

**BORRADOR DE
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
LA ESCANDELLA (SAU /I-1)
(AGOST)**

Agosto 2023



Arquitecto
MIGUEL ANGEL CANO CRESPO

Promotor
CERAMICA ROMAN BROTONS SL

**BORRADOR DE
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
LA ESCANDELLA (SAU /I-1)
(AGOST)**

ÍNDICE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

- 1.1.- Antecedentes y justificación de la necesidad de redactar una Modificación del Plan Parcial.
- 1.2.- Justificación de la conveniencia de formular la presente Modificación del Plan Parcial.
- 1.3.- Iniciativa de la Actuación, Objeto y Ámbito del suelo afectado por la Modificación del Plan Parcial.
- 1.4.- Solicitud de redacción de la Modificación del Plan Parcial por la iniciativa privada.
- 1.5.- Tramitación de la propuesta de Modificación del Plan Parcial.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1.- Consideraciones generales.
- 2.2.- Consideraciones específicas. Usos y edificaciones existentes.
- 2.3.- Condiciones establecidas por el planeamiento vigente.
- 2.4.- Estructura de la propiedad del suelo

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

- 3.1.- Consideraciones legales sobre los Planes Parciales
 - 3.2.- Ámbito y Justificación de la propuesta de la Modificación del Plan Parcial
 - 3.3.- Discusión de alternativas. Descripción y justificación.
 - 3.3.1.- Descripción general de las alternativas
 - 3.3.2.- Alternativa 0. Mantenimiento de la ordenación vigente.
 - 3.3.3.- Alternativa 1. Se elimina uno de los viarios previstos entre las manzanas industriales del ámbito de Actuación.
 - 3.3.4.- Alternativa 2. Se elimina los dos viarios previstos entre las manzanas industriales del ámbito de Actuación.
 - 3.3.5.- Alternativa 3. Se dispone una gran zona verde paralela a la carretera y se desplaza el viario que la delimita hacia el norte.
-

3.4.- Ordenación propuesta. Descripción y justificación

3.4.1.- Conclusiones derivadas del análisis de las Alternativas.

3.4.2.- Descripción y justificación de la Alternativa Propuesta.

PLANOS

Información Urbanística

- IU – 1 Emplazamiento. Planeamiento vigente
- IU – 2 Planeamiento vigente. Calificación
- IU – 3 Planeamiento vigente. Unidades de Ejecución
- IU – 4 Estructura de la Propiedad

Ordenación Propuesta

- O – 0 Alternativa 0. Estructura y Calificación
 - O – 1 Alternativa 1. Estructura y Calificación
 - O – 2 Alternativa 2. Estructura y Calificación
 - O – 3 Alternativa 3. Estructura y Calificación
 - O – 4 Propuesta. Estructura y Calificación
 - O – 5 Propuesta. Unidades de Ejecución
-

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

1.1.- Antecedentes y justificación de la necesidad de redactar una Modificación del Plan Parcial

1.1.1.- Situación urbanística en el planeamiento vigente.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 3 de julio de 1995, siendo publicado el referido acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia el 4 de enero de 1996, delimita un sector industrial sobre la margen norte de la carretera CV-820 de San Vicente del Raspeig a Novelda. El ámbito de este Sector está clasificado como Suelo Apto para Urbanizar para uso industrial, viniendo grafiada su delimitación en el plano 3 *Clasificación General del Suelo*, estando denominado SAU/I.1 -La Escandella- (ver plano IU-1. *Emplazamiento. Planeamiento Vigente*).

El desarrollo del Sector se realiza por el Plan Parcial La Escandella, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 26 de noviembre de 1.996. El plan parcial contemplaba la creación de tres unidades de ejecución, si bien ha habido algunas modificaciones en las delimitaciones de la mismas. En los momentos presentes están ejecutadas y urbanizadas las iniciales unidades UE- 1 y UE-2, quedando pendiente de desarrollo la inicial Unidad UE-3, que en la actualidad corresponde a las Unidades UE-3 y UE-4.2. Es precisamente este suelo sin desarrollar el ámbito del objeto de la presente Modificación del Plan Parcial. (ver plano IU-3 *Planeamiento vigente. Unidades de Ejecución*)

El Sector La Escandella (SAU/I-1) tiene una superficie de 500.231 m², y un aprovechamiento 165.075 m²t, siendo su uso característico el industrial. La ordenación propuesta diferencia dos tipologías edificatorias y la variante de una de ellas: Industrias Aisladas Tipo 1 (IAS-1) para grandes industrias para las que es necesaria una gran cantidad de suelo e Industrias Aisladas Tipo 2 (IAS-2) para industrias medianas de una cierta entidad, y la tipología de Industrias Adosadas o en hilera (IAD) para pequeñas naves que no precisen de amplias superficies. La ubicación de estas tipologías se puede apreciar en el plano IU-2 *Planeamiento Vigente. Calificación*.

1.2.- Justificación de la conveniencia de formular la presente Modificación del Plan Parcial.

En la actualidad en este Sector SAU/I.1 están consolidadas en su totalidad las zonas calificadas como industrias aisladas, tanto la correspondiente a la Industrias Aisladas Tipo 1 (IAS-1), por la mercantil Cerámica La Escandella SA, como recientemente la manzana de Industrias Aisladas Tipo 2 (IAS-2). Sin embargo, en las tres manzanas urbanizadas correspondientes a la tipología de Industrias Adosadas (IAD), existe una cierta cantidad de suelo sin edificar y algunas naves construidas desde hace años que no han sido ni vendidas ni alquiladas; ello es debido a que existe una gran cantidad de suelo en otros sectores para esta tipología de parcelas, tanto en el propio municipio como en otros próximos.

La consecuencia de esta situación es que, tanto a nivel del término municipal como, incluso, a nivel comarcal, existe una fuerte necesidad y demanda de suelo para la implantación de industrias que precisan grandes y medianas superficies de suelo.

Ante esta situación parece conveniente replantearse la conveniencia de mantener, con las dimensiones actuales, las tres manzanas previstas en el planeamiento vigente que en este momento están sin urbanizar, cuya morfología es similar a las tres manzanas urbanizadas y que desde hace años siguen con un importante porcentaje de suelo vacante, o bien modificar el tamaño de estas manzanas para que sean capaces de albergar y cubrir la demanda de industrias que precisan unas dimensiones mayores de suelo.

1.3.- Iniciativa de la Actuación, Objeto y Ámbito del suelo afectado por la Modificación del Plan Parcial.

La iniciadora de la Actuación que se pretende promover con la redacción del presente documento de planeamiento, en fase de borrador, es la mercantil CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL, provista con C.I.F. n.º B-03101748, con domicilio social en Partida Collaet S/N, C.P. 03698, Agost. Esta mercantil es la propietaria de la mayor parte del suelo objeto de la modificación del planeamiento.

El objeto de la Modificación del Plan Parcial es posibilitar tener unas parcelas de unas dimensiones capaces de albergar industrias que precisen unas grandes superficies de suelo, ya que, en la actualidad, los polígonos industriales existentes en la comarca de Alicante no existe esta oferta de suelo, pues la mayor

parte de ellos se concibieron para pequeñas naves industriales, por lo que los viarios ejecutados imposibilitan tener parcelas con una superficie que permita la instalación de medianas y grandes industrias.

La ordenación del vigente Plan Parcial La Escandella sigue el mismo criterio que hemos descrito en el párrafo anterior respecto a los polígonos industriales existentes en la actualidad en la comarca: manzanas concebidas para pequeñas naves industriales, a excepción de una gran parcela (IAS-1) en la que está instalada una gran instalación cerámica (249.601 m²) y otra de menor dimensión (IAS-2) (33.160 m²), ambas actualmente edificadas. El resto de suelo destinado a pequeñas industrias (113.736 m²) se distribuye en seis manzanas destinadas a parcelas de industrias pequeñas (IAD).

De estas seis manzanas calificadas como Industrias Adosadas (IAD), tres manzanas, las más occidentales, están urbanizadas y las otras tres, la más orientales están pendientes de desarrollar, es decir, pendientes de aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanístico, así como de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación. El ámbito del suelo afectado por la modificación de la ordenación propuesta es precisamente estas tres manzanas, con independencia que el ámbito de la Modificación del Plan Parcial sea a totalidad del Sector SAU/I.1, sin que ello implique un incremento del suelo lucrativo ni una disminución de los suelos dotacionales (viario y zonas verdes). De forma complementaria se procederá a refundir en una única unidad de ejecución las vigentes UE 3 y UE 4.2, para facilitar su programación completa y definitiva.

Para poder llevar a cabo la iniciativa descrita, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 del Decreto Legislativo 1/2021, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP), se ha de elaborar un documento de Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica (Documento de Inicio Estratégico, DIE) y un Borrador de Modificación de Plan Parcial en donde se muestre la alternativa que se pretende llevar a cabo, su desarrollo y su incidencia en la planificación urbanística existente, a fin de que el Ayuntamiento pueda admitir a trámite la iniciativa, adoptar la propuesta y, en su caso, introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal.

1.4.- Solicitud de redacción de la Modificación del Plan Parcial por la iniciativa privada

La iniciadora de la Actuación, la mercantil CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL, es la propietaria de la mayor parte del suelo afectado por la Modificación del Plan Parcial y, si por el Ayuntamiento se admite la propuesta objeto del presente

documento, se compromete a presentar el correspondiente Programa de Actuación Urbanística y todos los documentos necesarios para el desarrollo de la del ámbito de esta modificación y, consiguientemente, finalizar la urbanización del Sector La Escandella (SAU/I.1).

La propuesta objeto de la modificación propuesta, representa poner en el mercado un suelo industrial con unas superficies netas de parcelas que en los momentos presentes no existen en el territorio comarcal, cuando hay una importante demanda de suelo industrial de estas características. Ello conllevaría traer al municipio unas importantes industrias, lo que implicaría su desarrollo económico y la creación de nuevos empleos, siendo, por tanto, de interés público para el municipio.

El promotor de la Modificación del Plan Parcial debe ser el Ayuntamiento, según establece el art. 44.6 del TRLOTUP, que dice: *Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.*

No obstante, todo ciudadano tiene el derecho de participar en los procedimientos de elaboración de instrumentos de ordenación mediante, entre otras maneras, la formulación de propuestas, como bien señala el artículo 4.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU, afirmando que *“La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada”*.

Aunque en el TRLOTUP no se diga nada expresamente, es evidente que en la legislación urbanística existe la voluntad de la participación de la iniciativa privada en el planeamiento, y, en cualquier caso, es de aplicación la ley básica estatal, en donde es manifiesta la idea de participación y colaboración de la iniciativa privada en el planeamiento, plasmada en sus artículos 8 y 9.

Por tanto, el propietario de suelo puede formular una propuesta de Modificación del Plan de Parcial al Ayuntamiento de Agost mediante la presentación de un Borrador o Avance de la Modificación del Plan Parcial para el suelo que falta por desarrollar y urbanizar. En base a todo lo expuesto la mercantil CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL solicita al Ayuntamiento que asuma la propuesta de la iniciativa privada contenida en el documento “Borrador de Modificación del Plan Parcial La Escandella (SAU/I.1)”, que acompaña a la solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, y promueva la redacción del referido planeamiento.

1.5.- Tramitación de la propuesta de Modificación del Plan Parcial.

La tramitación de la Modificación del Plan de Parcial se ajustará a los términos del artículo 52 y siguientes del TRLOTUP, iniciándose la fase de consultas para determinar si el procedimiento de evaluación ambiental es el ordinario o el simplificado.

De conformidad con los criterios expuestos en el Documento de Inicio Estratégico, y teniendo en cuenta que no se contemplan efectos significativos sobre el medio ambiente conforme al Anexo VIII TRLOTUP y que la Modificación del Plan Parcial afecta a un ámbito con ordenación pormenorizada aprobada, pero cuyo Plan Parcial no cuenta con evaluación ambiental (dado que a la fecha de su aprobación no era exigible), se considera que, en su caso, será el órgano ambiental autonómico (artículo 49 TRLOTUP) el que resuelva conforme a lo dispuesto en el artículo 53 del TRLOTUP. A estos efectos, el DIE considera que no se dan en el ámbito afectado circunstancias que puedan generar efectos significativos sobre el medio ambiente conforme al Anexo VIII del TRLOTUP, por lo que se espera resolver esta fase con una resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico (artículo 53 TRLOTUP), acordando someter la tramitación de la modificación de planeamiento conforme a las reglas del artículo 61 del TRLOTUP (procedimiento simplificado).

De acuerdo con el artículo 44, apartado 5, del TRLOTUP, la competencia para aprobar definitivamente las decisiones que afectan a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento de Agost *“Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores”*.

Hay que tener en cuenta que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 67.5 del TRLOTUP, *“Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tenga por objeto una diferente zonificación u uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan”*

En base a todo lo expuesto la mercantil CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL solicita al Ayuntamiento de Agost que asuma la propuesta de la iniciativa privada contenida en presente documento *“Borrador de Modificación del Plan Parcial La Escandella (SAU/I.1)”*

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- Consideraciones generales.

El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) en el artículo 40 *Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación*, en su punto 3 establece la documentación que debe contener estos planes, en lo que respecta a los documentos sin eficacia normativa son los siguientes:

- 1.º Memoria informativa y justificativa.*
- 2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje*
- 3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.*
- 4.º Inventario de edificaciones existentes.*
- 5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica*

Así pues, la documentación informativa debe ser la básica de todo planeamiento, para lo que es preciso realizar la recogida de datos del ámbito territorial del planeamiento a desarrollar, referidos anteriormente, que fueran necesarios. Ello implica: el análisis de su realidad física, es decir, de las condiciones geográficas, y el análisis de las condiciones institucionales, es decir, del planeamiento en que se sustenta y de las afecciones administrativas impuestas por las legislaciones sectoriales. El objetivo del documento de información urbanística es el conocimiento necesario y profundo de la realidad en que debe sustentarse la ordenación propuesta.

En nuestro caso concreto, como hemos visto en el apartado 1.1 *Antecedentes y justificación de la necesidad de redactar una Modificación del Plan Parcial*, se trata de una ordenación pormenorizada aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 3 de julio de 1995 y que en su mayor parte está desarrollada. Por ello, no se considera necesario hacer una información urbanística tradicional, limitándose ésta a aquellos datos o aspectos que influyen en la modificación de la ordenación que se propone o que son convenientes para la tramitación de la Modificación del Plan Parcial.

2.2.- Consideraciones específicas. Usos y edificaciones existentes

En lo que se refiere al ámbito del suelo afectado por la Modificación, su

estructura orográfica es sensiblemente plana. En la parte norte había unas plantaciones de almendros que en los momentos presentes está en un estado de notable abandono y en la parte sur existe una edificación que antiguamente era una industria que se dedicaba al esmaltado de cerámica y que en la actualidad se destina únicamente a la venta de productos cerámicos.

Hay que dejar constancia de que en el ámbito del Sector se incluye, en su límite oriental, una parte de una vía pecuaria, la denominada Assagador del Palau, que tiene un ancho legal de 5 m.

2.3.- Condiciones establecidas por el planeamiento vigente.

El ámbito del suelo afectado por la Modificación del Plan Parcial comprende tres manzanas, que son las más orientales de las grafiadas en el plano IU.2 *Planeamiento Vigente: Calificación*. En este plano se refleja la calificación de todo el Sector, por tanto, de todas y cada una de las zonas contempladas en el planeamiento vigente, el Plan Parcial La Escandella (SAU/I.1), si bien, las tres manzanas afectadas corresponden todas ellas a la tipología de Industrias Adosadas (IAD).

Los parámetros generales del Sector son los que figuran en el cuadro del Plan Parcial siguiente:

CUADRO Nº 1 RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

CALIFICACIÓN	SUPERFICIES		APROVECHAMIENTOS	
	m2	%	m2/t	m2/m2
SUELO LUCRATIVO	399.797	79,92	165.075	0,4129
IAS-1 Ind. Aisladas Tipo 1	249.901	49,95	61.855	0,2475
IAS-2 Ind. Aisladas Tipo 2	33.160	6,63	16.580	0,5000
IAD Ind. Adosadas	116.736	23,34	86.640	0,7422
DOTACIONES	62.393	12,48		
ZV Zonas Verdes	61.815	12,36		
ZI Zona Infraestructuras	578	0,12		
VIARIO	38.041	7,60		
VP Principal	3.019	0,60		
VB Básico	35.022	7,00		
TOTAL	500.231	100,00	165.075	0,3299

El Plan Parcial, para la determinación del aprovechamiento, establece diferentes coeficientes correctores de edificabilidad para cada tipo de industria, en función de la repercusión que los costes tienen respecto al aprovechamiento que se obtiene para cada tipo de industria, considerando como unidad de referencia las industrias adosadas (IAD), a la que asigna el coeficiente $C = 1,00$.

A continuación, se transcribe las Normas Urbanísticas todas las calificaciones contempladas en el Plan Parcial.

Art. 18 Zona de Industrias Aisladas (clave IAS)

1. Caracterización y delimitación.

Esta zona corresponde a la gran manzana situada al oeste del sector y a la situada al norte de las manzanas de la trama viaria proyectada. La primera está destinada a albergar un tipo de industria que consume una gran cantidad de suelo, tanto edificado como, sobre todo, para almacenaje de materias primas y de productos elaborados. La segunda está destinada a albergar un tipo de industria de tamaño medio, tanto de la superficie edificada como del suelo libre.

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Calificación del Suelo, viniendo designado por la clave IAS, con regulaciones diferenciales de las condiciones de parcelación y volumen para los Tipos 1 y 2.

El uso característico de esta zona es el industrial. La tipología edificatoria es la de edificación abierta, retranqueada respecto a las alineaciones de vial y a linderos.

2. Condiciones de parcelación.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 40.000 m² para el Tipo 1 y de 4.000 m² para el Tipo 2.

Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

3. Condiciones de volumen

A. El tipo de edificación es el de edificación aislada, debiendo guardar unos retranqueos mínimos respecto a las alineaciones exteriores y a linderos de 15 m para el Tipo 1 y de 10 m para el Tipo 2.

Sólo podrá edificarse en el espacio libre de parcela resultante de los retranqueos obligatorios, las casetas de portería y control de acceso, que no podrán tener una superficie superior a 20 m².

B. La ocupación máxima de la parcela por la edificación, respecto a la superficie de la misma, no será superior al 25% en el Tipo 1 y al 50% en el Tipo 2.

C. La edificabilidad máxima será de 0,2475 m²/m² en el Tipo 1 y de 0,50 m²/m² en el Tipo 2.

D. La altura máxima de la edificación no superará las 3 plantas, incluida la baja, y 11,00 m de altura de cornisa, para los edificios administrativos, no fijándose altura máxima para la edificación destinada a naves.

4. Agrupaciones industriales

En esta zona, sólo en la manzana correspondiente al Tipo 2 se permiten agrupaciones industriales, que tienen como objetivo dar cabida a industrias más pequeñas que las establecidas para la parcela mínima, pero en las que se mantiene el tipo de edificación abierta retranqueada respecto a la alineación de vial y linderos.

Cuando se pretenda construir una agrupación industrial, será preciso presentar un proyecto unitario de la ordenación de todo el conjunto, aunque su ejecución se realice de forma fragmentada, y un Estudio de Detalle cuando se señalen nuevas alineaciones de viario interior particular, según lo establecido en el art. 10.3 de estas Normas Urbanísticas, debiendo cumplir las condiciones siguientes:

- a) La parcela mínima será de 8.000 m², con una longitud mínima de fachada de 80 m.
- b) La superficie mínima de cada subparcela será de 2.000 m².
- c) El retranqueo mínimo respecto a las alineaciones exteriores será de 10 m y respecto a los linderos, de 5 m.
- d) El resto de las condiciones de volumen serán las mismas que las establecidas en el apartado 3.
- e) Los espacios de uso privativo o mancomunado tendrán acceso directo, tanto rodado como peatonal, bien desde la red viaria pública o desde la red viaria interior.
- f) Deberán quedar explícitos todos los aspectos relativos a la urbanización interior: red viaria interior, aparcamientos, áreas de carga y descarga, redes de infraestructuras, almacenaje de residuos sólidos, servicios comunes, etc.

5. Condiciones estéticas.

La composición y el tratamiento de fachadas serán libres.

El espacio libre de parcela resultante de los retranqueos obligatorios podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga, jardines, etc., pero no a almacenaje, excepto depósitos de combustible de la instalación industrial.

El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior en el Tipo 2, no tendrá elementos opacos de altura superior a 0,50 m en más de un cuarto de su longitud.

6. Condiciones de uso.

El uso característico es el industrial.

Como usos compatibles, en edificio exclusivo, se permiten los terciarios y dotacionales.

Como usos complementarios se admiten el uso terciario en la misma edificación que la industria, siempre que ambos usos pertenezcan a una misma empresa, y el residencial, siempre que se trate de una sola vivienda por instalación industrial y esté destinada al guarda o propietario de las mismas, según lo establecido en el art. 14.3 de estas Normas Urbanísticas.

Como uso prohibido se considera el residencial, salvo la excepción hecha en el párrafo anterior.

Art. 19 Zona de Industrias Adosadas (Clave IAD)

1. Caracterización y delimitación.

Esta zona corresponde a las seis manzanas situadas al sureste del sector, destinadas a albergar un tipo de industria pequeña, edificadas en hilera y en las que la superficie construida predomina sobre la superficie libre de edificación.

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona

queda reflejada en el Plano de Calificación del Suelo, viniendo designado por la clave IAD.

El uso característico de esta zona es el industrial. La tipología edificatoria es la de edificaciones adosadas o en hilera, quedando la línea de fachada retranqueada respecto a la alineación de vial.

2. Condiciones de parcelación.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 500 m² y una longitud mínima de fachada de 10 m.

Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

3. Condiciones de volumen.

A. El tipo de edificación es el de edificaciones adosadas o en hilera, debiendo guardar un retranqueo mínimo respecto a la alineación exterior de 10 m., por lo que la línea de fachada a la calle se mantendrá constante. La edificación podrá alcanzar el resto de los linderos.

Podrá modificarse el retranqueo mínimo establecido en el párrafo anterior mediante un Estudio de Detalle, con arreglo a lo establecido en el art. 10.3 de estas Normas Urbanísticas, siempre que no disminuya el retranqueo a menos de 5 m y la nueva línea de fachada tenga una longitud no inferior a un tercio de la longitud de la manzana.

B. La ocupación máxima de la parcela por la edificación, respecto a la superficie de la misma, no será superior al 80%.

C. La edificabilidad máxima será de 0,8 m²/m².

D. La altura máxima de la edificación no superará las dos plantas, incluida la baja, y 9 m de altura de cornisa, exceptuándose de estos límites las instalaciones técnicas que se requieran para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuera necesario.

4. Agrupaciones industriales.

En esta zona se permiten agrupaciones industriales, que tienen como objetivo dar cabida a pequeñas industrias, que individualmente no tendrían cabida en esta zona industrial.

Cuando se pretenda construir una agrupación industrial, será preciso presentar un proyecto unitario de la ordenación de todo el conjunto, aunque su ejecución se realice de forma fragmentada, y un Estudio de Detalle cuando se señalen nuevas alineaciones de viario interior particular, según lo establecido en el art. 10.3 de estas Normas Urbanísticas, debiendo cumplir las condiciones siguientes:

a) La parcela mínima será de 2.500 m², con una longitud mínima de fachada de 40 m.

b) Las dimensiones mínimas de cada local serán de 200 m² construidos y una longitud de fachada no menor de 5 m.

c) La ocupación máxima de usos privativos no excederá del 75% de la superficie total de la parcela, destinándose el resto a usos mancomunados, debiendo quedar un 20% de la superficie total libre de edificación.

d) La ocupación máxima de cada local podrá alcanzar la totalidad de su respectiva parcela de uso privativo.

e) La agrupación permitirá que las naves se dispongan pareadas o agrupadas en hilera, cumpliendo el conjunto las condiciones de retranqueo a linderos del apartado 3.A de este artículo.

f) Los espacios de uso privativo o mancomunado tendrán acceso directo, tanto rodado como peatonal, desde la red viaria interior.

g) Deberán quedar explícitos todos los aspectos relativos a la urbanización interior: red viaria interior, aparcamientos, áreas de carga y descarga, redes de infraestructuras, almacenaje de residuos sólidos, servicios comunes, etc.

5. Condiciones estéticas.

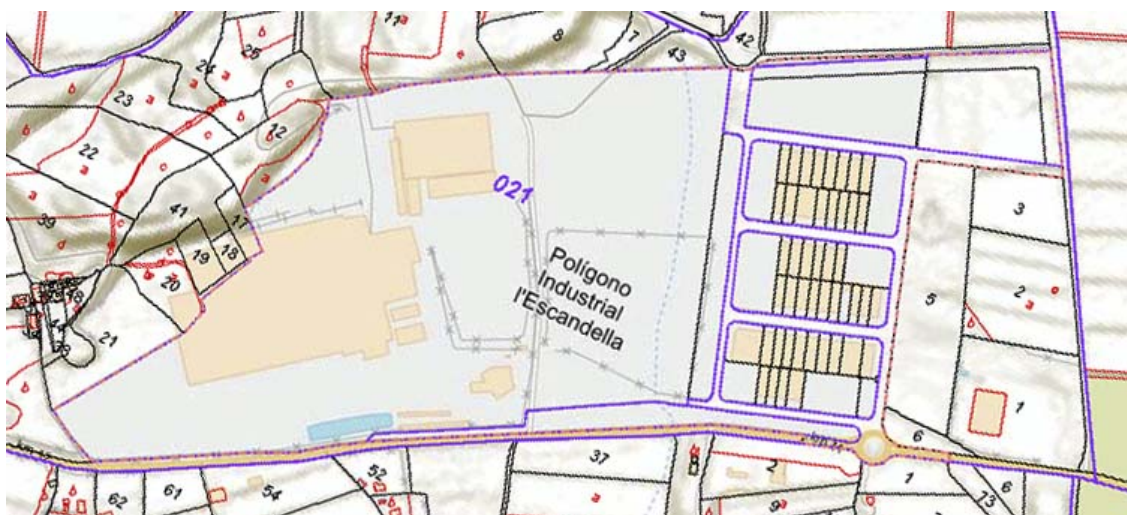
La composición y el tratamiento de fachadas serán libres.

El espacio libre de parcela resultante de los retranqueos obligatorios podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga, jardines, etc., pero no a almacenaje, excepto depósitos de combustible de la instalación industrial.

El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0,50 m en más de un cuarto de su longitud.

2.3.- Estructura de la propiedad del suelo

A partir de la documentación correspondiente a la Sede Electrónica del Catastro, mediante la consulta de datos catastrales de bienes inmuebles, a la que corresponde el gráfico que figura a continuación, y de la información facilitada por el Ayuntamiento de Agost, se ha elaborado el cuadro con la *Relación de Propietarios Catastrales afectados*, en el que se indica, además de los titulares de las fincas, las referencias catastrales, quedando identificadas mediante 14 dígitos. Hay que hacer notar que no se ha indicado el domicilio de los titulares de las fincas por lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, si bien los interesados podrán tener acceso a los mismos en el Ayuntamiento de Agost.

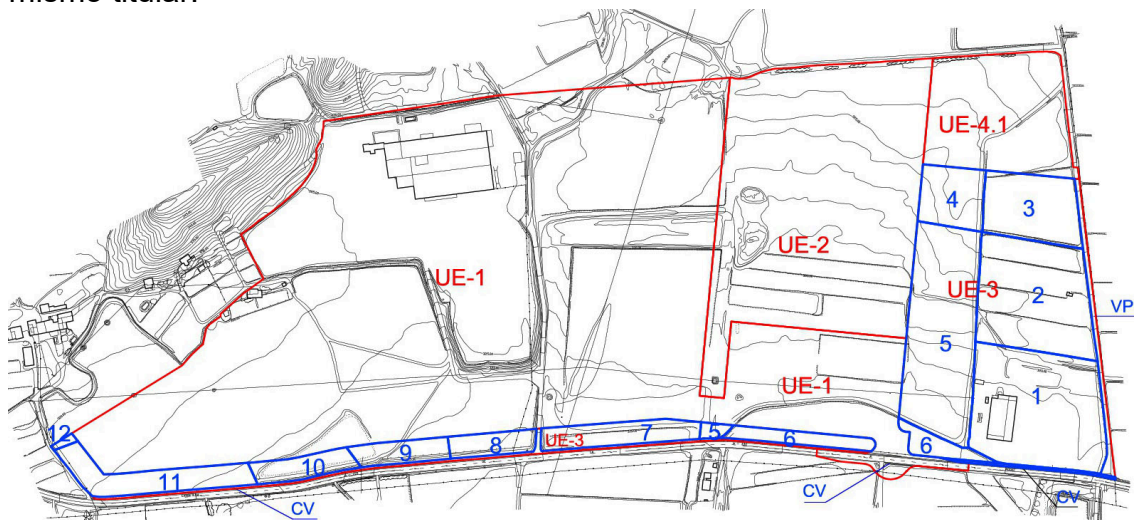


CUADRO DE RELACIÓN DE PROPIETARIOS CATASTRALES AFECTADOS

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	NOMBRE DEL PROPIETARIO
03002AO21000010000QR	Herederos de ADELINA JOVER ROMAN
001500100YH05E0001QM	CERÁMICA ARTÍSTICA PIQUERES S.L.
03002AO21000020000QD	CERÁMICA ROMAN BROTONS S.L.
03002AO21000030000QX	CERÁMICA ROMAN BROTONS S.L.
03002AO21000050000QJ	CERÁMICA LA ESCANDELLA S.A.
03002AO21000060000QE	JOSÉ ENRIQUE MAESTRE TORRES
3962701YH0536S0001KL	AYUNTAMIENTO DE AGOST
3763101YH0536S0001GL	CERÁMICA LA ESCANDELLA S.A.

Así pues, según la Sede Electrónica del Catastro, en el ámbito del suelo afectado por la presente Modificación, existen 8 parcelas catastrales, si bien dos de ellas corresponden al suelo y a la edificación de una parcela (parcela 1 del polígono 21), otra (parcela 5 del polígono 21) en realidad son dos fincas registrales de un mismo propietario y otra (3962701YH0536S0001KL) es el resultado del error cometido por el Catastro al interpretar el vuelo fotogramétrico, considerando que la realidad aparentemente coincide con las propiedades registrales.

Tal y como vemos en el gráfico catastral adjunto, comparándolo con el plano IU-4 *Estructura de la Propiedad*, están bien delimitadas las parcelas 1, 2, 3 y 6, incluso la 5, aunque esta parcela corresponda a dos fincas registrales de un mismo titular.



Pero vamos a detenernos en el error cometido por el Catastro al interpretar el vuelo fotogramétrico en la delimitación de la última parcela catastral referida en el párrafo anterior. La parcela 3962701YH0536S0001KL, asignada al Ayuntamiento de Agost, no corresponde ni con la Calificación ni con las Unidades de Ejecución del Plan Parcial y, consiguientemente ni con la reparcelación aprobada de la Unidad UE-1. El error proviene a que en la referida parcela catastral, asignada erróneamente al Ayuntamiento de Agost, se realizaron plantaciones por cuenta de la propiedad, a fin de mejorar la estética y paisaje del polígono industrial, sin que nunca se haya cedido el suelo al Ayuntamiento, además, en la parte no plantada se ha asignado erróneamente la propiedad a la industria Cerámica La Escandella SA, (3763101YH0536S0001GL) cuando en realidad sigue siendo de los antiguos propietarios (Hermanos Román Pellín y Hermanos Román Cantó), y parte de ella actualmente es propiedad de Cerámica Román Brotons y otra parte a José Enrique Maestre Torres

Dada la gran diferencia existente entre los propietarios catastrales y los titulares registrales de las fincas afectadas, se ha elaborado el cuadro con la *Relación de Titulares Registrales*.

CUADRO DE RELACIÓN DE TITULARES REGISTRALES

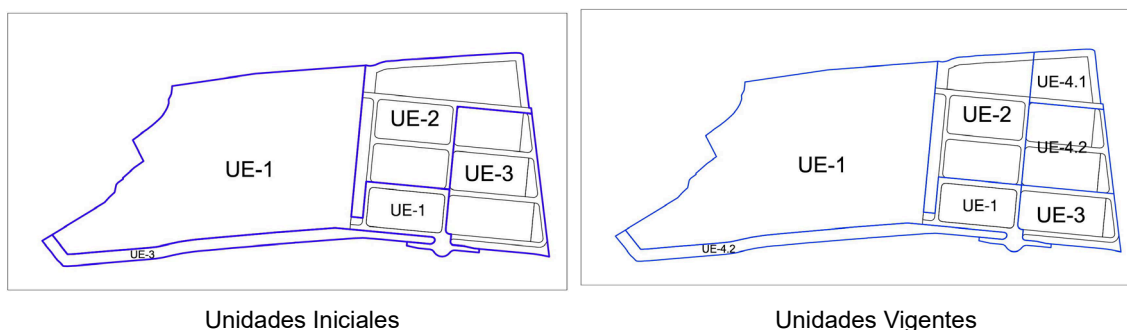
DENOMINACIÓN	NOMBRE DEL TITULAR
1	CERÁMICA ARTÍSTICA PIQUERES S.L.
2	CERÁMICA ROMAN BROTONS S.L.
3	CERÁMICA ROMAN BROTONS S.L.
4	CERÁMICA ROMAN BROTONS S.L.
5	CERÁMICA ROMAN BROTONS S.L.
6	JOSÉ ENRIQUE MAESTRE TORRES
7	CERÁMICA ROMAN BROTONS S.L.
8	Hermanos ROMÁN PELLÍN y ROMÁN CANTO
9	Hermanos ROMÁN PELLÍN y ROMÁN CANTO
10	Hermanos ROMÁN PELLÍN y ROMÁN CANTO
11	Hermanos ROMÁN PELLÍN y ROMÁN CANTO
12	Hermanos ROMÁN PELLÍN y ROMÁN CANTO

Con independencia de los suelos de dominio público, constituidos por la vía pecuaria del Assagador del Palau y la carretera CV-820, que mantienen su uso, de las 12 parcelas reales, que son las registrales, 5 de ellas pertenecen al mismo propietario, Cerámica Román Brotons y otras 5 pertenecen a la familia (hermanos Román Pellín y Román Cantó), representando la superficie total de todas ellas aproximadamente el 73 % de la superficie total del suelo afectado por la presente Modificación. El resto corresponde a la parcela de Cerámica Artística Piqueres SL (parcela 1) y a un resto de una propiedad a la que le correspondió una parcela edificable en la Unidad UE- 1 (parcela 6 de José Enrique Maestre Torres).

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

3.1.- Consideraciones legales sobre los Planes Parciales y su modificación

Como hemos dicho en el apartado 1.1. de esta Memoria, el Plan Parcial contemplaba la creación de tres unidades de ejecución, si bien ha habido algunas modificaciones en las delimitaciones de la mismas. En los momentos presentes están ejecutadas y urbanizadas las iniciales unidades UE- 1 y UE-2, quedando pendiente de desarrollo la inicial Unidad UE-3, que en la actualidad corresponde a las Unidades UE-3 y UE-4.2 (ver plano IU-3 *Planeamiento Vigente. Unidades de Ejecución*).



Es precisamente este suelo sin desarrollar el ámbito del objeto de la presente Modificación del Plan Parcial. Por otra parte, como se decía en el apartado 1.3, el objeto de la Modificación del Plan Parcial es posibilitar tener unas parcelas de unas dimensiones capaces de albergar industrias que precisan unas grandes superficies de suelo, por lo que los viarios previstos imposibilitan tener parcelas con una superficie que permita la instalación de este tipo de industrias.

Así pues, la Modificación que se pretende realizar afecta únicamente a la ordenación pormenorizada del Plan Parcial aprobado en el año 1.995, ya que no se modifican ni el ámbito ni los aprovechamientos establecidos por este planeamiento, siendo su principal objetivo una nueva ordenación para las tres manzanas orientales calificadas como Industrias Adosadas (IAD) y, además, establecer una única unidad de ejecución para todo el ámbito que está pendiente de desarrollo. Estas determinaciones son propias de la ordenación pormenorizada, tal como se recoge en la enumeración de las mismas contenidas en el art.35 *Determinaciones de la ordenación pormenorizada* del TRLOTUP.

A la Modificación del Plan Parcial propuesta le será de aplicación el art. 67 *Modificación de los planes del TRLOTUP*. En particular les será de aplicación los puntos 2 y 3 que dicen:

2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.

b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.

En nuestro caso, se trata de una modificación que no modifica las determinaciones del planeamiento estructural y que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, por lo que, si el órgano ambiental así lo entiende, emitirá el informe ambiental y territorial estratégico correspondiente y se seguirá el procedimiento simplificado. Por otra parte, la solución propuesta mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, por lo que no es preciso realizar la cesión del 10 % del incremento del aprovechamiento a la administración actuante (art. 82.1.b del TRLOTUP).

El Anexo IV del TRLOTUP, establece, en su punto III.8.2, que cuando se trate de modificación de planes la *ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación*. En la clasificación general de las dotaciones públicas (Anexo IV.2) se incluye tanto la red viaria como las zonas verdes, por lo que el estándar global debe considerar la suma de las superficies de ambas dotaciones públicas respecto a la edificabilidad. En efecto, el Anexo IV.III.1.1 se dice: *el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad*.

Por lo que respecta a la competencia para la formulación o redacción, tramitación y aprobación de los planes de ámbito municipal que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada deben ser los Ayuntamientos (art.44.6 del TRLOTUP).

Tal y como se dijo en el apartado 1.4.- *Solicitud de redacción de la Modificación del Plan parcial por la iniciativa privada* la propuesta de la iniciativa privada contenida en el presente documento, debe ser aceptada por el Ayuntamiento, asumiendo el papel de promotor de la Modificación del Plan Parcial La Escandella (SAU/I.1).

Previamente a la redacción definitiva de la Modificación de Plan Parcial, es imprescindible realizar el proceso de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) de acuerdo con lo establecido en el art. 46 del TRLOTUP, que, en su punto 1, señala lo siguiente:

“Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

En el presente caso la Modificación del Plan Parcial afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada. El Plan Parcial que no contó en su aprobación con evaluación ambiental, por no ser preceptiva en aquellos momentos, por lo que su modificación requiere que el órgano ambiental sea autonómico. El Ayuntamiento de Agost será órgano promotor y sustantivo.

La tramitación de un plan sometido a EATE, se iniciará con la presentación

por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un Borrador del Plan y un Documento Inicial Estratégico (DIE), de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 del TRLOTUP. Junto al presente Borrador de Modificación de Plan Parcial se acompaña el Documento Inicial Estratégico correspondiente, en el que se concluye la inexistencia de efectos ambientales significativos sobre el territorio del ámbito del Plan Parcial, solicitando en consecuencia la tramitación del plan de forma simplificada.

En cuanto a la tramitación de la Modificación del Plan Parcial, ha sido expuesta en el apartado 1.5.- *Tramitación de la propuesta de Modificación del Plan Parcial*.

3.2.- Ámbito y Justificación de la propuesta de la Modificación del Plan Parcial

Como se ha dicho en el apartado 1.3.- *Iniciativa de la Actuación, Objeto y Ámbito del suelo afectado por la Modificación del Plan Parcial*, el objetivo básico de la presente Modificación es posibilitar tener unas parcelas de unas dimensiones capaces de albergar industrias que precisan unas grandes superficies de suelo, ya que, en la actualidad, los polígonos industriales existentes en la comarca de Alicante no existe esta oferta de suelo, pues en la mayor parte de ellos se concibieron para pequeñas naves industriales.

Como igualmente se ha explicado anteriormente, el Sector está totalmente desarrollado y ejecutado excepto las tres manzanas orientales calificadas como Industrias Adosadas (IAD). Así pues, el ámbito afectado por la modificación propuesta no puede ser otro que la reordenación de estas tres manzanas y la de los viarios que las conforman y circundan.

Si pretendemos la creación de grandes parcelas, superiores a las que con el planeamiento vigente son posibles, no tendremos otra opción que la supresión de uno o los dos viarios que configuran estas manzanas.

Como igualmente se expuesto con anterioridad, la propuesta parte de la hipótesis de que no debe disminuir las superficies de las dotaciones públicas (viarios y zonas verdes), por lo que si suprimimos los viarios existentes entre las manzanas tendremos que incrementar la dimensión de los viales que las circundan y reordenar las zonas verdes que estaban incluidas en estas tres manzanas

La segunda hipótesis de partida es que la propuesta no debe incrementar la edificabilidad ni la superficie industrial lucrativa, si bien esto último es una obviedad, ya que esta superficie es la diferencia entre la total y las de las dotaciones públicas (viarios y zonas verdes).

En el apartado 2.3 *Condiciones establecidas por el planeamiento vigente*, hemos reflejado los parámetros generales del Sector; ahora nos referiremos únicamente a los del suelo afectado por la Modificación propuesta, que es coincidente con la Unidad de Ejecución UE-3 inicial. Así, las superficies establecidas por el Plan Parcial vigente para el ámbito afectado por la Modificación son que las que figuran a continuación, siendo el coeficiente de edificabilidad máximo establecido por las normas urbanísticas para las Industrias Adosadas IAD de 0,8 m²/m².

Superficie Industrias Adosadas IAD	58.524 m ²
Superficie de Viario Básico y Vía Pecuaria	35.055 m ²
Superficie de Zona verde	61.815 m ²
Superficie Total	111.023 m ²
Edificabilidad máxima	46.819 m ² t

El coeficiente corrector asignado por el Plan Parcial para el cálculo de aprovechamiento para las industrias adosadas (IAD) es $C = 1,00$, por lo que, en este caso es, igual hablar de edificabilidad que de aprovechamiento.

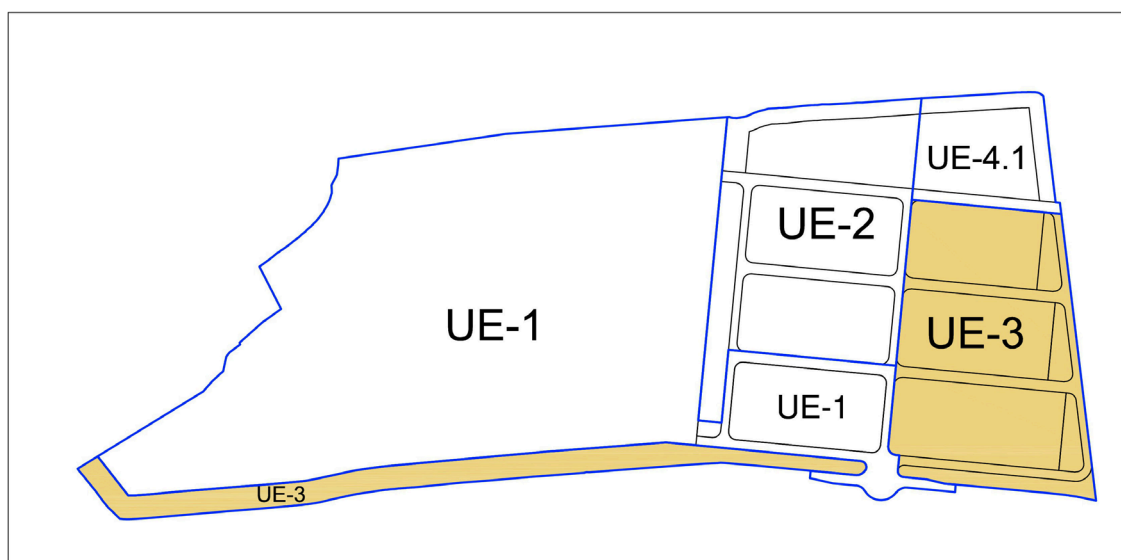
Complementariamente a lo expuesto anteriormente, se aprovecha la modificación del plan parcial para unir, en una única unidad de ejecución (UE-3), las vigentes unidades UE 3 y UE 4.2, facilitando así su programación completa y con ello el desarrollo pleno del Plan Parcial.

3.3- Discusión de alternativas. Descripción y justificación

3.3.1.-Descripción general de las alternativas.

Partimos de un objetivo básico para la presente propuesta de Modificación del Plan Parcial La Escandella, éste es, como se ha dicho repetidas veces, posibilitar tener unas parcelas de unas dimensiones capaces de albergar industrias que precisan unas grandes superficies de suelo, lo que obliga a la reordenación de las tres manzanas orientales de Industrias Adosadas (IAD) y la de los viarios que las conforman y circundan.

El suelo sin desarrollar, que constituye el ámbito afectado por esta modificación del plan parcial vigente, es la inicial Unidad de Ejecución UE-3, las actuales Unidades UE-3 y UE-4.2 (Ver gráficos del apartado 3.1). En esta Unidad se incluye toda la zona verde correspondiente a la franja paralela a la carretera CV-820, como se puede ver en el gráfico adjunto. Esta franja no es posible modificarla, ya que es la zona comprendida entre la Unidad UE-1 (ya desarrollada) y la carretera, y en la parte correspondiente al ámbito de esta modificación no es conveniente, a fin de mantener el criterio del plan parcial de disponer de una zona verde paralela a la carretera.

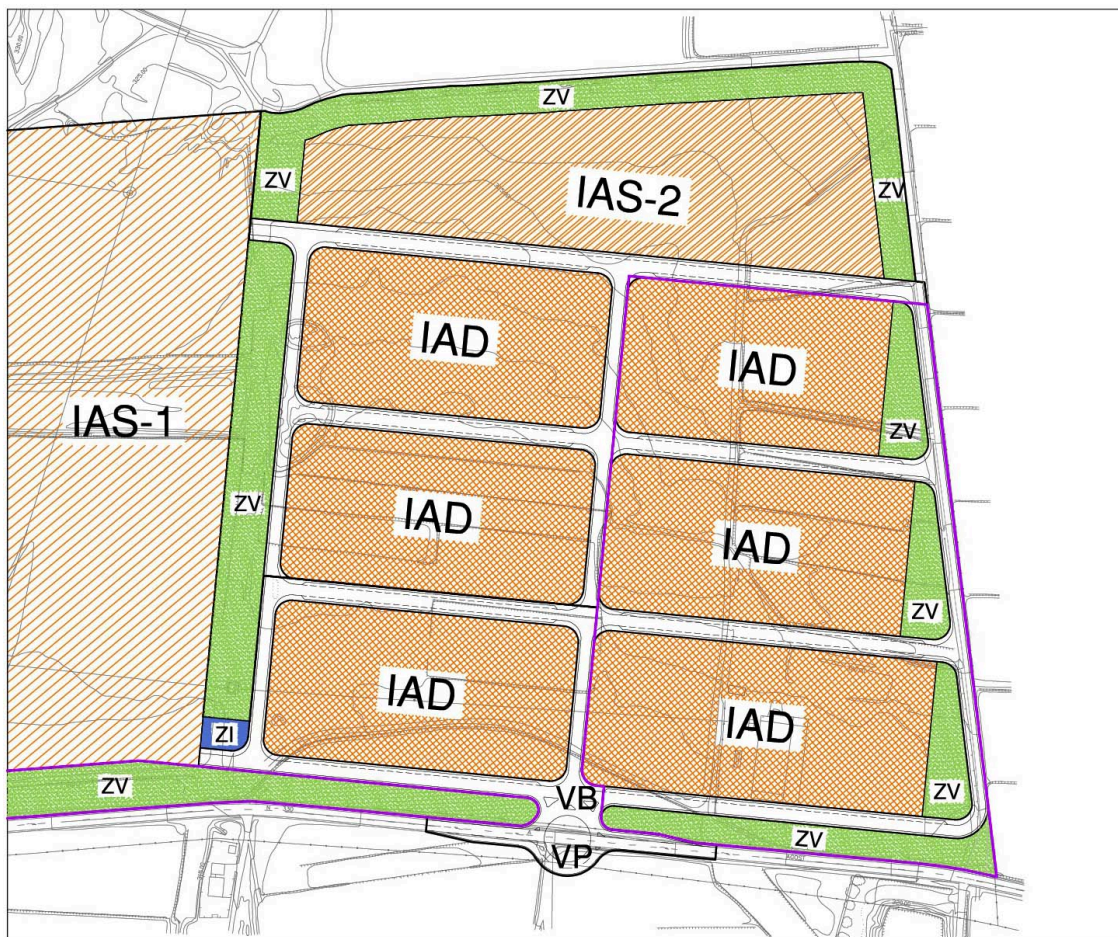


Aunque el Anexo IV del TRLOTUP, establece, en su punto III.8.2, que cuando se trate de modificación de planes la *ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación*, el criterio que se mantendrá en todas las alternativas que a continuación se analizan es no disminuir el suelo de dotaciones públicas, tanto de viario como de zonas verdes, así pues, las pequeñas diferencias superficiales que pueden existir siempre incrementan las de los suelos dotacionales, por lo que, consiguientemente, en ningún caso se incrementa el suelo lucrativo destinados a industrias, bien al contrario, las pequeñas diferencias superficiales existentes disminuye la del suelo industrial, ni tampoco se incrementa la edificabilidad.

En los gráficos del estudio de alternativas que se realiza a continuación, no se reflejará la totalidad del ámbito afectado por la presente Modificación, eliminando la parte occidental de la zona verde que discurre en paralelo a la carretera (la franja correspondiente a la zona de IAS-1, industria Cerámica La Escandella), ya que no aporta ninguna información al mantenerse en la situación actual y con ello se facilita una mejor visualización de las alternativas estudiadas.

3.3.2.-Alternativa 0. Mantenimiento de la ordenación vigente.

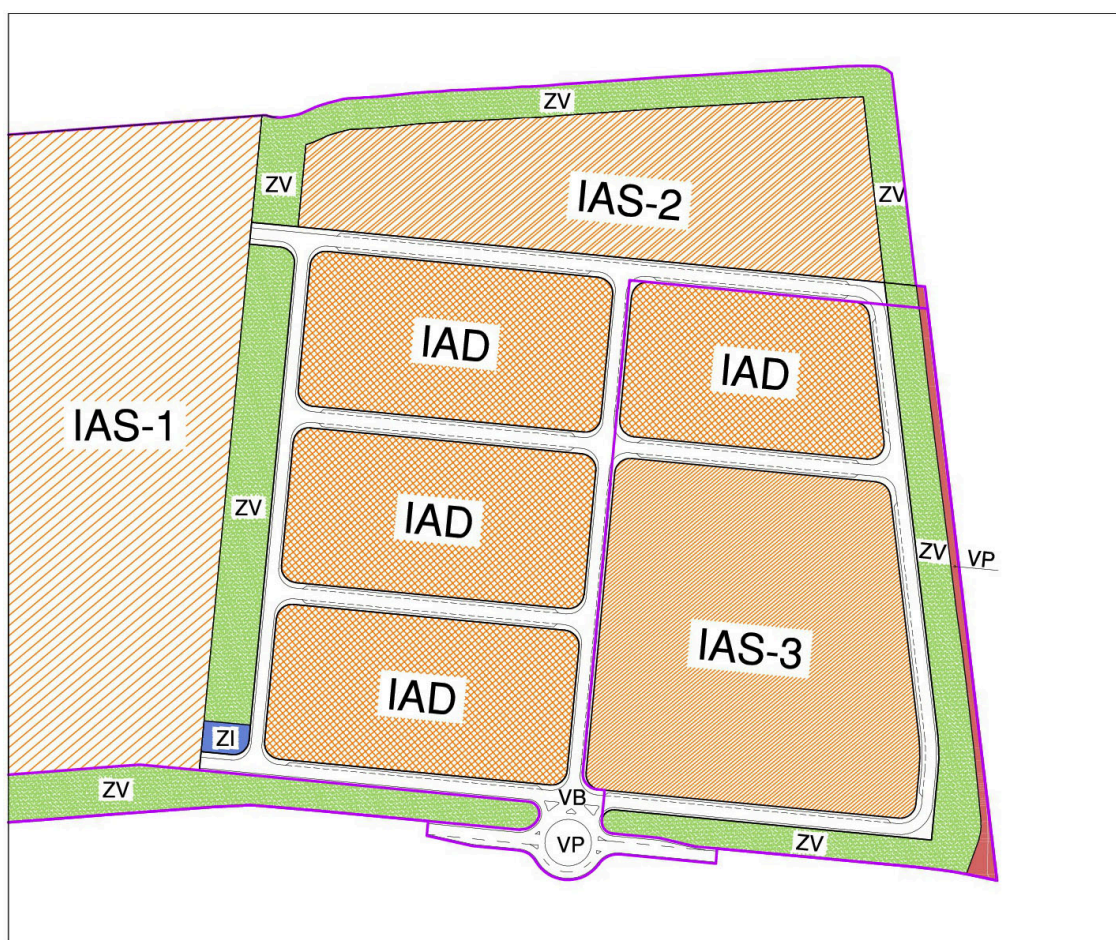
La primera opción o Alternativa 0, siempre consiste en no realizar ninguna actuación, es decir, continuar con la situación actual, manteniendo el planeamiento vigente sin realizar ningún cambio de los usos previstos por el planeamiento en vigor.



En el planeamiento vigente, la dimensión de las manzanas orientales de Industrias Adosadas (IAD) es similar a las ya desarrolladas con esta tipología, estando gran parte de ellas sin edificar u otras ya construidas sin alquilar, debido a la gran oferta que existe de este tipo de naves para pequeñas industrias, tanto en el municipio como en otros existentes en la comarca. La falta de oferta para albergar industrias que precisan unas grandes superficies de suelo y el exceso de oferta de suelo para pequeñas industrias es el motivo por el que se redacta la modificación del planeamiento vigente. En consecuencia, no tiene sentido el mantener el planeamiento vigente, ya que no es posible alcanzar el objetivo perseguido con la presente Modificación.

3.3.3.- Alternativa 1. Se elimina uno de los viarios previstos entre las manzanas industriales del ámbito de Actuación.

La Alternativa 1 consiste en eliminar uno de los viarios previstos entre las manzanas de Industrias Adosadas (IAD), en concreto el más meridional. El resultado es tener dos manzanas: una de ellas, la más septentrional, con una superficie de 16.149 m², tendría las mismas características que las ya ejecutadas, por lo que, al tener un ancho de 100 m, seguiría siendo utilizada para pequeñas Industrias Adosadas (IAD), y la otra, la más meridional, por su dimensión (42.351 m²) permitiría albergar industrias de mediana dimensión, por lo que se califica como Industrias Aisladas tipo 3 (IAS-3), si bien tendrá un coeficiente de edificabilidad mayor que las previstas por el plan parcial vigente (tipos 1 y 2) e igual al de las Industrias Adosadas, es decir 0,80 m²/m²



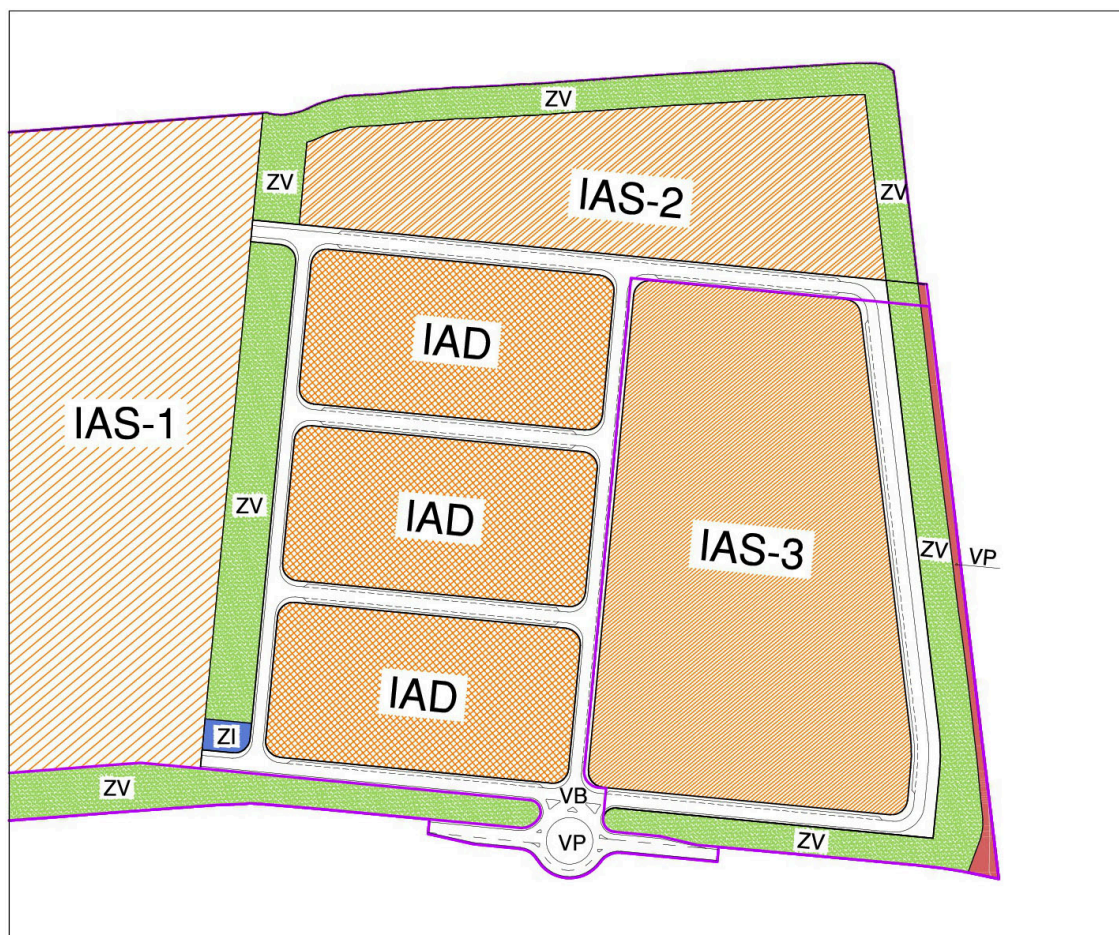
En esta alternativa se mantienen las zonas verdes proyectadas en paralelo a la carretera CV-820 (28.552 m²) y las zonas verdes que se preveían en las manzanas IAD (6.661 m²), se dispone en una zona entre el viario que limita las manzanas referidas y la vía pecuaria del Assagador del Palau, que se mantiene como tal. En lo que respecta al viario, se mantienen los tipos de las secciones viarias previstas en el Plan Parcial, si bien se introduce una pequeña variación en

la calle central (Grecia), al poner una banda de aparcamientos de 2,20 m de ancho.

En consecuencia, con esta alternativa 1, aunque se mejora la situación actual, ya que permite albergar industrias de mediana dimensión, no cabrían grandes industrias, como, por ejemplo, la que recientemente se edificó en la zona de Industria Aislada tipo 2 (IAS-2). Por otra parte, si la propuesta contemplase una sola manzana de mayor dimensión, siempre es posible hacer parcelas más pequeñas que permitan albergar industrias medianas, con lo que se cubriría una mayor oferta.

3.3.4.- Alternativa 2. Se elimina los dos viarios previstos entre las manzanas industriales del ámbito de Actuación.

Como hemos visto en la Alternativa 1, esta propuesta permitía albergar industrias de mediana dimensión, pero no cabrían grandes industrias, objetivo básico de la Modificación del Plan Parcial, por lo que la única solución es la eliminación de los dos viarios previstos en el planeamiento vigente entre las manzanas del ámbito de la Actuación, creando una sola manzana de gran superficie (58.522 m²).



Esta gran manzana se califica cómo Industrias Aisladas tipo 3 (IAS-3), si bien tendrá un coeficiente de edificabilidad mayor que las previstas por el plan parcial vigente (tipos 1 y 2) e igual al de las Industrias Adosadas, es decir 0,80 m²/m²

En esta alternativa 2 se mantienen las zonas verdes de la alternativa 1, es decir, las zonas verdes proyectadas en paralelo a la carretera CV-820 (28.552 m²) y las zonas verdes que se preveían en las manzanas IAD (6.661 m²), se dispone en una zona entre el viario que limita las manzanas referidas y la vía pecuaria del Assagador del Palau, que se mantiene como tal.

En lo que respecta al viario, se introducen variaciones respecto a las previstas en el Plan Parcial. Estas consisten en incrementar los anchos de las aceras, pasando de 1,50 a 2,00 m, y de las bandas de aparcamiento en hilera, que de 2,00 m pasan a ser de 2,20 m. de ancho. Por otra parte, la necesidad de mantener la misma superficie de viario que la del plan vigente, obliga a que el viario oriental, paralelo al Assagador del Palau, tenga un ancho de 18,70 m, que corresponde a una sección de 2,00 m de acera, 2,20 m de aparcamiento, 7,00 m de calzada y 7,50 m de una acera arbolada paralela a la zona verde.

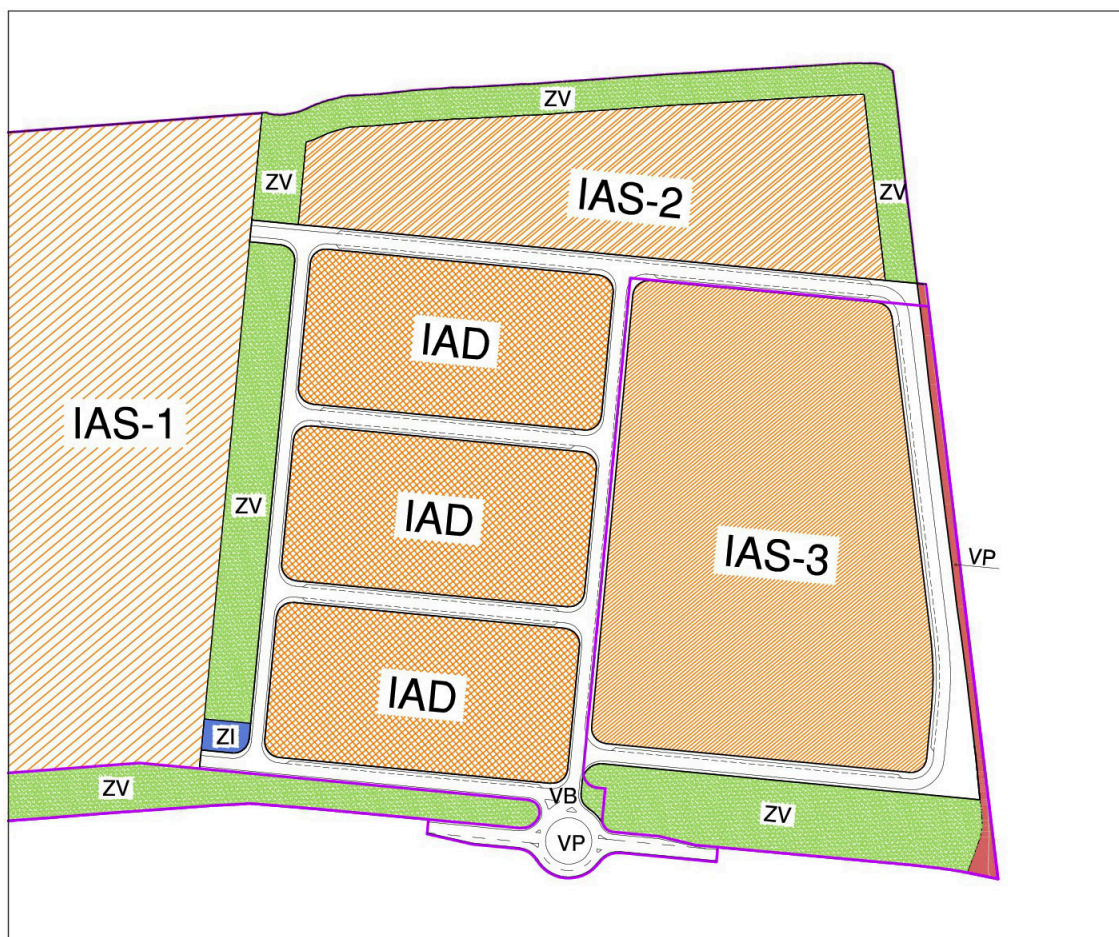
En consecuencia, con esta alternativa 2, se mejora la situación de la alternativa 1, ya que permite albergar industrias de gran dimensión que no cabrían en ella, y, además, siempre es posible hacer parcelas más pequeñas que permitan albergar industrias medianas, con lo que se cubriría un mayor abanico de oferta. El inconveniente de esta alternativa es que se produce un importante problema de tráfico en la rotonda de acceso al Sector, ya que en sus proximidades confluyen tres viarios de doble sentido, el central (calle Grecia) y los paralelos a la carretera (calle Alemania y su nueva prolongación), por lo que sería conveniente que en nuevo viario no estuviera en la prolongación de la calle Alemania.

3.3.5.- Alternativa 3. Se dispone una gran zona verde paralela a la carretera y se desplaza el viario que la delimita hacia el norte.

Como hemos visto la Alternativa 2, esta propuesta permitía albergar grandes industrias, por lo que cumplía el objetivo básico de la Modificación del Plan Parcial, pero no resolvía adecuadamente el problema de tráfico que se produciría al confluir en la proximidad de la rotonda de acceso al sector tres viarios de doble sentido. En esta alternativa 3 se desplaza el viario hacia el norte y se sitúa toda zona verde en paralelo a la carretera, disponiéndose todo el suelo industrial en una sola manzana (58.536 m²), que se califica cómo Industrias Aisladas tipo 3 (IAS-3), si bien tendrá un coeficiente de edificabilidad mayor que

las previstas por el plan parcial vigente (tipos 1 y 2) e igual al de las Industrias Adosadas, es decir 0,80 m²/m²

En esta alternativa 3 se mantiene la zona verde occidental prevista en paralelo a la carretera CV-820 (28.552 m²) y las zonas verdes que se preveían en el ámbito de la Actuación, las manzanas IAD (6.661 m²) y la oriental de las prevista en paralelo a la carretera (4.691 m²), se dispone en una única zona verde paralela a la carretera CV-820 (11.380 m²).



En lo que respecta a la red viaria, al desplazar hacia el norte el viario paralelo a la carretera CV-820, se evita el encuentro de tres viales (el central y los dos paralelos a la carretera) en un solo punto, lo que indudablemente facilita los giros de los vehículos que pudieran coincidir en ese punto en un cierto momento. Además, esta Alternativa 3 introduce variaciones respecto a las secciones viarias previstas en el Plan Parcial, que son las mismas que las que hemos referido en la Alternativa 2, es decir, se incrementa los anchos de las aceras, pasando de 1,50 a 2,00 m, y de las bandas de aparcamiento en hilera, que de 2,00 m pasan a ser de 2,20 m. de ancho; de igual manera, la necesidad de mantener la misma superficie de viario que la del plan vigente, obliga a que el viario oriental, paralelo al Assagador del Palau, tenga un ancho de 19,00 m, que corresponde a una sección

de 2,00 m de acera, 2,20 m de aparcamiento, 7,00 m de calzada y 7,80 m de una acera arbolada sensiblemente paralela a la vía pecuaria del Assagador del Palau, que se mantiene como tal.

En consecuencia, esta Alternativa 3 igualmente permite albergar industrias de gran dimensión en la manzana única, en la que siempre es posible obtener parcelas más pequeñas que permitan albergar industrias medianas, con lo que se cubriría un mayor abanico de oferta. En esta alternativa se mejora la situación señalada de evitar la confluencia de tres viarios de doble sentido, en un solo punto, pero la distancia entre éste y el encuentro de nuevo viario con el central (calle Grecia) no tiene una longitud suficiente para un correcto funcionamiento del tráfico.

3.4- Ordenación propuesta. Descripción y justificación.

3.4.1.- Conclusiones derivadas del análisis de las Alternativas.

De todas las alternativas analizadas, descartamos la Alternativa 0, *Mantenimiento de la ordenación vigente*, ya que no permite la instalación de medianas ni grandes industrias, y, por tanto, no cumple con el objetivo básico de la presente Modificación del Plan Parcial (ver apartado 1.3 *Iniciativa de la Actuación, Objeto y Ámbito del suelo afectado por la Modificación del Plan Parcial*). Del análisis del resto de las alternativas estudiadas sacamos las conclusiones siguientes:

- La Modificación del Plan Parcial sólo debe afectar, y sólo afecta en todas las alternativas, a la ordenación pormenorizada, por lo que la rotonda de acceso al Sector no debe modificarse, ya que forma parte de la ordenación estructural. Ello obliga al mantener el eje del vial central (calle Grecia) en su ubicación actual para que coincida con el centro de la rotonda.
- A fin de cumplir con el Anexo IV del TRLOTUP, que establece que cuando se trate de modificación de planes la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación (ver apartado 3.1), todas las alternativas parten de la hipótesis de que no se debe disminuir las superficies de las dotaciones públicas (ni de los viarios ni de las zonas verdes) ni incrementar la edificabilidad, y, por supuesto se deben mantener los suelos de dominio público (vía pecuaria de Assagador del Palau y carretera-CV-820), por lo que al suprimir los viarios existentes entre las manzanas tendremos que incrementar la dimensión de los viales de las que las

circundan y reordenar las zonas verdes que estaban incluidas en el ámbito de la Actuación en las nuevas ordenaciones

Es necesario dejar constancia que en todas las alternativas la zona verde occidental prevista en paralelo a la carretera CV-820 (28.552 m²) se mantiene en la misma posición y con igual superficie que en el planeamiento vigente; así la superficie de las zonas verdes que no debe disminuirse son las zonas verdes que se preveían en el ámbito de la Actuación, es decir, las existentes en las manzanas IAD (6.661 m²) y la oriental de las previstas en paralelo a la carretera (4.691 m²), siendo la superficie total de estas última, que, por tanto, no puede ser disminuida con las propuestas, de 11.352 m².

- Para cumplir con el objeto de la Modificación del Plan Parcial, posibilitar tener unas parcelas de unas dimensiones capaces de albergar industrias que precisan unas grandes superficies de suelo, es necesario eliminar algunos viarios y modificar otros de los vigentes en el ámbito de la Actuación, a fin de poder tener manzanas de mayores dimensiones. La mejor solución es eliminar los dos viarios existentes entre las tres manzanas previstas en la ordenación vigente, a fin de tener una sola manzana de gran superficie, ya que ésta es la única posibilidad de poder albergar grandes industrias y, además, con esta solución siempre es posible obtener parcelas más pequeñas que permitan albergar industrias medianas, con lo que se cubriría un mayor abanico de oferta para la instalación de este tipo de industrias.

- La superficie del suelo industrial es el resultado de restar de la superficie del ámbito de la Actuación las superficies dotacionales (viario y zonas verdes), que, como ya se ha dicho, nunca serán menores que las previstas por el planeamiento vigente (en realidad siempre son algo superiores), por lo que, consecuentemente, la superficie lucrativa industrial siempre será inferior a la establecida por el Plan Parcial.

- Si el objetivo de la Modificación es la de posibilitar que puedan realizarse industrias de mediano y gran tamaño, no tiene sentido mantener la calificación de Industrias Adosadas (IAD). El propio Plan Parcial establece una calificación específica para este tipo de industrias que consumen una gran cantidad de suelo, que es el de Industrias Aisladas, estableciéndose dos tipos (1 y 2), cuyas regulaciones diferenciales vienen dadas por las condiciones de parcelación y de volumen, siendo siempre el uso característico el industrial y la tipología edificatoria la de edificación abierta, retranqueada respecto a las alineaciones de vial y a linderos

Así pues, en todas las alternativas la calificación de la gran manzana es la de Industrias Aisladas tipo 3 (IAS-3), por tanto, se crea un nuevo tipo, modificando

art. 18 *Zona de Industrias Aisladas (clave IAS) de las Normas Urbanísticas*, a fin de que pueda tener un coeficiente de edificabilidad mayor que las previstas por el plan parcial para los tipos 1 y 2 e igual al de las Industrias Adosadas, es decir 0,80 m²/m².

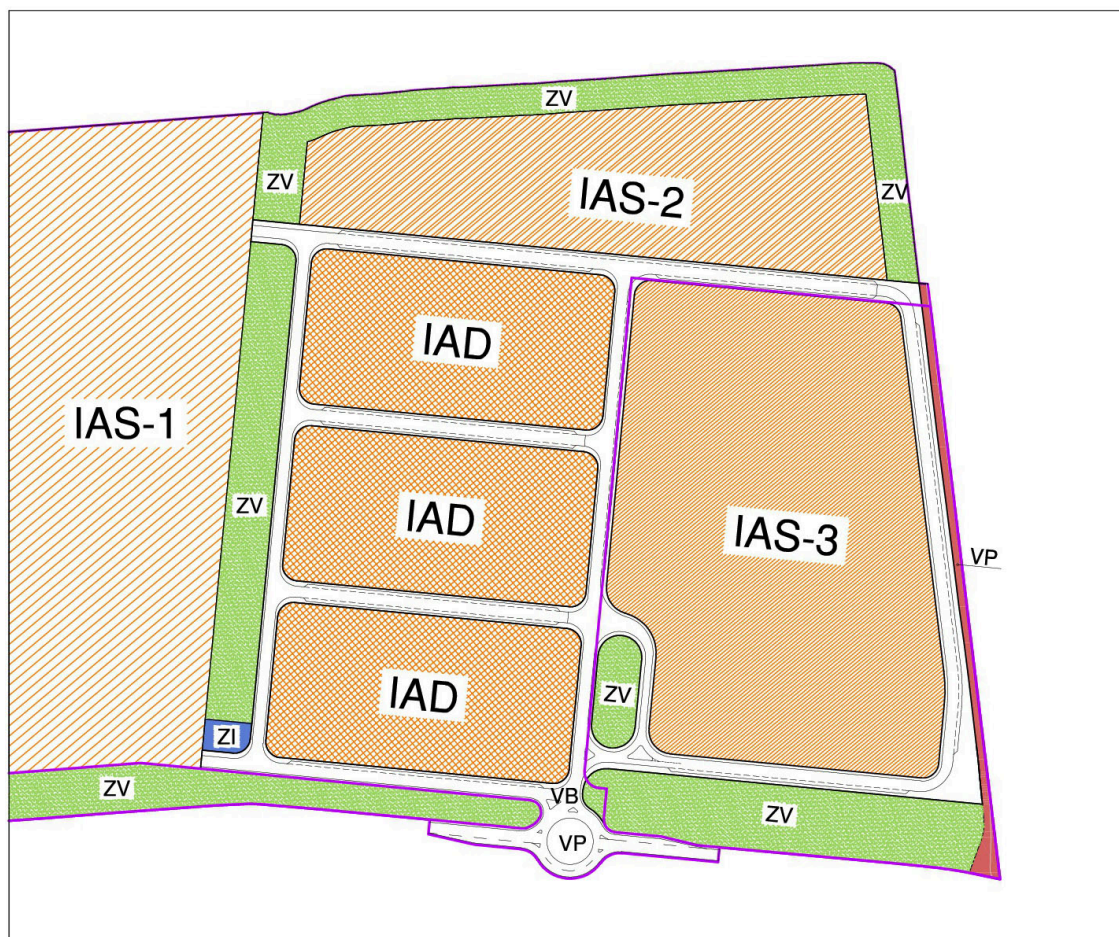
- La necesidad de eliminar los dos viarios previstos en el planeamiento vigente entre las manzanas del ámbito de la Actuación, para la creación de sola manzana de gran superficie, obliga a modificar las secciones previstas en el Plan Parcial, incrementando su dimensión. Se aprovecha esta circunstancia para adecuarse a la normativa vigente aumentando la dimensión de las aceras y de las bandas de aparcamiento, que pasan de 1,50 y 2,00 m. a 2,00 y 2,20 respectivamente.
- En el planeamiento vigente parte de la vía pecuaria del Assagador del Palau está incluida en la delimitación del Sector del Plan Parcial. En esta Modificación se ha considerado que esta vía pecuaria no debe formar parte de la red viaria del polígono, debiendo tener la calificación específica de vía pecuaria, de manera que quede claramente diferenciado los usos (viario básico y vía pecuaria).
- En todas las alternativas se considera una única Unidad de Ejecución (UE-3) para todo el ámbito de la Actuación, que comprende a la totalidad del suelo sin desarrollar del Sector del Plan Parcial. (ver plano O-5 *Propuesta. Unidades de Ejecución*), reuniendo así en una única unidad de ejecución las hoy vigentes UE 3 y UE 4.2.

3.4.2.- Descripción y justificación de la Alternativa Propuesta.

Tras el análisis de las diferentes Alternativa estudiadas y las conclusiones derivadas del mismo, se considera que la mejor ordenación del ámbito de la Actuación debe basarse en: la creación de una única manzana calificada como Industrias Aisladas tipo 3 (IAS-3), no disminuir las superficies dotacionales (viario y zonas verdes) del planeamiento vigente ni incrementar la edificabilidad y resolver adecuadamente la conexión de la nueva red viaria a la existente, prestando especial atención a la unión cercana a la rotonda, a fin de evitar conflictos en el tráfico de vehículos. Estas hipótesis implican:

- La creación de una única manzana de gran dimensión que permita albergar industrias de gran dimensión, ya que en ella siempre es posible obtener parcelas más pequeñas que permitan albergar industrias medianas, con lo que se cubriría un mayor abanico de oferta. La calificación de esta manzana, con una superficie de 57.581 m², como Industrias Aisladas tipo 3 (IAS-3); este nuevo tipo (con una tipología edificatoria de edificación abierta, retranqueada 10 m. respecto a las

alineaciones de vial y a linderos, una parcela mínima de 8.000 m² y un coeficiente de edificabilidad de 0,80 m²t/m²), posibilita una edificabilidad máxima de 46.065 m²t. Por último, cabe señalar que la superficie de 57.581 m² es menor que la suma de las tres manzanas de Industrias Adosadas vigentes, que es de 58.524 m². Esta propuesta permite cumplir con los objetivos de esta Modificación del Plan Parcial.



- Las superficies de las zonas verdes son: la banda occidental paralela a la carretera CV-820 (28.552 m²), prevista en el planeamiento vigente y que en esta Modificación no se varía; la banda oriental paralela a la carretera CV-820 (10.419 m²), que incrementa su ancho y superficie respecto a la prevista en el planeamiento vigente; y la zona verde que se crea próxima a la rotonda de acceso al sector (1.870 m²) lo que totaliza una superficie de 40.841 m². Por último, cabe señalar que la superficie de 40.841 m² es mayor que la suma de las cinco zonas verdes del planeamiento vigente, que es de 39.904 m².

Por otra parte, hay que tener en cuenta que en el apartado 4.3.3.- *Cuadro resumen de características del Plan Parcial* de la Memoria del Plan Parcial, aprobado y vigente, se señala que, “para el cumplimiento de los estándares mínimos de zonas verdes, no se ha computado la zona situada entre la carretera y las

industrias adosadas con un ancho de 18 m, cuya superficie total es de 4.691 m², y los 9 primeros metros de la zona verde lineal paralela a la carretera, cuya superficie es de 7.068 m², por lo que la superficie computable de zonas verdes arroja la cifra de 50.046 m², es decir, el 10 % de la superficie total del ámbito del sector". Por tanto, al incrementarse el ancho de la zona oriental paralela a la carretera CV-820 (de 4.691 m²) pasa al ser computable como zona verde del Plan Parcial, por lo que se incrementa la superficie computable de zonas verdes del Plan Parcial, que pasa de 50.046 m² a 55.674 m², sin que se incremente la edificabilidad, bien al contrario, se disminuye. En consecuencia, la presente Modificación del Plan Parcial mejora sustancialmente el estándar dotacional de zonas verdes.

- Como hemos dicho en repetidas ocasiones, a fin de mantener el equilibrio dotacional, las superficies dotacionales de zonas verdes y viario de la Modificación del Plan Parcial deben ser mayores que las correspondientes del planeamiento vigente. Una vez conocidas las superficies de los suelos destinados a uso industrial y a zonas verdes, la superficie de viario será la diferencia entre la superficie de la Actuación (111.025 m²) y la suma de las anteriores. En los apartados anteriores hemos cuantificado estas superficies, por lo que, para no ser reiterativos, baste señalar que la superficie del viario de la propuesta de 12.660 m² (10.336 m² de viario básico y 2.324 m² de la vía pecuaria) es superior a la del planeamiento vigente, que es de 12.597 m² (10.273 m² de viario básico y 2.324 m² de la vía pecuaria).

En el planeamiento vigente la vía pecuaria del Assagador del Palau está incluida en la superficie del viario, si bien en la presente modificación se ha diferenciado su uso y función. Al tratarse de un dominio público, su superficie (2.324 m²) no puede computarse como suelo dotacional, por lo que al realizar el cálculo del Estándar Dotacional Global (EDG) al que se refiere el punto 8.2 del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP, debemos excluir esta superficie. En el presente caso, tenemos:

- El EDG del Plan Parcial vigente es: 1,072
- El EDG del Plan Parcial modificado es: 1,111

Por tanto, se cumple con la citada normativa, de que Estándar Dotacional Global (EDG) sea superior en la ordenación modificada que en la ordenación vigente.

- El concepto general de la estructura viaria es circunvalar la gran manzana propuesta mediante un viario con una calzada de doble sentido de 7.00 m de ancho, una banda de aparcamiento de 2,20 m y una acera mínima de 2,00, además, se ha aumentado los radios de giro de la calzada, pasando de 11,50 a un mínimo de 14,00 m, siendo superiores los correspondientes a los accesos desde la rotonda. Siempre que es posible la banda de aparcamiento se dispone en el

lado contrario de la manzana industrial, a fin de facilitar la entrada de vehículos a las parcelas; la acera que discurre paralela a la vía pecuaria del Assagador del Palau tiene un ancho variable, siendo siempre superior a 3,10 m, lo que permite, en el peor de los casos, disponer de una hilera de arbolado que separe este viario de la vía pecuaria.

En la Alternativa se ha tenido especial atención a que la solución planteada no ocasionase conflictos en el tráfico de vehículos, especialmente lo que se podría producir en las proximidades de la rotonda. Para ello, se han diferenciado las entradas y salidas del viario situado al sur, paralelo a la carretera CV-820, desde el viario central (calle Grecia), creando una zona verde que nos sirve para organizar el tráfico vehicular alrededor de ella. Esta zona verde, con independencia de la función que hemos expuesto, además, dado su emplazamiento, cerca de la rotonda y en la zona central del polígono, constituye un elemento diferencial ornamental, que dota al polígono de una cierta calidad ambiental y paisajística, ya que, además, es percibida desde la carretera.

- La vía pecuaria del Assagador del Palau se respeta su trazado y función de vía pecuaria, teniendo una calificación propia y diferenciada de la red viaria del polígono, de manera que quede patente sus distintos usos. Por lo tanto, su superficie no formará parte de la red viaria del sector, ni de su área de reparto.

En consecuencia, la ordenación propuesta mejora la ordenación del planeamiento vigente. En efecto:

- Se permite una mayor oferta de suelo para grandes y medianas industrias.
- Se mejora la calidad de los viarios, al ampliar la dimensión de las aceras y de las bandas de aparcamiento
- Se mejora la calidad ambiental y paisajística del polígono, al situar una gran zona verde en la entrada al sector y otra en su zona central y cerca de la rotonda, siendo percibidas ambas desde la carretera.
- Se mantiene el equilibrio de los suelos dotacionales (zonas verdes y viario), e incluso se mejora respecto al planeamiento vigente, y, consiguientemente no se incrementa la superficie de suelo de uso industrial ni su edificabilidad.
- Se respeta el trazado y función de la vía pecuaria del Assagador del Palau, dejando patente que se trata de un suelo de dominio público que no forma parte de la red viaria del polígono.
- La Modificación no implica una variación significativa de las Normas Urbanísticas, simplemente se modifica el art. Art. 18 *Zona de Industrias Aisladas (clave IAS)* para añadir un nuevo tipo a esta calificación.

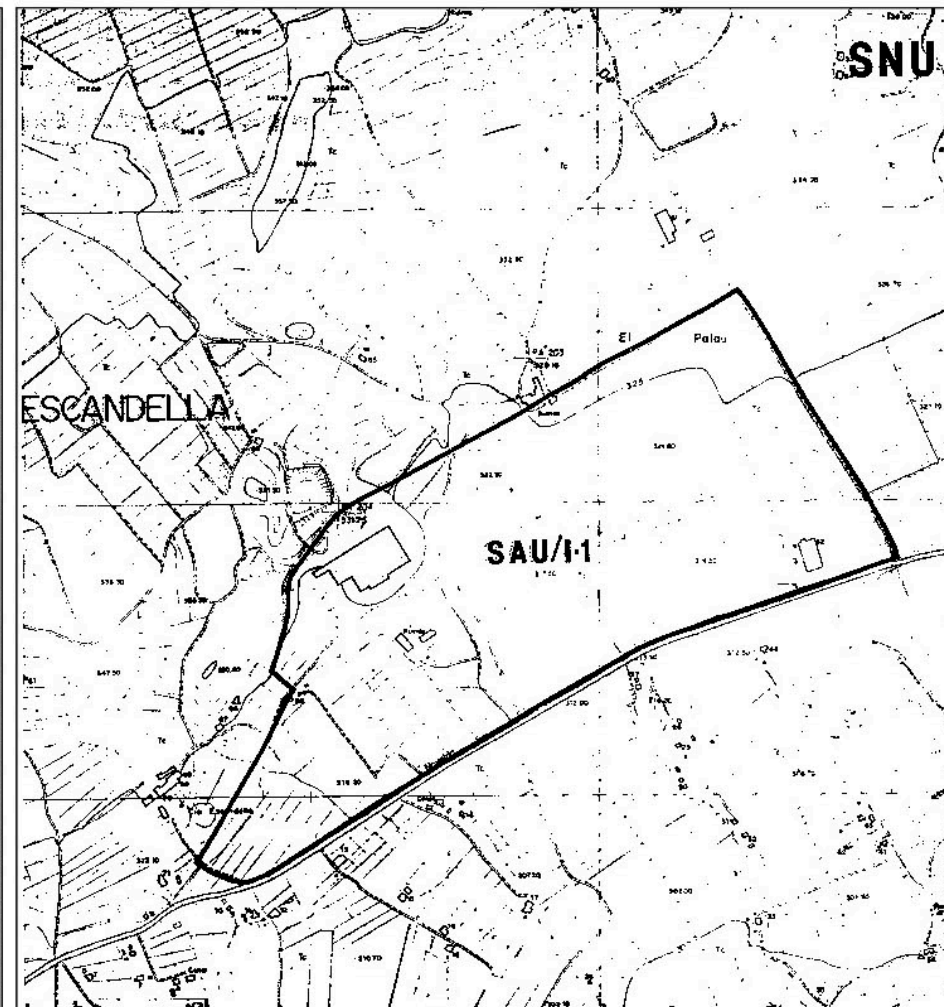
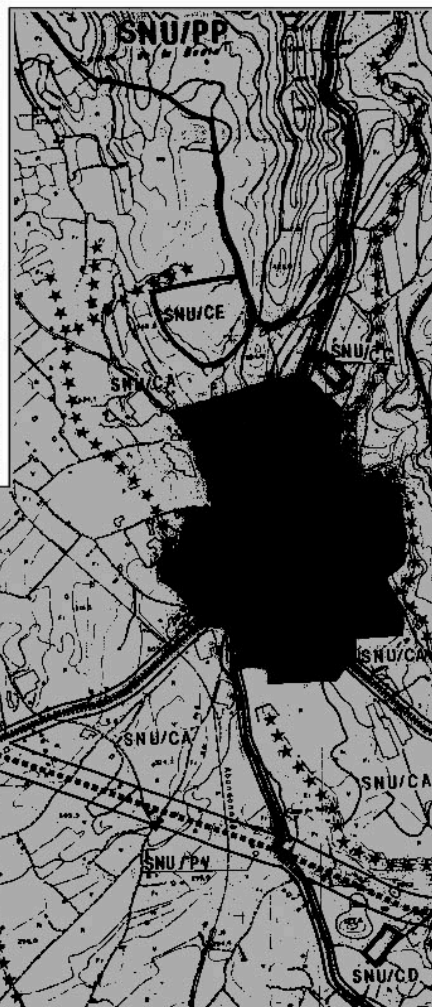
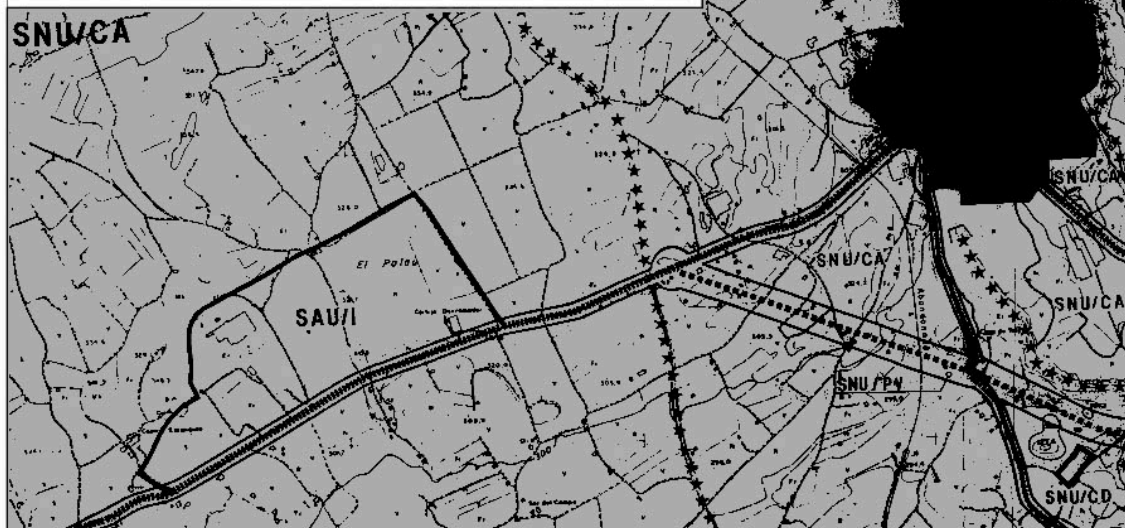
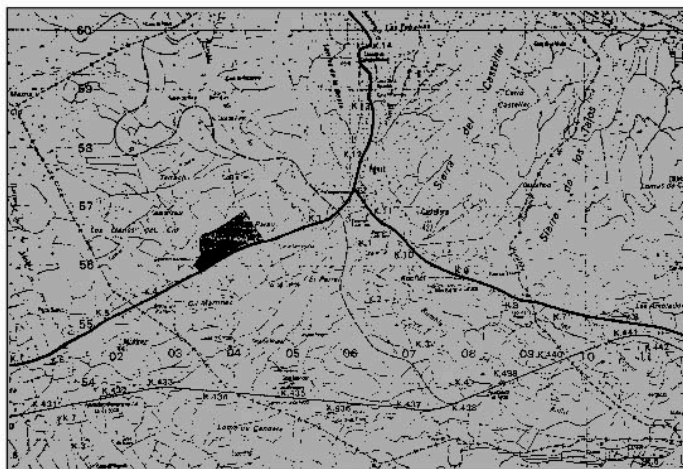
En definitiva, la ordenación propuesta mejora la oferta del tipo de industrias que pueda asentarse en el Sector, se mantiene el equilibrio dotacional y se mejora la calidad ambiental y paisajística del polígono.

Agost, Agosto de 2023

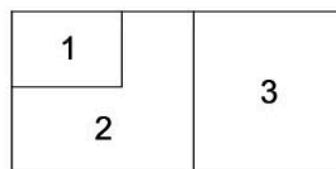
A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a horizontal line at the bottom.

El Arquitecto redactor
Fdo.: Miguel Ángel Cano Crespo

PLANOS



- LEYENDA**
- 1 LOCALIZACION TERRITORIAL
 - 2 CALIFICACION DEL SUELO
 - 3 CLASIFICACION DEL SUELO



Promotor:
CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL

Arquitecto:
MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO

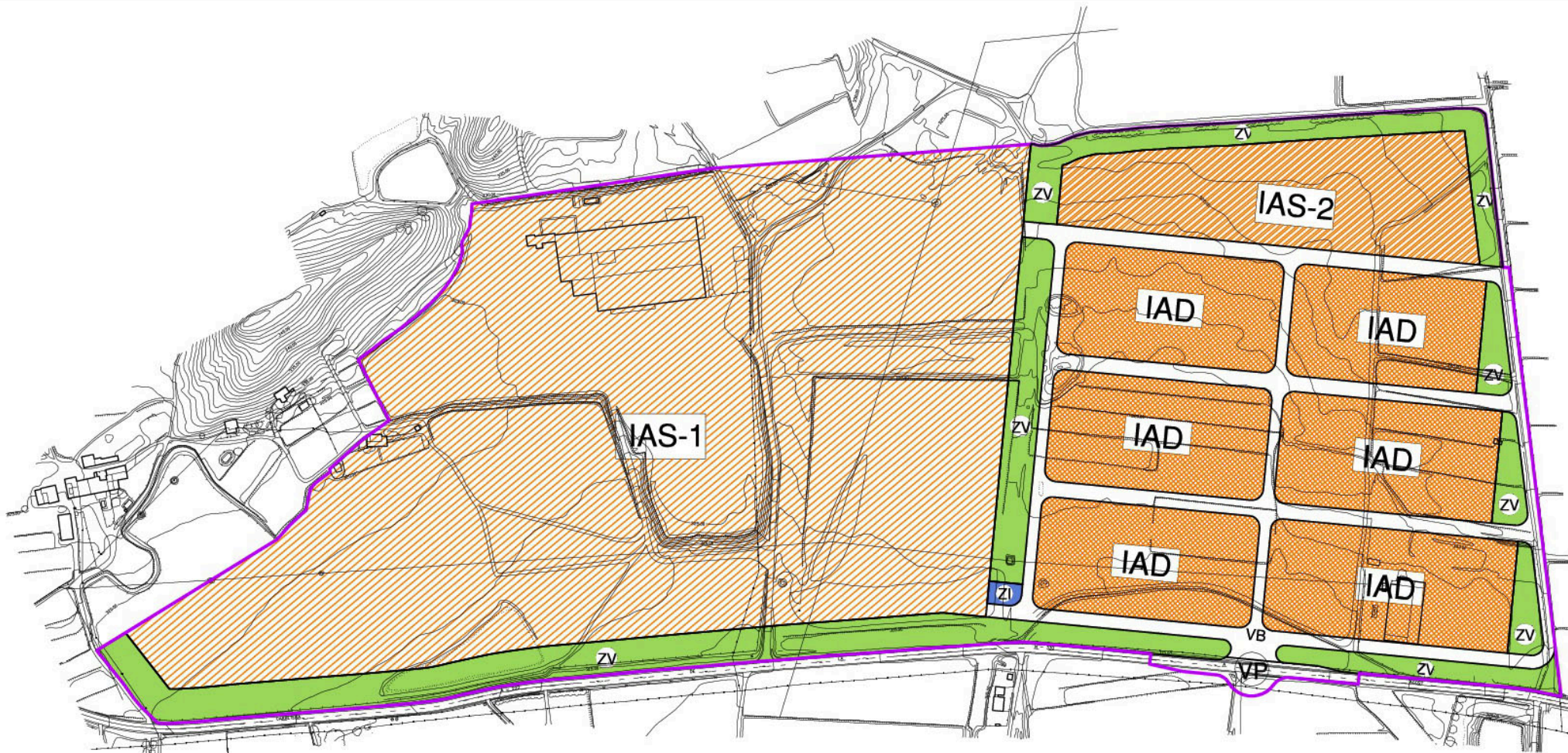
JULIO 2023



1/50.000
1/10.000
1/ 5.000

BORRADOR DE MODIFICACIÓN
PLAN PARCIAL LA ESCANDELLA (SAU/I.1)
AGOST

Información Urbanística:
EMPLAZAMIENTO. PLANEAMIENTO VIGENTE IU-1



LEYENDA

RED PRIMARIA

DOTACIONES

INDUSTRIAS

VP CARRETERA A-222
 VB VIARIO BASICO
 ZV ZONAS VERDES
 ZI ZONAS INFRAESTRUCTURAS
 IAS-1 INDUSTRIA AISLADA Tipo 1
 IAS-2 INDUSTRIA AISLADA Tipo 2
 IAD INDUSTRIA ADOSADA

Promotor:
 CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL

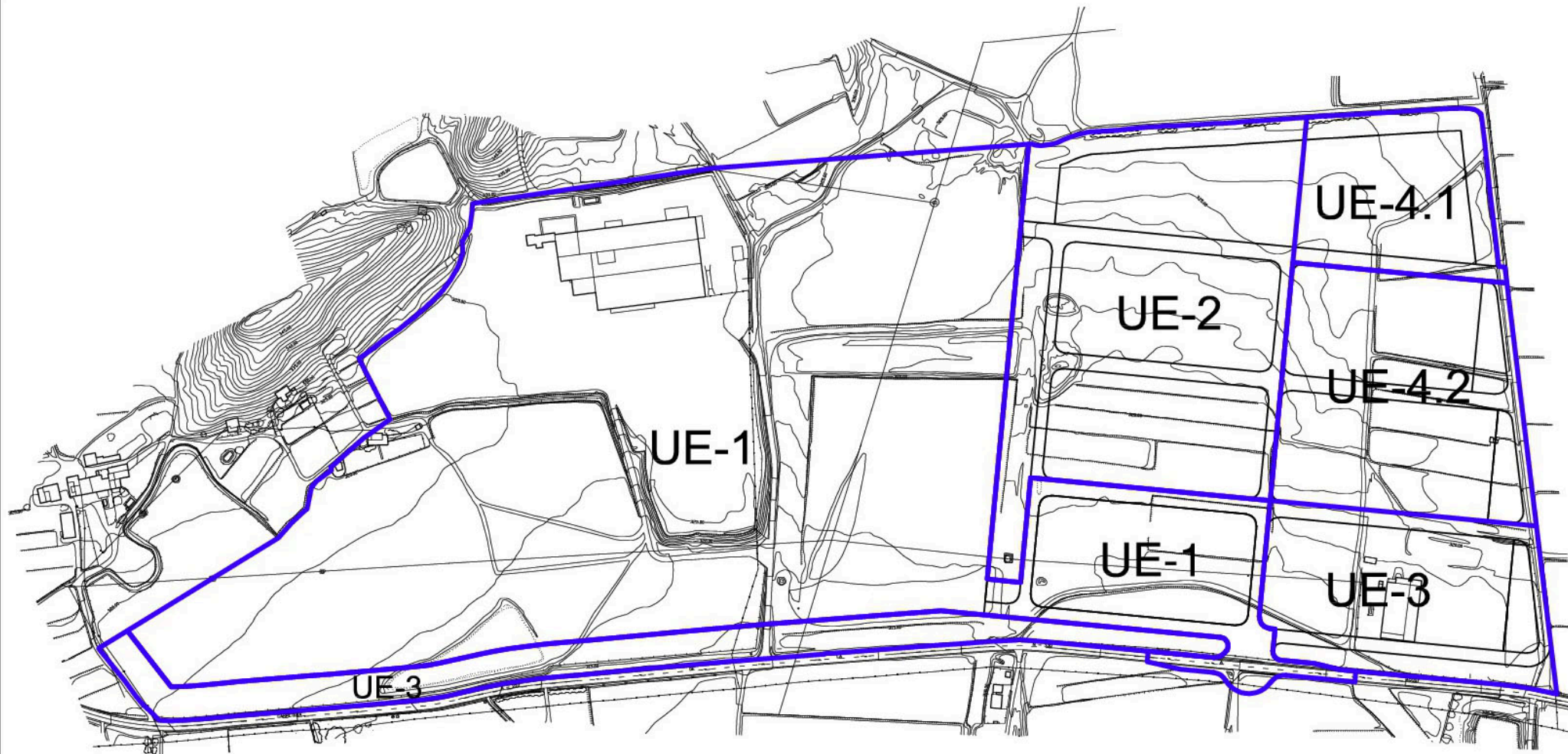
Arquitecto:
 MIGUEL ANGEL CANO CRESPO

AGOSTO 2023

ESCALA: 1/2.000
 0 25 50 100

BORRADOR DE MODIFICACIÓN
 PLAN PARCIAL LA ESCANDELLA (SAU/I.1)
 AGOST

Información Urbanística:
 PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN IU-2



LEYENDA

UNIDAD DE EJECUCION



AMBITO DE LA ACTUACION
LIMITE DE LA UNIDAD

Promotor:
CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL

Arquitecto:
MIGUEL ANGEL CANO CRESPO

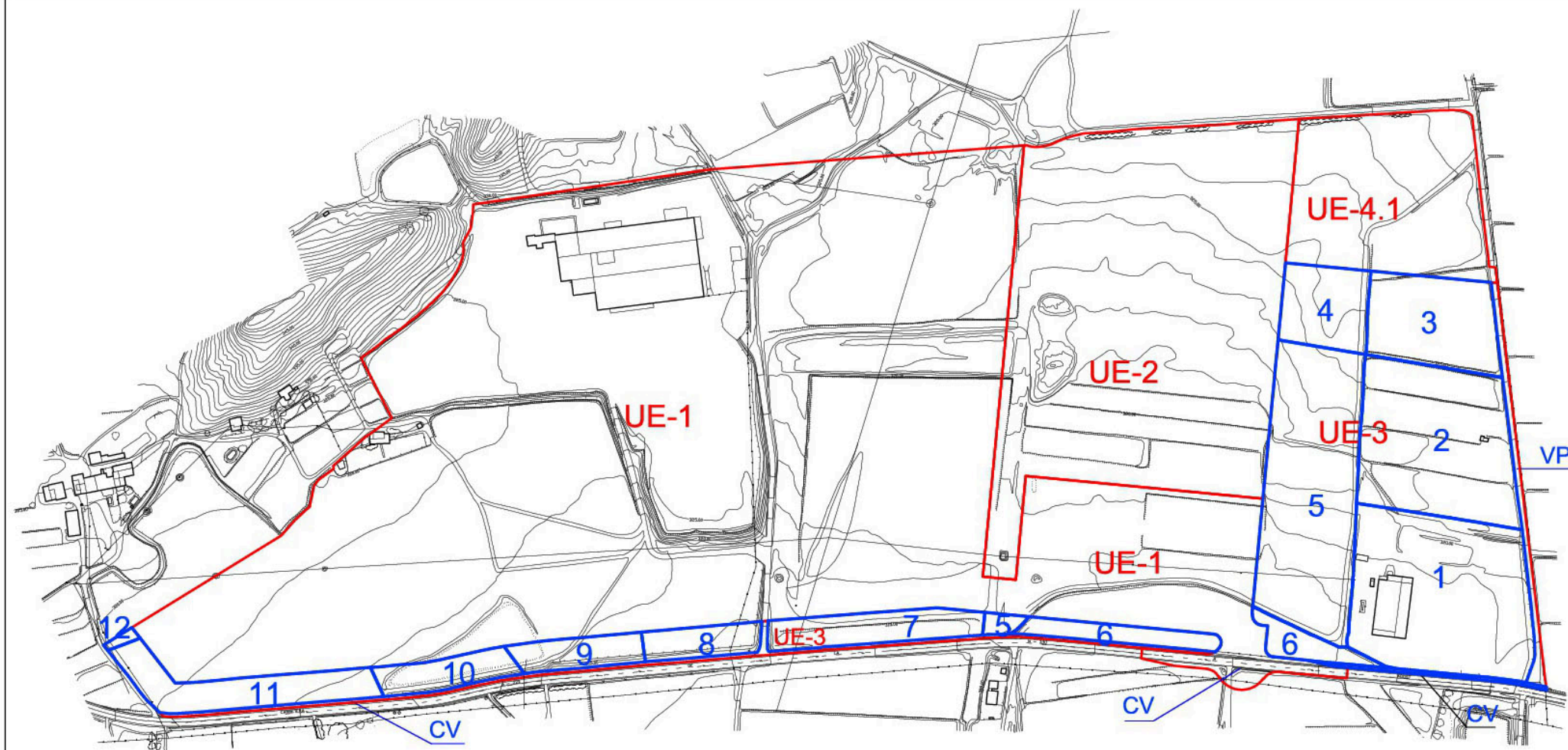
JULIO 2023

ESCALA: 1/2.000
0 25 50 100



BORRADOR DE MODIFICACIÓN
PLAN PARCIAL LA ESCANDELLA (SAU/I.1)
AGOST

Información Urbanística:
PLANEAMIENTO VIGENTE. UNIDADES DE EJECUCIÓN IU-3



LEYENDA

PARCELAS


DELIMITACION 
DENOMINACION 5

- 1 CERÁMICA ARTÍSTICA PIQUERES SL
- 2 CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL
- 3 CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL
- 4 CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL
- 5 CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL

RELACION DE PROPIETARIOS

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 6 JOSÉ ENRIQUE MAESTRE TORRES | 11 Hnos. ROMAN PELLIN y ROMÁN CANTÓ |
| 7 CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL | 12 Hnos. ROMAN PELLIN y ROMÁN CANTÓ |
| 8 Hnos. ROMAN PELLIN y ROMÁN CANTÓ | |
| 9 Hnos. ROMAN PELLIN y ROMÁN CANTÓ | VP Vía Pecuaria ASSAGADOR DEL PALAU |
| 10 Hnos. ROMAN PELLIN y ROMÁN CANTÓ | CV CARRETERA CV-820 |

Promotor:
CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL



Arquitecto:
MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO

AGOSTO 2023

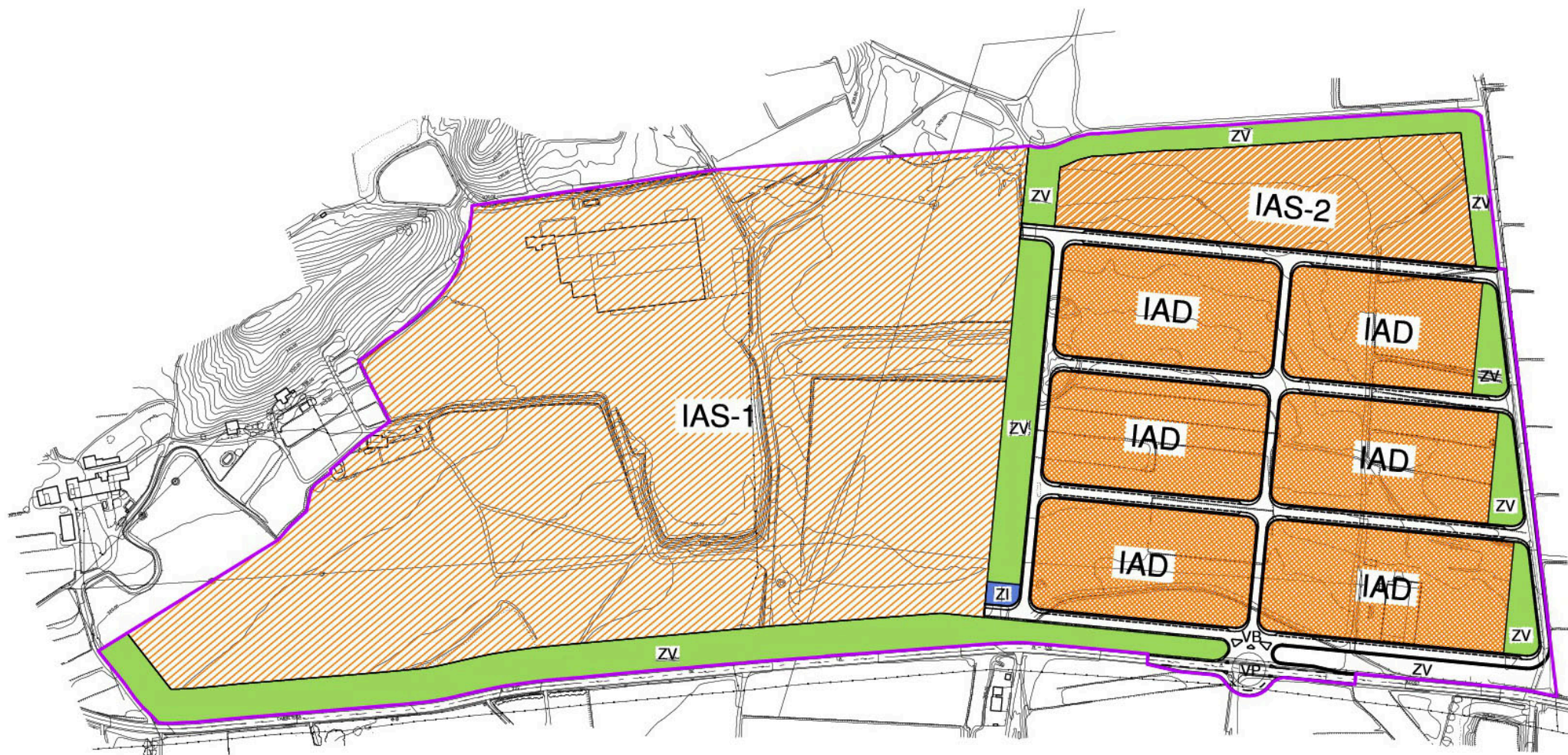


ESCALA: 1/2.000
0 25 50 100

BORRADOR DE MODIFICACIÓN
PLAN PARCIAL LA ESCANDELLA (SAU/I.1)
AGOST

Información Urbanística:
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

IU-4



LEYENDA

RED PRIMARIA
DOTACIONES

INDUSTRIAS

VP CARRETERA A-222
VB VIARIO BASICO
ZV ZONAS VERDES
ZI ZONAS INFRAESTRUCTURAS
IAS-1 INDUSTRIA AISLADA Tipo 1
IAS-2 INDUSTRIA AISLADA Tipo 2
IAD INDUSTRIA ADOSADA

Promotor:
CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL

Arquitecto:
MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO

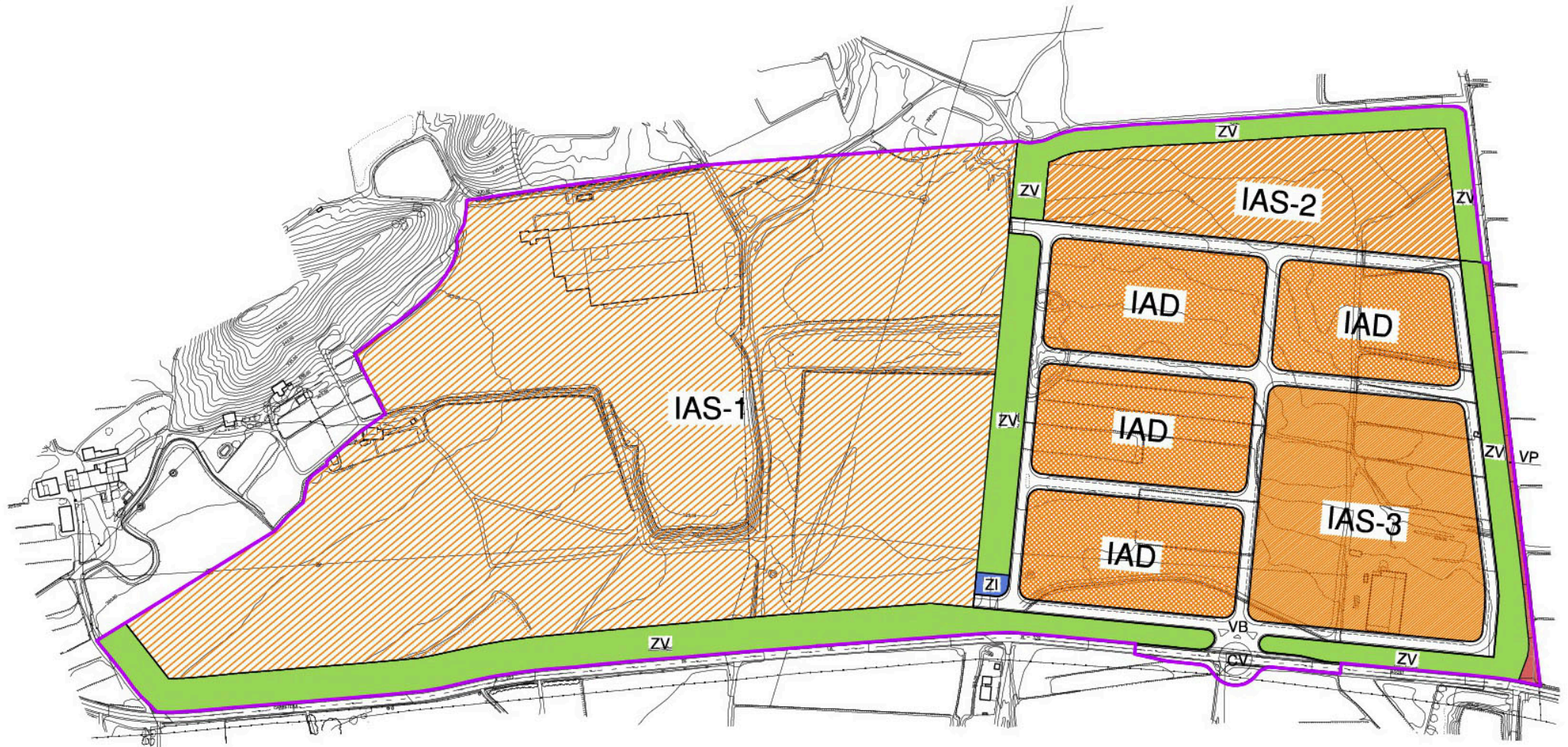
JULIO 2023

ESCALA: 1/2.000
0 25 50 100



BORRADOR DE MODIFICACIÓN
PLAN PARCIAL LA ESCANDELLA (SAU/I.1)
AGOST

Alternativas de Ordenación:
ALTERNATIVA 0. ESTRUCTURA Y CALIFICACIÓN O-0



LEYENDA

DOMINIO PÚBLICO

DOTACIONES

INDUSTRIAS

CV CARRETERA CV-820
 VP VÍA PECUARIA Assagador del Palau
 VB VIARIO BÁSICO
 ZV ZONAS VERDES
 ZI ZONAS INFRAESTRUCTURAS
 IAS-1 INDUSTRIA AISLADA Tipo 1
 IAS-2 INDUSTRIA AISLADA Tipo 2
 IAS-3 INDUSTRIA AISLADA Tipo 3
 IAD INDUSTRIA ADOSADA

Promotor:
 CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL

Arquitecto:
 MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO

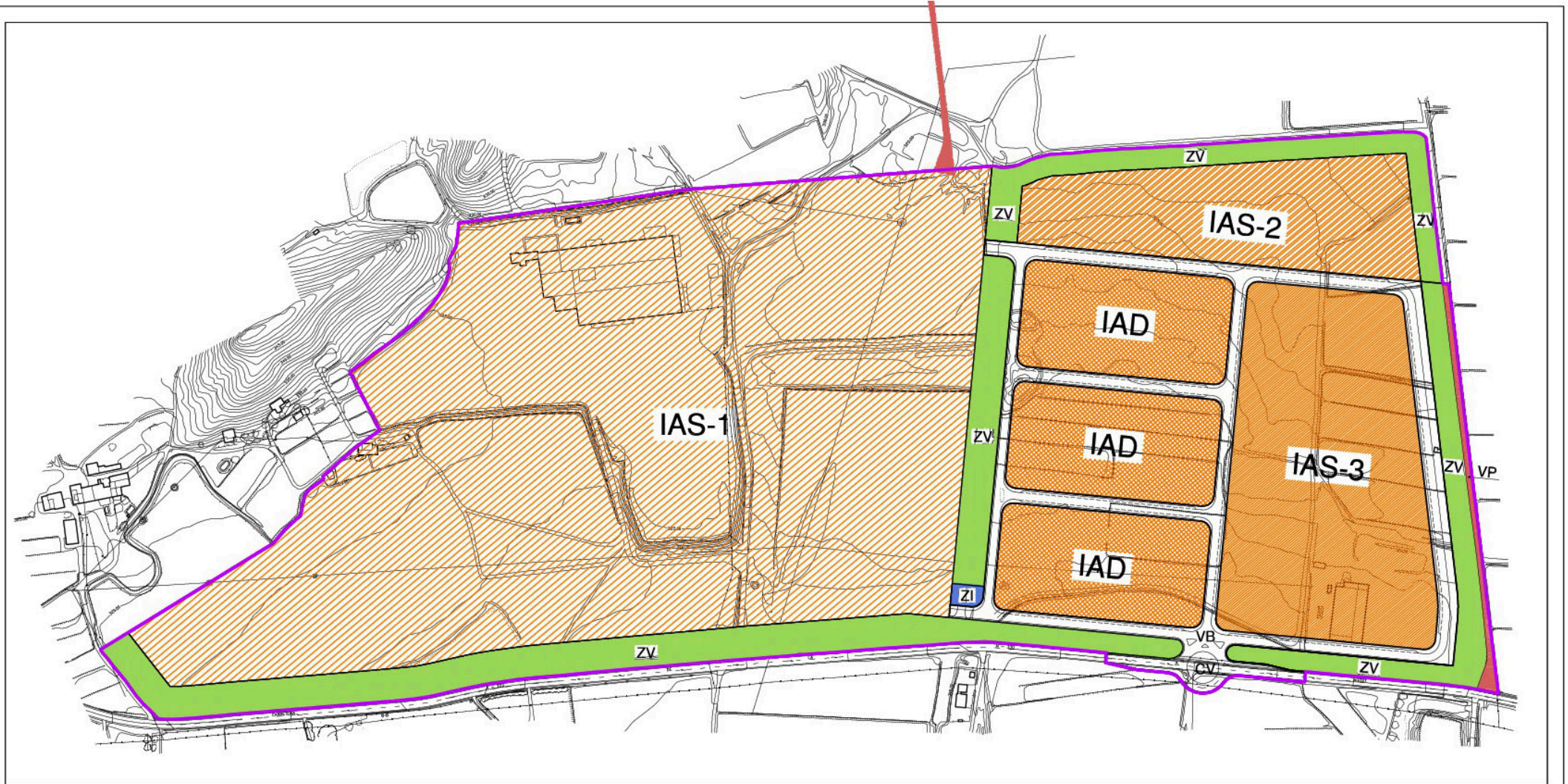
AGOSTO 2023

ESCALA: 1/2.000
 0 25 50 100



BORRADOR DE MODIFICACIÓN
 PLAN PARCIAL LA ESCANDELLA (SAU/I.1)
 AGOST

Alternativas de Ordenación:
 ALTERNATIVA 1. ESTRUCTURA Y CALIFICACIÓN O-1



LEYENDA

DOMINIO PÚBLICO

DOTACIONES

INDUSTRIAS

CV CARRETERA CV-820
VP VÍA PECUARIA Assagador del Palau
VB VIARIO BÁSICO
ZV ZONAS VERDES
ZI ZONAS INFRAESTRUCTURAS
IAS-1 INDUSTRIA AISLADA Tipo 1
IAS-2 INDUSTRIA AISLADA Tipo 2
IAS-3 INDUSTRIA AISLADA Tipo 3
IAD INDUSTRIA ADOSADA

Promotor:
CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL



Arquitecto:
MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO

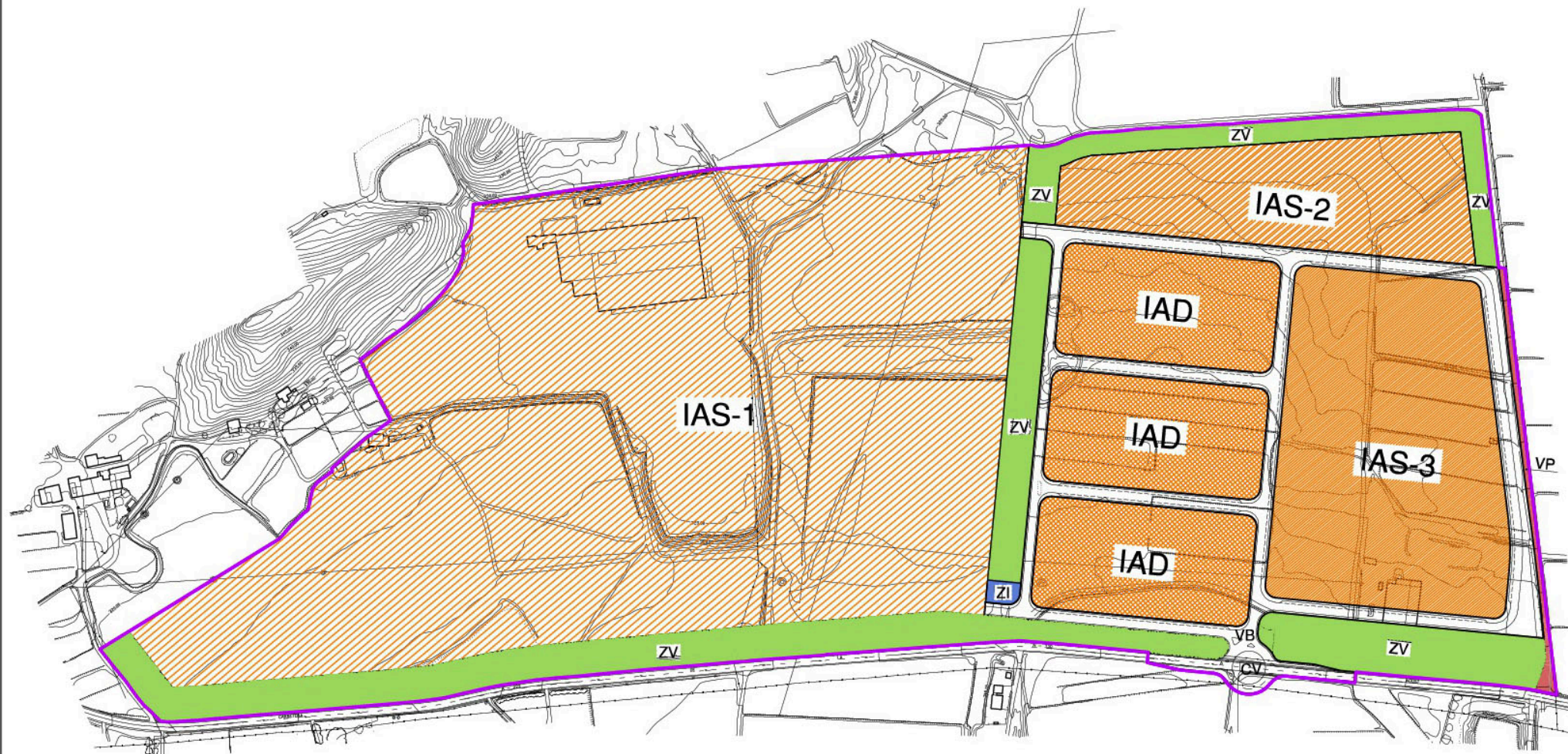
AGOSTO 2023

ESCALA: 1/2.000
0 25 50 100



BORRADOR DE MODIFICACIÓN
PLAN PARCIAL LA ESCANDELLA (SAU/I.1)
AGOST

Alternativas de Ordenación:
ALTERNATIVA 2. ESTRUCTURA Y CALIFICACIÓN O-2



LEYENDA

DOMINIO PÚBLICO

DOTACIONES

INDUSTRIAS

CV	CARRETERA CV-820
VP	VÍA PECUARIA Assagador del Palau
VB	VIARIO BÁSICO
ZV	ZONAS VERDES
ZI	ZONAS INFRAESTRUCTURAS
IAS-1	INDUSTRIA AISLADA Tipo 1
IAS-2	INDUSTRIA AISLADA Tipo 2
IAS-3	INDUSTRIA AISLADA Tipo 3
IAD	INDUSTRIA ADOSADA

Promotor:
CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL

Arquitecto:
MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO

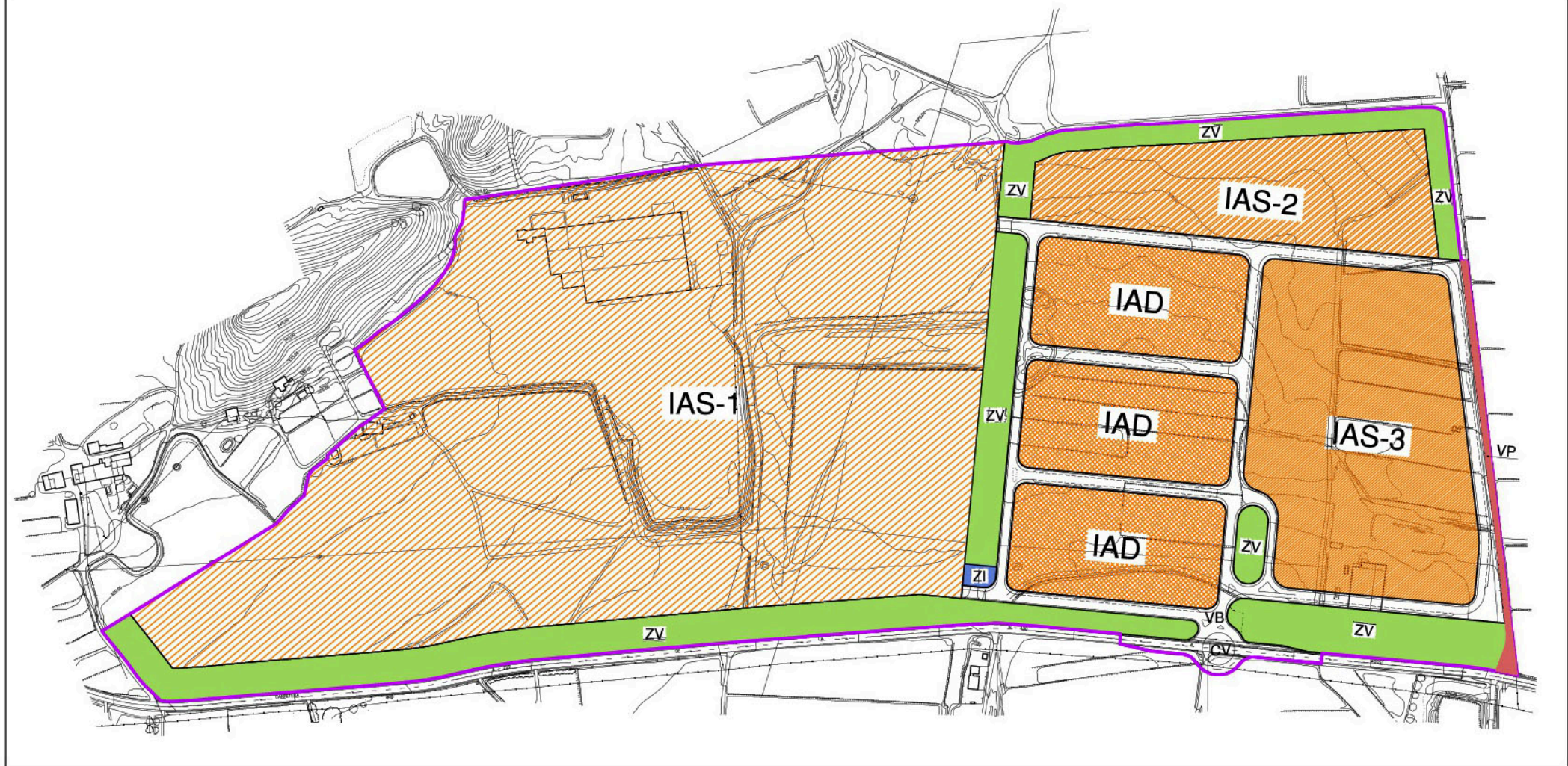
AGOSTO 2023

ESCALA: 1/2.000
0 25 50 100



BORRADOR DE MODIFICACIÓN
PLAN PARCIAL LA ESCANDELLA (SAU/I.1)
AGOST

Alternativas de Ordenación:
ALTERNATIVA 3. ESTRUCTURA Y CALIFICACIÓN **O-3**



LEYENDA

DOMINIO PÚBLICO

DOTACIONES

INDUSTRIAS

CV CARRETERA COM-6800
VP VÍA PECUARIA Assagador del Palau
VB VIARIO BÁSICO
ZV ZONAS VERDES
ZI ZONAS INFRAESTRUCTURAS
IAS-1 INDUSTRIA AISLADA Tipo 1
IAS-2 INDUSTRIA AISLADA Tipo 2
IAS-3 INDUSTRIA AISLADA Tipo 3
IAD INDUSTRIA ADOSADA

Promotor:
CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL

Arquitecto:
MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO

AGOSTO 2023

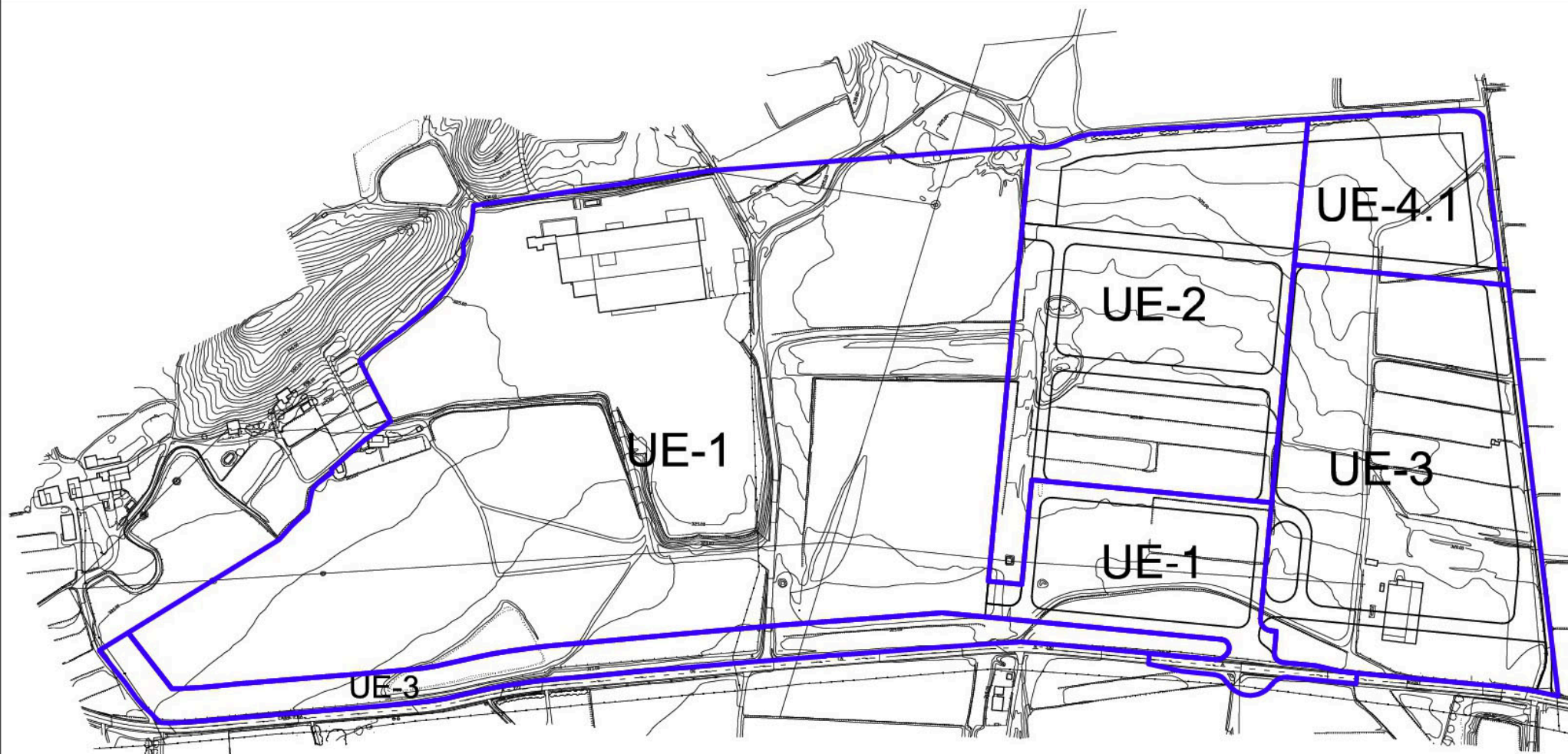
ESCALA: 1/2.000
0 25 50 100



BORRADOR DE MODIFICACIÓN
PLAN PARCIAL LA ESCANDELLA (SAU/I.1)
AGOST

Alternativas de Ordenación:
PROPUESTA. ESTRUCTURA Y CALIFICACIÓN

O-4



LEYENDA

UNIDAD DE EJECUCION



AMBITO DE LA ACTUACION
 LIMITE DE LA UNIDAD

Promotor:
 CERÁMICA ROMÁN BROTONS SL

Arquitecto:
 MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO

JULIO 2023

ESCALA: 1/2.000
 0 25 50 100



BORRADOR DE MODIFICACIÓN
 PLAN PARCIAL LA ESCANDELLA (SAU/I.1)
 AGOST

Alternativas de Ordenación:
 PROPUESTA. UNIDADES DE EJECUCIÓN

O-5

