hizo coincidir con la actual explanación que sirve como vial de acceso al circuito de moto-cross existente en el linde N. del Sector. Este vial orientado en sentido N.-S. formaba un bucle que discurría salvando la rambla Norte y el Barranco Blanco para, por detrás de las industrias existentes, formar un anillo periférico con el que volvía a unirse salvando las estribaciones del cerro dels Castellans.

Se redujo el viario de segundo orden con objeto de dar cabida a industrias de tipo mediano y mediano-grande además del pequeño y se localizó el suelo dotacional (zona verde) en los límites con la Rambla Norte, Barranco Blanco y Cerro dels Castellans.

No obstante las mejoras introducidas sobre la solución inicial se detectaron algunos inconvenientes, a saber:

- Ventajas de la alternativa.

- A.- Mantenimiento del nivel de accesibilidad del suelo edificable y dotacional con perfecta conexión con futuras actuaciones.
- B.- Diversificación de la oferta de suelo dando opción a industrias de mayor cabida superficial.
- C.- Adecuación de la infraestructura viaria y dotacional a las directrices de la ordenación superior así como a las condiciones orográficas del suelo.
- D.- Mayor ponderación de la infraestructura viaria con la consiguiente economía y repercusión en el coste del suelo.

- Inconvenientes de la alternativa

- A.- Exceso de parcelas con extremos angulosos de difícil adecuación para una reparcelación industrial.
- B.- Exceso de isletas con costes suplementarios para la red viaria.
- C.- Posibilidad de que las manzanas grandes no tengan demanda suficiente por lo que debería buscarse una solución polivalente.

- Conclusión

Como consecuencia de los inconvenientes reseñados se recurrió a una tercera y última solución en la cual se ha procurado

subsanan las deficiencias señaladas y cuya descripción pasamos a realizar y justificar.

2.3. Relación de la alternativa seleccionada con el modelo territorial.

La alternativa que finalmente ha sido seleccionada respeta no sólo los criterios adoptados para su examen y análisis, mediante el establecimiento de una ordenación pormenorizada coherente y proporcionada además de ajustada a los estándares legales de necesaria observación, sino que se adecúa e integra con armonía y calidad con las determinaciones de alcance estructural que se imponen desde las Normas Subsidiarias y en el expediente de homologación, así como con el modelo territorial indicado en las mismas.

De acuerdo con ello, el sector que ahora se ordena constituye, previa su urbanización, un espacio hábil para satisfacer las demandas de asentamiento industrial de pequeño y mediano rango que potencialmente se dan hoy en término municipal, sin perjuicio de su concreción posterior en función del mercado.

2.4. Definición de la ordenación propuesta

La LRAU distingue, dentro de un sector de planeamiento, dos tipos de ordenación: la estructural y la pormenorizada. Este esquema se va a mantener en este Plan Parcial. Comoquiera que la ordenación estructural es la que se deriva de las Normas Subsidiarias y subsiguiente proyecto de homologación, que es quién dota de cobertura formal y material a este Plan Parcial, pasamos a exponer, sucintamente, los elementos integrantes de la ordenación estructural para, a continuación, definir la ordenación pormenorizada con el detalle exigido.

2.4.1. Ordenación estructural

2.4.1.1. Clasificación y Sector

El suelo ordenado se clasifica, a la vista de la legislación vigente, como suelo urbanizable constituyendo el ámbito previamente definido por las Normas Subsidiarias como un Sector por reunir los requisitos de sectorización previstos en los artículos 20 de la LRAU y 17 de su Reglamento de Planeamiento.

La delimitación del Sector y sus principales magnitudes vienen definidos en la ficha de planeamiento de la homologación sectorial, reproducida en la memoria informativa del presente documento.

2.4.1.2. Usos y Tipologías

De acuerdo con la homologación sectorial el uso característico del Sector es el industrial siendo compatible el terciario y dotacional en las proporciones que establezca el Plan Parcial. Se considera incompatible el uso residencial.

La tipología será la edificación agrupada admitiéndose la aislada en las condiciones que establezca el Plan Parcial.

La definición de estas tipologías serán las establecidas en las Normas Subsidiarias actuando complementariamente el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.

2.4.1.3. Areas de reparto y aprovechamiento tipo.

Todo el sector constituye una única área de reparto siendo su aprovechamiento tipo:

$$A.T. = 0'59 \text{ m}^2 \text{ s/m}^2 \text{ U.T.C.*}$$

* U.T.C.= Uso y tipología característico

2.4.1.4.- Objetivos y directrices

Los objetivos que se han tenido en cuenta en la redacción del presente Plan Parcial han sido, ateniéndose a las directrices contenidas en las NN.SS. y documento de homologación, la obtención de un suelo industrial urbanizado que, con los mínimos costes estructurales y dando satisfacción a todas las exigencias legales, permitan el asentamiento de industrias de mediano y pequeño tamaño con el fin de ir erradicando el asentamiento de estas en el actual casco urbano. Todo ello con el máximo respeto al entorno de su emplazamiento.

2.4.1.5.- Red primaria de dotaciones públicas

Salvo su entronque con la carretera comarcal CV-820 el Sector carece de conexiones o contactos con la red primaria de dotaciones públicas.

No obstante y aún cuando no puedan considerarse parte integrante de aquellas si no como referentes ambientales a proteger cabe destacar sus límites con el Cerro dels Castellans y Barranco Blanco, vía pecuaria por medio, así como el camino de la Murta.

2.4.2.- Ordenación pormenorizada

Justificada ya la selección de la alternativa de ordenación propuesta como un modelo evolutivo de las Alternativas 1 y 2 y justificada su adecuación a la ordenación estructural contenida en el documento de homologación pasaremos a describir y justificar su ordenación pormenorizada de una forma sectorial, a saber:

2.4.2.1.- Sistema viario. Conexiones

Al igual que en las alternativas desechadas se parte de una conexión con la carretera comarcal CV-820 por medio de una rotonda de 50 m. de diámetro interior localizada en el encuentro de dicha carretera con el camino de la Murta, que deberá cumplir todos los requisitos que imponga la Consellería de Obras Públicas.

Desde dicha rotonda arranca, coincidiendo con el actual trazado de acceso al circuito de moto-cross, un vial de 17 m. de anchura compuesto de:

- 2 aceras de 1'50 m.
- 2 calzadas de 6'50 m.
- 1 mediana de 1'00 m.

hasta alcanzar una nueva rotonda de 40 m. de diámetro situada a 158 m. de la anterior de la que, ortogonalmente al anterior vial, arranca otro de idénticas características que, en dirección Este, alcanza el límite del Sector para su posible conexión de futuras actuaciones apoyadas sobre

el camino de la Murta.

El vial inicialmente descrito tiene una continuidad a partir de la segunda rotonda hasta las proximidades del límite Norte del Sector donde, salvando una de las ramblas del Barranco Blanco (también llamado Rambla del Rollet), quiebra en ángulo recto formando un chaflán de 20 m. para continuar en sentido E.-O. y volver a quebrar descendiendo por los alrededores del Barranco Blanco hasta alcanzar la prolongación del vial que actualmente discurre por delante de la nave industrial multiusos que se halla construída recayendo a la carretera CV-820, cerrando un bucle circulatorio. Este vial a partir del primer quiebro dispone de unas dimensiones de:

- 2 aceras de 1'50 m.
- 1 calzada de 7 m.
- 1 franja de aparcamiento de 2'50 m.

Esta estructura que podemos denominar como de primer orden queda dividida por otra de segunda orden de calles paralelas que discurren en sentido E.-O. cada 80 m. y cuyas características son:

- 2 aceras de 1'50 m.
- 1 calzada de 7 m.
- 1 franja de aparcamiento de 2'50 m.

conformando una malla estructural de manzanas rectangulares con un fondo constante de 80 m. que permitirá la futura reparcelación para pequeñas industrias con parcelas de 40 m. de fondo por 15 m. de fachada, con excepción de la última manzana que dispone del doble de profundidad para dar cabida, en su caso, a industrias que requieran grandes superficies.

La estructura viaria descrita dispone de una total superficie de

45.216.26 m. con un desarrollo para aparcamientos en línea de 1.811 m.l. y otro para aparcamientos en batería de 208 m.l. lo cual nos da una capacidad de 485 vehículos, a los que hay que añadir otros 146 de la zona reservada para aparcamientos a razón de 25 m² por vehículo.

Por último queremos resaltar que, a los efectos de una posible conexión, peatonal o rodada, con el núcleo urbano a través del Barranco Blanco, se ha prolongado el ramal N. del bucle principal hasta el límite del Sector con dicho barranco al objeto de la citada conexión. De la misma forma se ha prolongado el vial principal a través de la zona verde y con una anchura de 6 m. para facilitar el acceso a la zona N. de la actuación.

2.4.2.2.- Red secundaria de dotaciones públicas. Espacios libres. Equipamientos públicos.

El suelo dotacional público, ante la ausencia de estándares de proporcionalidad tanto de la LRAU como de su Reglamento de Planeamiento para sectores industriales en los que tan sólo se establece que el suelo lucrativo alcanzará como máximo el 60% de la superficie del Sector destinándose el 40% restante a suelo dotacional del que como mínimo el 10% será zona verde pública; se ha destinado en su totalidad a zona verde, con exclusión, lógicamente, de la red viaria y de una pequeña parcela de 4.771'43 m² que se reserva para equipamientos de carácter administrativo-institucional (SAD) que podrán ser sustituidos por otros siguiendo la tramitación reglamentaria.

Esta peculiaridad ha sido debida a la necesidad de preservar tanto el Cerro dels Castellans como el Barranco Blanco y sus ramblas del proceso edificatorio creando una amplia franja de transición; así como la no perentoriedad de dotación de otro tipo de equipamientos dada

la proximidad del casco urbano.

En cualquier caso y dentro de la normativa de la zona verde podrá recogerse la posibilidad de utilización de parte de la misma para actividades deportivas al aire libre siempre y cuando se mantenga como zona verde pura el 10% de mínimo establecido reglamentariamente. Todo ello siempre y cuando así lo estime la Corporación municipal y sin que ello represente modificación del planeamiento.

No obstante y a los efectos de cubrir posibles necesidades de actividades de carácter público (comercios, locales de pública concurrencia, etc..) se ha creado en el centro del Sector una manzana cuyo uso será el terciario aún cuando no puede hablarse de dotación o equipamiento por cuanto será de propiedad privada.

El suelo dotacional público destinado a espacios libres (zonas verdes) será de 20.696'22 m² y a equipamientos de 4.771'43 m²

2.4.2.3.- Suelo destinado a espacios lucrativos de titularidad privada

Las zonas destinadas a suelos de titularidad privada ocupan una superficie de 120.124'12 m² inferior al 60% (120.125'14) de la total superficie del Sector.

Esta superficie se divide en dos zonas: una mayoritaria, destinada a uso industrial y distribuida en siete manzanas que ocupan una superficie de 116.638'79 m²; y una manzana destinada a usos terciarios (hotelero, comercio, oficinas y en general locales de pública concurrencia) cuya superficie es de 3.485'33 m² que se localiza en el centro de la actuación dando fachada a la segunda rotonda descrita en el apartado 2.4.2.1.-Sistema viario.

Las manzanas de uso industrial se han localizado acoplándose a la orografía del territorio en sentido longitudinal y adaptándose a las curvas de nivel y abancalamientos con el fin de conseguir un aprovechamiento más racional del suelo urbanizado. Su anchura media es de 80 m.l. de forma que permita una reparcelación en pequeñas parcelas de 15 m. de fachada por 40 m. de fondo sin que ello sea obstáculo para la obtención de grandes parcelas por agregación de varias pequeñas, ampliando así la oferta de suelo.

Con el fin de ampliar dicha oferta a industrias de gran tamaño se admitirá, como más adelante se justificará, la redacción de Estudios de Detalle que permitan la unión de dos o más manzanas en las condiciones que se especifiquen, así como la subdivisión de la gran manzana localizada al N.

La edificabilidad global asignada por las NN.SS y correspondiente documento de homologación (0'60 m²/m²) que es de 120.125'14 se distribuirá de forma uniforme sobre la totalidad del suelo lucrativo por lo que le corresponderá a esta una edificabilidad media de 1'00 m²/m² tanto a la zona industrial como a la de usos terciarios.

Dada la edificabilidad resultante parece evidente que la práctica totalidad de tipología edificatoria será de edificación agrupada en una sola planta, no obstante se contempla también la posibilidad de edificación con tipología abierta y dos plantas de altura máxima a través de Estudios de Detalle que resuelvan la ordenación volumétrica de las parcelas impidiendo la creación de medianeras vistas.

2.4.2.4.- Adecuación a los estándares exigidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

El cumplimiento de los estándares exigidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento ha quedado prácticamente justificado en el apartado 2.4.2.2.- por lo que en este nos limitamos a recoger simplemente el cumplimiento numérico de los mismos.

Tal y como expresamos anteriormente, el Anexo del R.D. en su Artº 14 establece como reserva mínima de suelo dotacional público para sectores industriales el 40% de la superficie computable del Sector por lo que siendo esta de 200.208'56 m² le corresponderá un suelo dotacional mínimo de 80.083'42 m².

El suelo dotacional del Sector resulta ser:

Red viaria:	45.216'26
Zona verde:	20.696'22 > 10% s/200.208'56
Equipamientos	4.771'43
Plazas e isletas:	4.836'51
Infraestructuras:	896'80
Aparcamiento :.....	<u>3.667'22</u>
TOTAL	80.084'44 > 40% s/200.208'56

Aparcamientos = 631 > 50% s/918 = 459

Minimo exigible

Tº = 3.485'33 : 25 = 140

IND= 116.638'79 : 150 = 778

TOTAL 918 (50% = 459)

2.4.2.5.- Adecuación a la ordenación estructural (fichas de planeamiento y gestión).

Tal y como sucede con el apartado anterior la adecuación requerida ha quedado justificada en el apartado 2.4.1.- limitándonos en este apartado a verificar el cumplimiento de los estándares y condiciones establecidos en las fichas de planeamiento y gestión definidas en el documento de homologación y recogidas en la información urbanística del presente Plan Parcial.

	<u>Homologación</u>	<u>Plan Parcial</u>
Superficie	200.208'56 m ²	200.208'56 m ²
Uso característico	industrial	industrial
Usos compatibles	terciario y dotacional	terciario y dotacional
Usos incompatibles	residencial	residencial
Tipología	agrupada y aislada	agrupada y aislada
Edificabilidad máxima ...	120.125'14	120.124'12
Unidades de ejecución ..	única	única
Áreas de reparto	única	única
Aprovechamiento tipo ..	0'59 m ² /m ²	0'59 m ² /m ²

2.4.2.6.- Definición de unidades de ejecución

El sector en estudio, constitutivo de una única área de reparto se ejecutará a través de una única unidad de ejecución que, en su caso, podrá ser redelimitada a través del correspondiente programa de acuerdo con lo prescrito en el Artº 119 del Reglamento de

Planeamiento.

Se prevé su ejecución a través de un único proyecto de urbanización que, en caso de ser desarrollado por etapas, deberá prever la ejecución de las distintas fases que permitan un desarrollo secuencial y coherente de las distintas infraestructuras.

Asimismo en cada etapa se acondicionará suelo dotacional como mínimo en la proporción establecida en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

2.4.2.7.- Posibilidad de Estudios de Detalle.

Se admitirá la redacción de Estudios de Detalle cumpliendo las determinaciones del Artº 100 del Reglamento de Planeamiento siempre y cuando su fin sea:

- A.- Reordenar los volúmenes de una manzana a los efectos de compatibilizar la edificación agrupada y la aislada sin dejar medianeras vistas.
- B.- Dividir la gran manzana situada al N. del Sector en dos manzanas de idénticas dimensiones separadas por una calle del tipo V-3.

2.4.2.8.- Cuadro resumen de magnitudes

Se facilita a continuación las magnitudes y datos más relevantes de la ordenación

ZONAS	SUPERF. M2	COEF %	SUELO DOTAC. %	EDIFICABILIDAD m ² /m ²			SUP. CONSTRUIDA (m ²)			PLAZAS APARC.
				INDUS.	TERC.	DOTAC.	INDUS.	TERC.	DOTAC.	
INDUSTRIAL	116.638'79	58'26	-	1'00	-	-	116.638	-	-	777*
TERCIARIO	3.485'33	1'74	-	-	1'00	-	-	3.485	-	140*
VERDE PUBLICO	20.696'22	10'34	10'34	-	-	0'1	-	-	2.070	-
EQUIPAMIENTOS	4.771'43	2'38	2'38	-	-	1'00	-	-	4.771	191*
RED VIARIA	45.216'26	22'58	22'58	-	-	-	-	-	-	485
PLAZAS E ISLETAS	4.836'51	2'42	2'42	-	-	-	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURAS	896'80	0'45	0'45	-	-	-	-	-	-	-
APARCAMIENTOS	3.667'22	1'83	1'83							146
TOTAL	200.208'56	100	40'00	-	-	-	116.638	3.485	6.841	1.739

* Estas plazas deberán localizarse en el interior de las parcelas

2.5.- Condiciones de infraestructuras de servicios

Nos remitimos a las establecidas en las Normas Subsidiarias (Artº 29 de las Normas Urbanísticas) como CONDICIONES DE DOTACION y que a continuación reproducimos, con ligeras variaciones a saber:

Condiciones de dotación

1.- Son aquellas que regulan las exigencias que deben reunir las dotaciones y servicios de la edificación para posibilitar y favorecer la función o actividad que en ella se desarrolla.

Como norma general, toda edificación deberá reunir los servicios mínimos siguientes: abastecimiento y distribución interior de agua potable, abastecimiento y distribución interior de energía eléctrica e instalación de evacuación de aguas residuales, asimismo dispondrá de acometida de instalación de telefonía.

Cuando concurren determinadas circunstancias, establecidas en disposiciones de obligado cumplimiento, serán exigibles, además, alguno o todos los servicios siguientes: evacuaciones de aguas pluviales, humos y gases e instalaciones de canalizaciones, interfonía y televisión.

2.- El abastecimiento de agua se realizará mediante conexión a la red de suministro público, estando esta conexión provista de llave de corte para su aislamiento de la red.

El caudal y la presión de la red interior serán suficientes para

conseguir el suministro mínimo, según las "Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua", en circunstancias normales y en el punto más desfavorable. En su defecto, deberá instalarse un sistema que garantice el caudal y la presión en los puntos de consumo.

La independencia de fluido quedará asegurada, impidiéndose la mezcla con aguas residuales o de origen distinto al previsto.

Quedará asegurada asimismo la independencia del usuario, de manera que pueda acceder a la red general sin servidumbre, pudiendo seccionar su instalación y permitiendo la instalación de un contador individual.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso desde éstas, para facilitar su mantenimiento.

3.- El suministro de energía eléctrica se realizará mediante conexión a la red pública, conforme a la reglamentación específica.

La independencia de la instalación eléctrica se garantizará mediante seccionamiento general de la red y seccionamiento parcial de circuitos en aparcamientos, zonas comunes, locales, viviendas, etc.. Estará asegurada la independencia del suministro de energía eléctrica de cada usuario, de manera que tenga acceso directo a la centralización común, pueda conectar un contador individual y pueda seccionar su instalación.

El trazado de la instalación eléctrica será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, siendo independientes las derivaciones individuales.

Todos los edificios contarán con instalación general de puesta a tierra de las instalaciones y masas metálicas, según el Reglamento

Electrotécnico para Baja Tensión.

- 4.- Los vertidos de aguas residuales a la red general de alcantarillado se someterán a los preceptos contenidos en el "Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado" confeccionado por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Respecto a la conexión de las aguas residuales a la red general de alcantarillado estará en función de las características físico-químicas de las mismas y de las especificaciones de la estación depuradora municipal de manera que se exigirá un sistema de depuración previa cuando dichas aguas residuales no alcancen unos niveles admisibles.

La independencia de la instalación se asegurará mediante: cierre hidráulico a la salida de los aparatos en el interior de los locales, ventilación de las bajantes con el exterior, arquetas accesibles a pié de bajante o, en su defecto, si la red es colgada, se dispondrá de registros en los puntos de encuentro entre bajante y red horizontal, y por último, mediante pozo general, preferentemente sifónico, en la conexión a la red de alcantarillado.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, especialmente las arquetas de colecciones horizontales. El cuarto de contadores dispondrá de sumidero sifónico.

- 5.- La evacuación de aguas pluviales recogidas en las cubiertas de las edificaciones se realizará mediante canalizaciones a través de bajantes con vertido a vía pública o a la red general de alcantarillado, siendo facultad del Ayuntamiento la imposición de este tipo de vertido. Si el

vertido lo fuese a vía pública, la conducción se dispondrá bajo la acera hasta el bordillo; si lo fuese al alcantarillado, dispondrá de sifón.

Podrá autorizarse también el vertido libre al terreno en la propia parcela si la ocupación de la misma por la edificación, incluida la subterránea, no excediera del 60%.

- 6.- La evacuación de humos y gases procedentes de combustiones u otros procesos físicos o químicos se realizará a través de chimenea o conducto, quedando prohibido realizar salida libre de humos, aunque pudiera tener un carácter provisional, por fachada, patios comunes, balcones y ventanas.

Los conductos de ventilación y chimeneas sobrepasarán el nivel de cubierta en, al menos, 1'10 m., si no hubiera obstrucciones en un radio de 8 m; en caso contrario, deberá incrementarse esta altura en función de la altura de la obstrucción y su distancia al conducto, conforme a la Norma NTE-ISV.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fueren precisas cuando se constate que una salida de humos y/o gases cause perjuicio al vecindario o al medio ambiente.

- 7.- La instalación de telefonía será obligatoria en todo edificio que disponga de más de un local, debiendo estar comunicado cada local con el exterior.

Las canalizaciones de todas las instalaciones discurrirán por zonas de uso común o de fácil acceso desde éstas.

- 8.- En todo momento el Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime oportuno con el fin de minimizar los impactos

medio-ambientales y sanitarios.

Agost, febrero de dos mil dos
Tercer Refundido (Texto definitivo)

Por el equipo redactor,

Fernando Pérez Segura
ARQUITECTO
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS

Rafael Ballester Cecilia
ABOGADO
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANISTICAS

Capítulo 1.- GENERALIDADES

Artº 1º.- Con objeto de no crear una nueva nomenclatura y definición conceptual de los aspectos generales de la edificación y en aras de una simplicidad normativa nos sometemos a lo dispuesto en el Título III, Capítulos 1º y 2º de las Normas Subsidiarias de Agost (Artºs 24 a 34) actuando complementariamente a las mismas el Reglamento de zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

No obstante en caso de adaptación de las NN.SS. a los preceptos de la L.R.A.U., bien vía homologación global bien vía revisión de las NN.SS., actuarán automáticamente sobre el presente Plan Parcial las disposiciones contenidas en el citado Reglamento de zonas.

Capítulo 2.- USOS Y TIPOLOGIAS

Artº 2.- Los usos y tipologías a permitir en las distintas zonas serán las que en su normativa específica se determinan por remisión a la definición que de los mismos se realiza en las Normas Subsidiarias y, con carácter supletorio, si hubiera lugar, por remisión al Reglamento de Zonas de Ordenación.

Capítulo 3.- ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán redactar estudios de detalle con los fines establecidos en el punto 2.4.2.7 de la Memoria Descriptiva y Justificativa del presente Plan Parcial que a continuación se transcriben:

Se admitirá la redacción de Estudios de Detalle cumpliendo las determinaciones del Artº 100 del Reglamento de Planeamiento siempre y cuando su fin sea:

A.- Reordenar los volúmenes de una manzana a los efectos de compatibilizar la edificación agrupada y la aislada sin dejar medianeras vistas.

B.- Dividir la gran manzana situada al N. del Sector en dos manzanas de idénticas dimensiones separadas por una calle del tipo V-3.

Capítulo 4.- ZONAS DE ORDENACION

Artº 4.- Tal y como en la Memoria se ha descrito, el ámbito territorial del presente Plan Parcial ha quedado dividido en varias zonas para las que se expresan a continuación una serie de condiciones particulares de acuerdo con los siguientes conceptos:

- I.- Caracterización y delimitación
- II.- Condiciones de parcelación
- III.- Condiciones de volumen
- IV.- Condiciones estéticas
- V.- Condiciones higiénico-sanitarias
- VI.- Condiciones de uso
- VII.- Aparcamientos

Artº 5.- Estas zonas se definen como:

- A.- Industrial
- B.- Terciario
- C.- Verde Público (S.J.L.)
- D.- Equipamientos (S.A.D.)

Capítulo 5.- NORMATIVA ESPECIFICA DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENACION

A.- Industrial (tipología característica: industrial entre medianeras)

Artº 6.- Caracterización y delimitación

- 1.- Esta zona es similar a la que con clave IN viene grafiada en el suelo urbano de Agost pudiendo actuar complementariamente a lo no dispuesto en la presente normativa específica.
- 2.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente plano de ordenación (zonificación).

Artº 7.- Condiciones de parcelación

- 1.- Las parcelas resultantes del correspondiente proyecto de reparcelación tendrán como parámetros mínimos los siguientes:

Superficie: 500 m²

Lindero frontal: 15 m

Circulo inscrito: 15 m Ø

Mínimo estrechamiento: 10 m

Angulo de linderos

con alineación fachada: 75º

- 2.- En cualquier caso para futuras reparcelaciones habrá de tenerse en cuenta que no podrá realizarse ninguna que deje parcela vacante que no pueda reunir estas condiciones.

Artº 8.- Condiciones de volumen

- 1.- La edificación se retranqueará, obligatoriamente, 7 m. de la alineación de fachada.

- 2.- La edificabilidad máxima será de:

1'00 m²

de superficie construida por metro cuadrado de suelo neto.

- 3.- La altura máxima será de dos plantas incluida la baja, con una altura reguladora de cornisa de 8'50 m., y la altura total de 12 m.

No obstante esta altura podrá ser superada por determinadas instalaciones de infraestructuras inherentes a las industrias siempre y cuando no excedan del 5% de la superficie de las mismas (depósitos de agua, antenas, silos, chimeneas, etc...).

4.- La edificación, en fachada, deberá alcanzar los linderos laterales, salvo reordenación volumétrica via estudio de detalle, sin que en ningún caso pueda resultar una medianera vista que obligatoriamente se tratará como paramento de fachada.

5.- Los elementos salientes sobre los espacios libres de parcela serán los establecidos en el Artº 25 de las Normas Urbanísticas tomando como anchura la de la calle de referencia sin contar retranqueos.

Artº 9.- Condiciones estéticas

1.- La composición y tratamiento de fachada serán libres.

2.- No se autorizarán las cubiertas con materiales reflectantes

Artº 10.- Condiciones higiénico-sanitarias

1.- Las actividades industriales dimensionarán sus locales de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas.

La altura mínima libre será de 2'50 m. Las zonas dedicadas a actividades administrativas tendrán una altura libre mínima de 2'50 m.

La dotación de servicios sanitarios será, como mínimo, de un lavabo, retrete y ducha por cada 20 puestos de trabajo o

tracción.

- 2.- Las actividades de producción industrial y almacenaje deberán realizar las operaciones de carga y descarga en el interior del establecimiento. A tal fin deberán disponer de las plazas necesarias para realizar estas operaciones, que, como mínimo, será de una plaza de dimensiones suficientes para un vehículo industrial.
- 3.- Las actividades industriales cumplirán las exigencias mínimas respecto a iluminación, ventilación, emisiones aéreas de sustancias contaminantes, ruidos y olores de acuerdo a la legislación vigente.

Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán, en primera instancia, en la propia industria y, si hubiera vertido de sustancias contaminantes, deberán poseer las medidas correctoras precisas, antes de acometer al alcantarillado municipal.

Los residuos sólidos procedentes de la actividad industrial no admisibles por el Servicio Municipal correspondiente, deberán ser almacenados transitoriamente, recogidos, trasladados y depositados o destruidos por cuenta del titular de la actividad, a fin de garantizar unas adecuadas condiciones medioambientales.

Artº 11.- Condiciones de uso

1.- El uso característico es el industrial, con excepción de aquellas industrias cuyo objeto sea la recogida, manipulación, tratamiento o valoración de residuos considerados tóxicos, peligrosos, hospitalarios y especiales.

2.- Se admitirán como usos complementarios:

- Terciario inherente a la industria.

3.- Se considerarán como usos o incompatibles:

- Residencial

Artº 12.- Aparcamientos

En interior de parcela se hará una previsión de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de edificación con excepción de los talleres de automoción que deberán disponer de una plaza por cada 100 m².

La superficie de usos terciarios requerirá una reserva de aparcamientos mínima igual a la establecida en el Artº 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (1 plaza/25 m² s.c.)

Artº 13.- Tipología en edificación abierta.

1.- Cuando por Estudio de Detalle se compatibilice la tipología adosada con la edificación abierta o bien cuando se destine toda la manzana a este tipo de edificación ésta deberá cumplir las siguientes condiciones mínimas:

A.- De parcelación

Parcela mínima : 2.000 m²

Lindero frontal: 25 m

Círculo inscrito: 25 m Ø

Mínimo estrechamiento = 20 m.

Angulo de linderos con

alineación de fachada $\geq 75^\circ$

B.- De volumen

Retranqueo obligatorio a fachada = 7 m.

Retranqueo mínimo a linderos = 5 m

Retranqueo mínimo entre edificaciones = 10 m.

Edificabilidad máxima = 1 m²/m²s

Altura máxima = 2 plantas

Ocupación máxima = la resultante

2.- Actuarán complementariamente el resto de condiciones impuestas para la zona Industrial.

B.- TERCIARIO

Artº 14.- Caracterización y delimitación.

- 1.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente plano de ordenación (zonificación).

Artº 15.- Condiciones de parcelación

La parcela grafiada en planos será objeto de un proyecto unitario que podrá ser realizado por fases, o bien por un estudio de detalle que ordene la composición general de la parcela, estableciendo las siguientes condiciones mínimas de parcelación:

Superficie: 500 m²

Lindero frontal: 15 m

Círculo inscrito: 15 m Ø

Mínimo estrechamiento: 10 m

Angulo de linderos

con alineación fachada: 75º

Artº 16.- Condiciones de volumen

- 1.- La edificación podrá adosarse a fachada.

- 2.- La edificabilidad máxima será de:

1'00 m²

de superficie construída por metro cuadrado de suelo neto.

- 3.- La altura máxima será de dos plantas incluida la baja, con una altura reguladora de cornisa de 8'50 m. y la altura total de 12 m. No obstante esta altura podrá ser superada por determinadas instalaciones de infraestructuras inherentes a los usos siempre y cuando no excedan del 5% de la superficie de los mismos.
- 4.- La edificación no podrá disponer vuelos sobre las calles, siendo estos libres en interior de parcela.

Artº 17.- Condiciones estéticas

- 1.- La composición y tratamiento de fachada serán libres.
- 2.- No se autorizarán las cubiertas con materiales reflectantes

Artº 18.- Condiciones higiénico-sanitarias.

Deberán cumplir las que para los usos terciarios establece el Artº 32 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Artº 19.- Condiciones de uso

- 1.- El uso característico será el terciario en cualquiera de las modalidades contempladas en el Artº 32 de las Normas Urbanísticas.
- 2.- Se considerará como uso complementario el dotacional
- 3.- Se considerará como uso incompatible el residencial.

Artº. 20.- Aparcamientos

Se realizará, en interior de parcela, una previsión mínima de aparcamientos, igual o superior a la establecida en el Artº 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y en cualquier caso superior a una plaza por 25 m² de superficie construida.

C.- VERDE PUBLICO

Artº 21.- Esta zona que se corresponde con la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el plano de ordenación (zonificación) se regirá por las determinaciones que para este tipo de usos se establecen en el Artº 34 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

D.- EQUIPAMIENTOS

Artº 22.- Caracterización y delimitación

1.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente plano de ordenación (zonificación).

Artº 23.- Condiciones de parcelación

La parcela grafiada en planos será objeto de un proyecto unitario.

Artº 24.- Condiciones de volumen

- 1.- La edificación deberá retranquearse de fachadas un mínimo de 7 m. y de zonas verdes un mínimo de 5 m.
- 2.- La edificabilidad máxima será de:
1 m²
de superficie construída por metro cuadrado de suelo neto.
- 3.- La altura máxima será de dos plantas incluída la baja, con una altura reguladora de cornisa de 8'50 m. y la altura total de 12 m. No obstante esta altura podrá ser superada por determinadas instalaciones de infraestructuras inherentes a los equipamientos siempre y cuando no excedan del 5% de la superficie de los mismos.
- 4.- La edificación no podrá disponer vuelos sobre las calles, siendo estos libres en interior de parcela.

Artº 25.- Condiciones estéticas

- 1.- La composición y tratamiento de fachada serán libres.
- 2.- No se autorizarán las cubiertas con materiales reflectantes

Artº 26.- Condiciones higiénico-sanitarias.

Deberán cumplir las que para los usos dotacionales establece el Artº 34 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

Artº 27.- Condiciones de uso

Tan sólo se autorizarán los usos Administrativo-Institucionales según la definición que de los mismos hace la L.R.A.U. en su Artº 32 en consonancia con el Artº 34 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. (Comunitario).

Cualquier modificación de dicho uso por el de otro equipamiento deberá realizarse siguiendo los cauces reglamentarios.

Artº. 28.- Aparcamientos

Se realizará, en interior de parcela, una previsión de una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de edificación.

Capítulo 6.- PROYECTOS DE URBANIZACION

Artº 29.- El correspondiente proyecto de urbanización que desarrolla la unidad de ejecución delimitada o cualquier otra que pudiera delimitarse con posterioridad, deberá sujetarse a lo establecido en el punto 2.5.- de la Memoria Justificativa del Plan Parcial que a continuación reproducimos:

2.5.- Condiciones de infraestructuras de servicios

Artº 30.- Nos remitimos a las establecidas en las Normas Subsidiarias (Artº 29 de las Normas Urbanísticas) como CONDICIONES DE DOTACION y que a continuación reproducimos, con ligeras variaciones a saber:

Condiciones de dotación

- 1.- Son aquellas que regulan las exigencias que deben reunir las dotaciones y servicios de la edificación para posibilitar y favorecer la función o actividad que en ella se desarrolla.

Como norma general, toda edificación deberá reunir los servicios mínimos siguientes: abastecimiento y distribución interior de agua potable, abastecimiento y distribución interior de energía eléctrica e instalación de evacuación de aguas residuales, asimismo dispondrá de acometida de instalación de telefonía.

Cuando concurren determinadas circunstancias, establecidas en disposiciones de obligado cumplimiento, serán exigibles, además, alguno o todos los servicios siguientes: evacuaciones de aguas pluviales, humos y gases e instalaciones de canalizaciones, interfonía y televisión.

- 2.- El abastecimiento de agua se realizará mediante conexión a la red de suministro público, estando esta conexión provista de llave de corte para su aislamiento de la red.

El caudal y la presión de la red interior serán suficientes para conseguir el suministro mínimo, según las "Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua", en circunstancias normales y en el punto más desfavorable. En su defecto, deberá instalarse un sistema que garantice el caudal y la presión en los puntos de consumo.

La independencia de fluido quedará asegurada, impidiéndose la mezcla con aguas residuales o de origen distinto al previsto.

Quedará asegurada asimismo la independencia del usuario, de manera que pueda acceder a la red general sin servidumbre, pudiendo seccionar su instalación y permitiendo la instalación de un contador individual.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso desde éstas, para facilitar su mantenimiento.

- 3.- El suministro de energía eléctrica se realizará mediante conexión a la red pública, conforme a la reglamentación específica.

La independencia de la instalación eléctrica se garantizará mediante seccionamiento general de la red y seccionamiento parcial de circuitos en aparcamientos, zonas comunes, locales, viviendas, etc.. Estará asegurada la independencia del suministro de energía eléctrica de cada usuario, de manera que tenga acceso directo a la centralización común, pueda conectar un contador individual y pueda seccionar su instalación.

El trazado de la instalación eléctrica será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, siendo independientes las derivaciones individuales.

Todos los edificios contarán con instalación general de puesta a tierra de las instalaciones y masas metálicas, según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

- 4.- Los vertidos de aguas residuales a la red general de alcantarillado se someterán a los preceptos contenidos en el "Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado" confeccionado por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Respecto a la conexión de las aguas residuales a la red general de alcantarillado estará en función de las características físico-químicas de las mismas y de las especificaciones de la estación depuradora municipal de manera que se exigirá un sistema de depuración previa cuando dichas aguas residuales no alcancen unos niveles admisibles.

La independencia de la instalación se asegurará mediante: cierre hidráulico a la salida de los aparatos en el interior de los locales, ventilación de las bajantes con el exterior, arquetas accesibles a pié de bajante o, en su defecto, si la red es colgada, se dispondrá de registros en los puntos de encuentro entre bajante y red horizontal, y por último, mediante pozo general, preferentemente sifónico, en la conexión a la red de alcantarillado.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, especialmente las arquetas de colecciones horizontales. El cuarto de contadores dispondrá de sumidero sifónico.

- 5.- La evacuación de aguas pluviales recogidas en las cubiertas de las edificaciones se realizará mediante canalizaciones a través de bajantes con vertido a vía pública o a la red general de alcantarillado, siendo facultad del Ayuntamiento la imposición de este tipo de vertido. Si el vertido lo fuese a vía pública, la conducción se dispondrá bajo la acera hasta el bordillo; si lo fuese al alcantarillado, dispondrá de sifón.

Podrá autorizarse también el vertido libre al terreno en la propia parcela si la ocupación de la misma por la edificación, incluida la subterránea, no excediera del 60%.

- 6.- La evacuación de humos y gases procedentes de combustiones u otros procesos físicos o químicos se realizará a través de chimenea o conducto, quedando prohibido realizar salida libre de humos, aunque pudiera tener un carácter provisional, por fachada, patios comunes, balcones y ventanas.

Los conductos de ventilación y chimeneas sobrepasarán el nivel de cubierta en, al menos, 1'10 m., si no hubiera obstrucciones en un radio de 8 m; en caso contrario, deberá incrementarse esta altura en función de la altura de la obstrucción y su distancia al conducto, conforme a la Norma NTE-ISV.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fueren precisas cuando se constate que una salida de humos y/o gases cause perjuicio al vecindario o al medio ambiente.

- 7.- La instalación de telefonía será obligatoria en todo edificio que disponga de más de un local, debiendo estar comunicado cada local con el exterior.

Las canalizaciones de todas las instalaciones discurrirán por zonas de uso común o de fácil acceso desde éstas.

- 8.- En todo momento el Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime oportuno con el fin de minimizar los impactos medio-ambientales y sanitarios.

DISPOSICION TRANSITORIA

La edificación existente que no entorpezca el desarrollo del presente Plan Parcial podrá mantener su actividad y realizar obras de mantenimiento y mejora así como cambio de uso sin que en estos aspectos pueda aplicárseles la condición de "fuera de ordenación". Tan sólo no se autorizarán aquellas obras que representen incremento de superficie o subdivisión parcelaria, en cuyo caso deberán sujetarse a lo establecido con carácter general para la zona industrial.

Agost, febrero de dos mil dos
Tercer Refundido (Texto definitivo)

Por el equipo redactor,

Fernando Pérez Segura
ARQUITECTO
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS

Rafael Ballester Cecilia
ABOGADO
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS