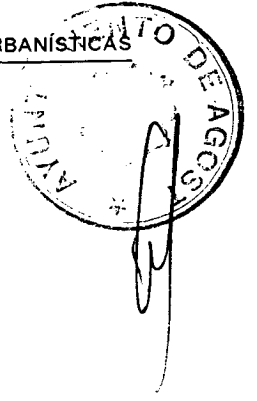


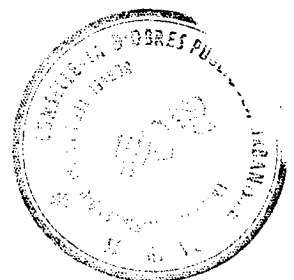


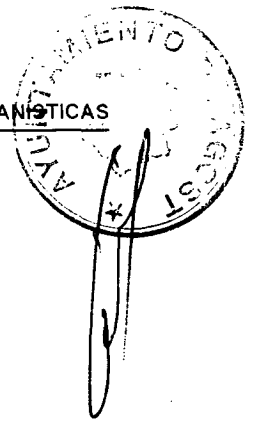
**PLAN PARCIAL**  
**( SAU / I.1 ) LA ESCANDELLA**  
**( AGOST )**

**NORMAS URBANÍSTICAS**



INDICE



**TÍTULO I      NORMAS GENERALES**

- Art. 1   Ámbito espacial de aplicación
- Art. 2   Alcance del Plan Parcial
- Art. 3   Contenido e interpretación del Plan Parcial
- Art. 4   Terminología y conceptos básicos
- Art. 5   Obligatoriedad y vigencia del Plan Parcial

**TÍTULO II     RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

- Art. 6   Calificación del Suelo
- Art. 7   Régimen de propiedad del suelo y cesiones
- Art. 8   Gestión urbanística del Plan Parcial
- Art. 9   Proyecto de Urbanización
- Art. 10  Estudios de Detalle
- Art. 11  Obras de edificación

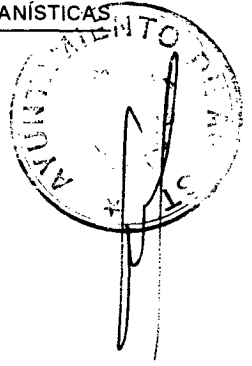
**TÍTULO III    CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

- Art. 12  Concepto y alcance
- Art. 13  Conceptos y condiciones de los parámetros generales de la edificación
- Art. 14  Terminología y compatibilidad de los usos
- Art. 15  Concepto y clases de uso industrial
- Art. 16  Otros usos no industriales

**TÍTULO IV     CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

- Art. 17  Concepto y ámbito de aplicación
- Art. 18  Zona de Industrias Aisladas (clave IAS)
- Art. 19  Zona de Industrias Adosadas (clave IAD)
- Art. 20  Zonas Dotacionales





**TÍTULO I**

**NORMAS GENERALES**





## TÍTULO I    **NORMAS GENERALES**

### **Art. 1        Ámbito espacial de aplicación**

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito del sector Escandella (SAU/I.1) delimitado en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Agost en el plano nº 3 Clasificación General del Suelo y en este Plan Parcial en el plano nº 0-1. Calificación del Suelo .

### **Art. 2        Alcance del Plan Parcial**

El presente Plan Parcial se integra dentro de la normativa urbanística en vigor y respeta el principio de jerarquía urbanística de los planes, de modo que le son de aplicación la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de noviembre) de la Generalitat Valenciana, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992 de 26 de Junio), sus Reglamentos y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Agost.

### **Art. 3        Contenido e interpretación del Plan Parcial**

1. El Plan Parcial lo integran los documentos siguientes:
  - Memorias: Informativa y Justificativa
  - Normas Urbanísticas
  - Planos: Informativos y de Ordenación
  
2. En caso de discrepancia entre documentos, el orden de prevalencia será: Planos, Normas Urbanísticas, y Memoria. Si las diferencias



se dieran en planos de ordenación, prevalecerán siempre los de mayor escala sobre los de menor.

#### **Art. 4 Terminología y conceptos básicos**

1. Los conceptos y términos utilizados en las presentes Normas Urbanísticas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Agost, salvo los que expresamente se definan en los artículos siguientes, por lo que su sentido e interpretación serán, por tanto, coincidentes.

2. En todo lo no previsto en estas Normas Urbanísticas le será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias de Agost, en especial los Títulos II y III.

#### **Art. 5 Obligatoriedad y vigencia del Plan Parcial**

1. El presente Plan Parcial vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada.

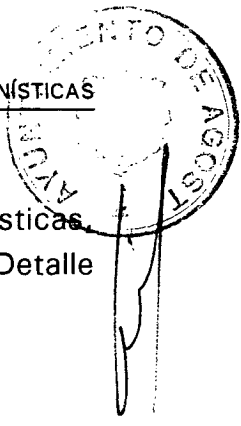
2. El PPlan Parcial entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, siendo su vigencia indefinida.

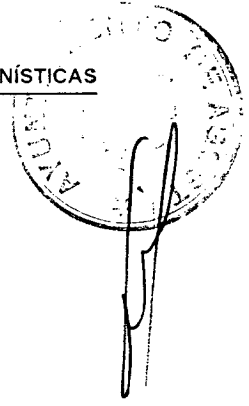
3. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial será tramitada, conforme a lo legalmente establecido, como modificación del plan parcial, sin perjuicio de variaciones mediante Estudios de Detalle, si fueran necesarios, conforme a lo establecido en el Art. 10 de estas Normas Urbanísticas.

4. No constituirán modificación del Plan Parcial la adición de nuevos viarios de propiedad privada, complementarios de la red viaria básica pública, cuando éstos sean necesarios para las agrupaciones industriales.



conforme a lo establecido en los Art. 18 y 19 de estas Normas Urbanísticas, y queden fijados en los proyectos de edificación o en los Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.



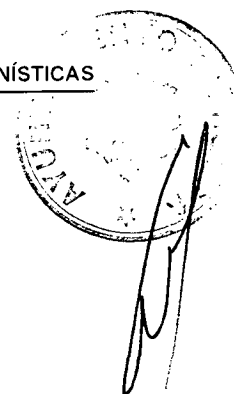


**TÍTULO II**

**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**







## TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### Art. 6 Calificación del Suelo

1. La calificación pormenorizada del suelo del Plan Parcial, es decir, las diferentes zonas que la ordenación del plan prevé en su ámbito, está definida en el plano nº O-1 Calificación del Suelo. En él se define el límite del sector, es decir, el ámbito del suelo clasificado como Suelo Apto para Urbanizar, y las diferentes calificaciones establecidas.

2. Las calificaciones de suelo contenidas en el presente Plan Parcial, agrupadas por su carácter básico y por su propiedad, son las siguientes:

#### A. Red Primaria o Estructural

Son los suelos que forman parte de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, por lo que el dominio y uso son siempre públicos. Estos son:

- a) **Vías Públicas.** Corresponden a los suelos que se integran en la Red General de Carreteras de la Comunidad Valenciana. Están denominados por la clave **VP**.

#### B. Suelos Dotacionales

Son los suelos en los que se prevén usos dotacionales, por lo que tienen siempre un carácter público; por ello, el dominio y uso son públicos. Las zonas o tipos de usos previstos son los siguientes:

- a) **Viario Básico.** Corresponde a los suelos que constituyen la red viaria básica del plan parcial. Están denominados por la clave **VB**.



- b) **Zonas Verdes.** Corresponden a los espacios libres ajardinados cuya finalidad paisajística permite la integración del plan en su entorno. Están denominados por la clave **ZV**.
- c) **Zonas de Infraestructuras.** Corresponden a los suelos reservados para poder acoger las infraestructuras o instalaciones urbanas. Están denominados por la clave **ZI**.

### C. Suelos Industriales

Son los suelos edificables cuyo uso predominante es el industrial, siendo el dominio y uso privados. En ellos se diferencian dos zonas, en función del tipo de edificación y ocupación máxima permitida. Estas son:

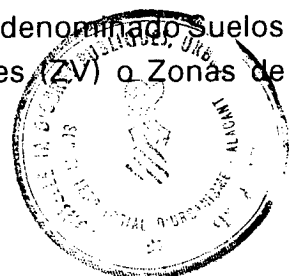
- a) **Industrias Aisladas.** En ellas las edificaciones se sitúan independientes unas de otras y con grandes retranqueos respecto a alineación y linderos, debido a la baja ocupación del suelo. Están denominadas por la clave **IAS**.
- b) **Industrias Adosadas.** En ella la edificación se sitúa en hilera, retranqueada respecto a la alineación oficial, formando manzanas cerradas. Están denominadas por la clave **IAD**.

3. Las condiciones particulares de edificabilidad, volumen y usos de cada una de estas zonas se describirán en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

## Art. 7 Régimen de propiedad del suelo y cesiones

1. Los suelos que en el artículo anterior se han denominado Vías Públicas (VP) de la Red Primaria o Estructural serán de cesión obligatoria y gratuita a la Generalitat Valenciana, a través de la gestión de la primera Unidad de Ejecución que desarrolle este Plan Parcial.

2. Los suelos que en el artículo anterior se han denominado Suelos Dotacionales, ya sean Viario Básico (VB), Zonas Verdes (ZV) o Zonas de





Infraestructuras (ZI), serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de las Unidades de Ejecución previstas en el presente Plan Parcial o que puedan en el futuro redelimitarse por Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

3. Los suelos que en el artículo anterior se han denominado Suelos Industriales, en cualquiera de las zonas calificadas, conservarán el régimen de titularidad privada, sin perjuicio del estricto cumplimiento de las condiciones particulares establecidas en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

#### **Art. 8 Gestión urbanística del Plan Parcial**

1. **Area de reparto.** Existe una sola área de reparto, que es coincidente con el ámbito del sector, conforme a lo establecido en el art. 5.3 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Agost.

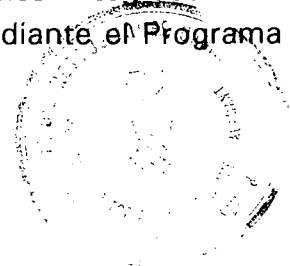
2. El **Aprovechamiento Tipo** para el área de reparto o sector es de 0,2957 Uda/m<sup>2</sup>.

3. **Unidades de Ejecución.** El presente Plan Parcial delimita tres Unidades de Ejecución, cuyos ámbitos son los definidos en el plano nº 0-4. Unidades de Ejecución.

Los Programas podrán redelimitar el ámbito de estas Unidades de Ejecución, adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, en las condiciones previstas en el artículo 33.6 y 8 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

4. El **Aprovechamiento Subjetivo** o aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios incluidos en el ámbito de una Actuación Integrada sujeta a Programa dentro del presente Plan Parcial será el 90% del aprovechamiento tipo, correspondiendo los excedentes de aprovechamiento al Ayuntamiento.

5. **Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.** La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará mediante el Programa



para el desarrollo de la Actuación Integrada correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el art. 29 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, cuya gestión será indirecta, es decir, mediante un Urbanizador, que deberá formular el proyecto de reparcelación forzosa del ámbito de la actuación.

#### **Art. 9 Proyecto de Urbanización**

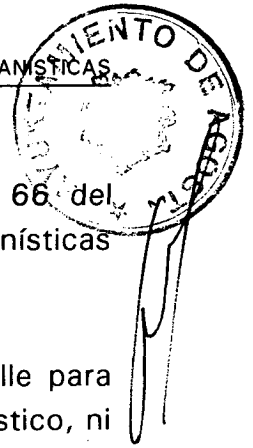
1. El desarrollo y definición de los detalles técnicos de las obras de urbanización para llevar a la práctica las determinaciones establecidas en el Plan Parcial y/o en los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas, se realizarán mediante la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

2. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar la totalidad de la obra pública de urbanización o infraestructuras previstas en el ámbito de la Actuación Integrada, si bien podrá contener diferentes fases para una ejecución gradual de la obra de urbanización, debiendo en todo caso, quedar perfectamente conectada cada fase con el viario y las redes de servicios ya existentes en el sector.

3. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con el contenido previsto en el art. 34 y se tramitarán con el procedimiento establecido en el art. 53 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, así como la parte que le sea de aplicación de los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y del art. 14.2 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Agust.

#### **Art. 10 Estudios de Detalle**

1. Las disposiciones referentes a las normas de uso y edificación para las distintas zonas, contenidas en los Titulos III y IV son suficientes para definir con exactitud la ordenación pretendida en el ámbito del Plan Parcial, por lo que no podrán variarse, salvo con el objetivo previsto en el artículo 26 y con el procedimiento establecido en el artículo 52 de la Ley



Reguladora de la Actividad Urbanística, en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 12.2 c) de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Agost.

2. En ningún caso podrá utilizarse un Estudio de Detalle para alterar el destino del suelo, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni las alturas máximas permitidas.

3. Podrán formularse Estudios de Detalle cuyo objeto sea señalar o reajustar las alineaciones y/o rasantes establecidas en el Plan Parcial, o bien, señalar alineaciones y rasantes de vías interiores particulares de acceso a la edificación, debiendo ser, en ambos casos, su ámbito el necesario para que pueda apreciarse la coherencia de la modificación en la ordenación general del Plan, que, como mínimo, será una manzana o unidad equivalente completa.

En el caso de señalamiento de alineaciones y rasantes, los Estudios de Detalle deberán contener, además:

- Memoria justificativa de la subparcelación o agrupación industrial propuesta, según lo previsto en los artículos 18 y 19 de estas Normas Urbanísticas, en función de la demanda de parcela o tipo de industria.

- Los trazados de las nuevas vías no podrán tener secciones menores de 6,00 m., ni longitudes superiores a los 100 m., ni estar situadas sus conexiones al viario público a menos de 50 m. de los cruces viarios previstos en la red viaria básica del plan parcial.

4. También podrán formularse Estudios de Detalle cuyo objeto sea la ordenación de volúmenes que consista en modificar los retranqueos de la edificación respecto a las alineaciones oficiales, siempre que esta alteración no signifique minorar a más de la mitad los inicialmente previstos, debiendo ser su ámbito, como mínimo, una manzana o unidad equivalente completa y debiendo justificarse la coherencia de la modificación en la ordenación general del Plan Parcial.



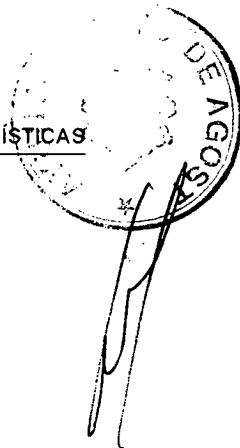
**Art. 11 Obras de edificación**

1. No podrán otorgarse licencias de edificación en una Unidad de Ejecución hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa, se cumplan las condiciones previstas en él para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la Actuación y haber quedado ejecutada o garantizada la urbanización de la parcela, previa o simultáneamente a su edificación, conforme a lo establecido en el art. 29.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

2. La intervención administrativa para garantizar el cumplimiento por los propietarios de inmuebles de su deber de edificar se regirá por lo establecido en el Capítulo II del Título IV de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

3. La documentación y tramitación de los Proyectos de Edificación se ajustarán a lo establecido en el Capítulo 2º del Título II de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Agost.





**TÍTULO III**

**CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN  
Y USO DEL SUELO**





### TÍTULO III CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

#### Art. 12 Concepto y alcance

1. Las determinaciones del presente Título regulan las exigencias mínimas que deben reunir las edificaciones, tanto en sus parámetros edificatorios como en función del uso al que van destinadas, de forma que puedan satisfacer adecuadamente las necesidades del individuo y de la sociedad.

2. Estas determinaciones tienen un carácter general y serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras que se realicen en las edificaciones existentes por ampliación, reforma, cambio de uso o adecuación de sus condiciones a las mínimas exigibles.

3. En todo lo no regulado en el presente Título en cuanto a las condiciones generales de la edificación y uso del suelo, será de aplicación lo establecido en el Título III de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Agost.

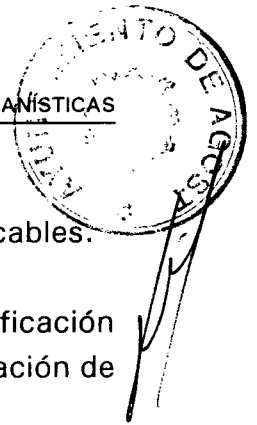
#### Art. 13 Conceptos y condiciones de los parámetros generales de la edificación

1. Son aquellos que se refieren a volumen, ubicación e integración de la edificación en su entorno, a fin de conseguir una adecuada imagen del conjunto.

2. Las **alineaciones** exteriores son las señaladas en el Plano nº 0-2 Alineaciones y Rasantes, que establecen el límite que separa los suelos







destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Las alineaciones interiores o línea de fachada de la edificación delimitan el área de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela.

Los retranqueos son las longitudes o condiciones de separación de las alineaciones interiores o de la línea de la edificación respecto a las alineaciones exteriores, linderos u otras edificaciones, medidas perpendicularmente a estos últimos en todos sus puntos.

3. Las **rasantes** son los puntos o las líneas que determinan la pendiente o inclinación del pavimento o terreno respecto del plano horizontal.

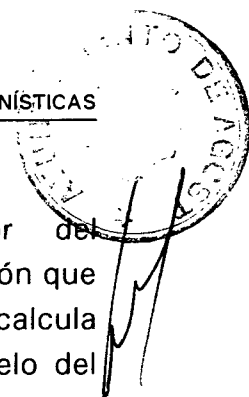
Las rasantes de las calzadas y aceras fijan el perfil longitudinal del viario. Las rasantes del terreno definen su perfil natural o artificial, según que no se haya realizado ninguna transformación o después de haber realizado obras de explanación, desmonte o relleno.

4. La **manzana** es el suelo comprendido entre el viario, los espacios libres públicos o el límite del sector definidos por el Plan Parcial.

5. La **parcela** es la unidad territorial susceptible de un uso pormenorizado y de titularidad común. Para poder albergar en ella una edificación deberá cumplir las condiciones de uso y los parámetros mínimos de las condiciones particulares de la edificación establecidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

6. La **ocupación** de la parcela es el parámetro que determina la superficie de la misma que puede ser edificada respecto a la total. Se entiende como superficie ocupada la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal. Se calcula dividiendo la superficie ocupada por la superficie de la parcela y multiplicando este cociente por cien, viniendo expresada en tanto por ciento.

En el cómputo de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta la correspondiente a los elementos salientes o voladizos.



7. La **edificabilidad** es el parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable. Se calcula dividiendo la superficie edificable máxima por la superficie del suelo del ámbito territorial o parcela, viniendo expresada en  $m^2/m^2$ .

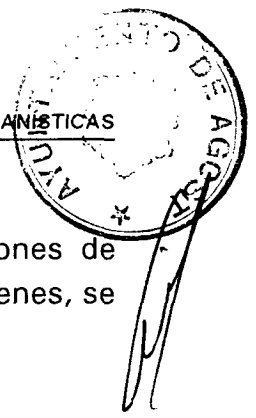
En el cómputo de la superficie edificable se incluirá la superficie construida de todas las plantas de las edificaciones proyectadas, incluso las de los cuerpos volados que pudieran existir, quedando excluidos del cómputo los sótanos destinados a aparcamientos, los pórticos o soportales diáfanos y los patios no cubiertos.

8. La **altura máxima** de la edificación fija los parámetros que deben ser cumplidos por toda edificación. Pueden venir expresados en número máximo de plantas, que comprende la planta baja más las plantas de pisos, y por la altura de cornisa, que es la distancia vertical -expresada en metros- entre la rasante del viario o de la explanación y la cara inferior del forjado de la última planta o del tirante de la nave o línea imaginaria equivalente, medidas en el punto medio de la edificación.

Por encima de la altura máxima de la edificación autorizada se permiten elementos de seguridad y ornamentales (cubiertas inclinadas, antepechos, etc.). elementos de circulaciones verticales (cajas de escalera y ascensores) e instalaciones técnicas de la edificación (depósitos, cuartos de maquinaria, chimeneas, torres de refrigeración, etc.).

9. **Elementos salientes o voladizos** son aquellos elementos arquitectónicos que sobresalen del paramento de fachada hacia el exterior, estando dispuestos en voladizo sobre ella.

Como norma general, sin perjuicio de lo que pueda establecerse en las condiciones particulares de estas Normas Urbanísticas, los vuelos de elementos constructivos y superpuestos a las edificaciones, desde la línea de edificación y sobre los espacios libres de retranqueos establecidos en las condiciones particulares, se permiten con una profundidad máxima del 10 % del retranqueo, salvo en marquesinas en las que la profundidad puede alcanzar hasta el 20 % del retranqueo. La longitud del elemento volado es libre.



En ningún caso, aunque se modifiquen las condiciones de retranqueo mediante un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, se permitirán vuelos sobre el viario o espacio libre público.

#### Art. 14 Terminología y compatibilidad de los usos

1. **Uso Característico.** Es aquel que las Normas Subsidiarias de Agost asignan al sector con el carácter de predominante y, por tanto, definidor de la función que éste desempeña en la ordenación general del municipio. En el presente Plan Parcial el uso característico es el industrial.

2. **Uso Compatible.** Es aquel que puede implantarse coexistiendo con el uso característico sin que se pierda el carácter de la zona, pudiendo incluso reforzar la función que debe cumplir ésta en la ordenación general del municipio. Las Normas Subsidiarias de Agost, y consecuentemente este Plan Parcial, permiten en el sector como uso compatible el uso terciario; además, se consideran también como usos compatibles los usos dotacionales.

3. **Uso Complementario.** Es aquel que, cumpliendo ciertas limitaciones, coadyuva al uso característico. En el presente Plan Parcial se tolera como uso complementario el uso residencial, siempre que se trate de una sola vivienda por instalación industrial, esté destinada al guarda o propietario de la misma y la superficie de la parcela industrial tenga como mínimo 10.000 m<sup>2</sup>.

4. **Uso Prohibido.** Es aquel que impide el normal desarrollo del uso característico, debido a que su presencia impediría que el sector desempeñase la función que le ha sido asignada en la ordenación general del municipio. Las Normas Subsidiarias de Agost, y consecuentemente este Plan Parcial, consideran como uso prohibido el uso residencial, salvo la excepción hecha en el apartado anterior.

No podrán instalarse tampoco aquellas actividades industriales que en el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas estén declaradas como altamente contaminantes y peligrosas, salvo que a la solicitud de licencia se acompañe informe favorable de la Comisión Provincial de Calificación de Actividades de autorización del



emplazamiento en el sector e indicación de las medidas correctoras precisas para que pueda desarrollarse la actividad sin peligro ni riesgo para el resto de las industrias y personas.

#### Art. 15 Concepto y clases de uso industrial

1. El uso industrial comprende las operaciones y actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, así como las funciones y actividades que completan o complementan a la industrial propiamente dicha.

2. Los usos industriales, en función de la actividad que realizan, pueden ser:

- a) **Producción industrial:** cuando la actividad principal consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales. Puede llevar aparejadas otras actividades complementarias, como depósito, reparación, almacenaje y distribución de productos.
- b) **Producción artesanal:** cuando la actividad de obtención y/o transformación de productos se realiza, generalmente, mediante procesos individualizables, en pequeñas series o no industriales. Estos productos pueden ser vendidos directamente al público.
- c) **Talleres de reparación:** cuando la actividad consiste en la reparación, restauración o modificación de objetos, máquinas y equipos. Estos servicios pueden llevar incluida la venta directa al público.
- d) **Almacenaje y comercio mayorista:** cuando la actividad principal consiste en la guarda y depósito de bienes y productos, así como la venta y distribución de mercancías a otras entidades mercantiles. Puede llevar aparejadas otras actividades complementarias, como transporte, comercio minorista u otros servicios del uso terciario.



3. Las actividades industriales podrán situarse en edificios exclusivo, planta baja y semisótano, en este último caso siempre que los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local, quedando prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo. Las plantas sótanos y semisótanos, salvo en las condiciones referidas anteriormente, sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas y almacenaje.

4. Los locales se dimensionarán de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas. La altura libre mínima no será inferior a 3,00 m, excepto en las zonas destinadas a actividades administrativas, que podrán ser de 2,50 m y los sótanos, de 2,20 m.

5. Toda actividad industrial deberá realizar las operaciones de carga y descarga en el interior de su parcela, por lo que deberá disponer de las plazas necesarias para realizar estas operaciones, que, como mínimo, será una plaza de dimensiones suficientes para un vehículo industrial.

Así mismo, deberá disponer de plazas de aparcamiento de automóviles, en los espacios libres de parcela o en los sótanos, suficientes para su personal y visitantes, que, como mínimo, será de dos plazas.

6. Toda parcela deberá disponer de, al menos, un acceso rodado con un ancho mínimo de 3,00 m. Cuando por el desnivel del terreno sea necesaria la construcción de una rampa de acceso al interior de la parcela, ésta no tendrá una pendiente superior al 16%, debiendo disponer, antes de su conexión a la vía pública, de un tramo de acuerdo de pendiente inferior al 2%, de longitud no inferior a 5,00 m.

7. Las actividades industriales cumplirán las exigencias mínimas respecto a iluminación, ventilación, emisiones aéreas de sustancias contaminantes, vertido de residuos sólidos, ruidos y olores, de acuerdo con la legislación vigente.

Así mismo, cumplirán con lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, la Norma Básica de la Edificación de Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios (NBE/CPI) y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

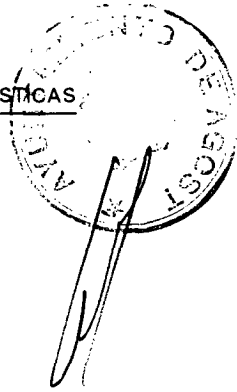




**Art. 16 Otros usos no industriales**

1. Los conceptos y condiciones generales mínimas exigidas al resto de los usos no industriales, es decir, residencial, terciario y dotacional, serán los establecidos en los art. 32, 33 y 34, respectivamente, del Capítulo 2º del Título III de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Agost.





**TÍTULO IV**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN  
Y USO DEL SUELO**





#### TÍTULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

##### Art. 17 Concepto y ámbito de aplicación

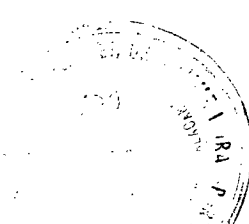
1. Las condiciones particulares de la edificación y uso del suelo contenidas en este Título son las que regulan, junto a la normativa general contenida en el Título III, los parámetros correspondientes a las distintas zonas grafiadas en el Plano nº O-1. Calificación del Suelo.

2. Según las obras de edificación de que se trate, para la aplicación de las presentes condiciones particulares, se observarán las siguientes reglas:

- En obras de nueva planta o ampliación, la edificación cumplirá las condiciones de la zona, no pudiendo superar los límites máximos señalados para ella.

- En obras de restauración, consolidación, acondicionamiento y mantenimiento podrán realizarse en edificios que superen alguno de los parámetros de edificación señalados para la zona, siempre que la edificación existente no ocupe espacios destinados en el planeamiento a viario o espacio libre público, circunstancia esta en la que se considerará al edificio fuera de ordenación.

- Las condiciones relativas a los usos no son de aplicación a los usos existentes, pero sí a los cambios de uso y a los nuevos usos que se implanten.





**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.**

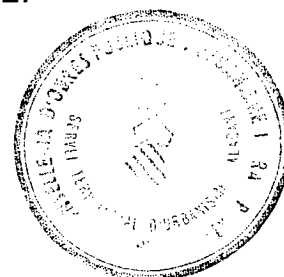
Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 40.000 m<sup>2</sup> para el Tipo 1 y de 4.000 m<sup>2</sup> para el Tipo 2.

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 m<sup>2</sup>.





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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el Tipo 1 y de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el Tipo 2.

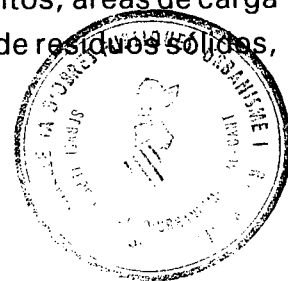
D. La altura máxima de la edificación no superará las 3 plantas, incluida la baja, y 11,00 m de altura de cornisa, para los edificios administrativos, no fijándose altura máxima para la edificación destinada a naves.

#### 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 m<sup>2</sup>, con una longitud mínima de fachada de 80 m.
- b) La superficie mínima de cada subparcela será de 2.000 m<sup>2</sup>.
- 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.

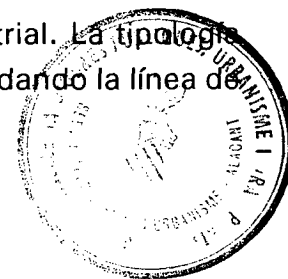
**Art. 19 Zona de Industrias Adosadas (Clave IAD)**

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 segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup> 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%.

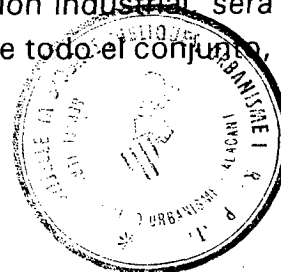
C. La edificabilidad máxima será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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:

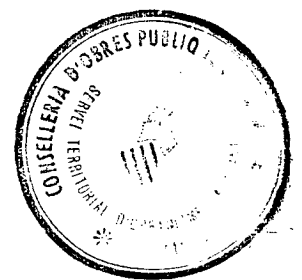
- a) La parcela mínima será de 2.500 m<sup>2</sup>, con una longitud mínima de fachada de 40 m.
- b) Las dimensiones mínimas de cada local serán de 200 m<sup>2</sup> construidos y una longitud de fachada no menor de 5 m.
- c) La ocupación máxima de usos privativos no excederá del 75% de la superficie 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.

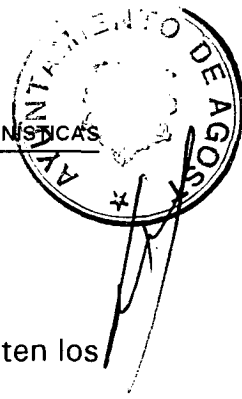
#### 5. Condiciones estéticas.

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.





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.

Uso prohibido es el residencial, en todas sus categorías o formas.

**Art. 20 Zonas Dotacionales**

1. **Caracterización y delimitación.**

Son los terrenos en los que se prevén usos públicos o de servicios generales, por lo que tienen siempre el carácter de público. Por ello, todos estos suelos son de cesión obligatoria y gratuita a la Administración o, en su defecto, a las compañías suministradoras de servicios públicos.

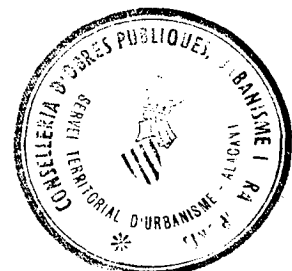
La delimitación de las reservas de suelos destinados a las distintas dotaciones previstas en este Plan Parcial, que se enumeran a continuación, quedan reflejadas en el Plano de Calificación del Suelo.

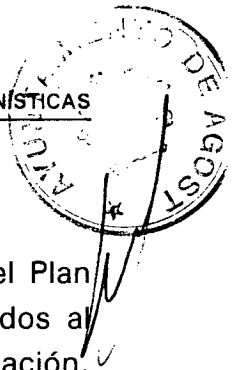
A los efectos de su regulación en este artículo y en función de su destino, se distinguen los siguientes tipos de dotaciones: Vías Públicas de la Red Primaria, Viario Básico, Zonas Verdes y Zonas de Infraestructuras.

2. **Vías Públicas de la Red Primaria o Estructural (clave VP).**

Son los suelos que forman parte de la red primaria o estructural de dotaciones públicas; éstos corresponden al espacio necesario para resolver la intersección del viario básico del sector con la carretera local A-222, por lo que, una vez ejecutada su urbanización, deben ser cedidos a la Generalitat Valenciana para integrarse en la Red General de Carreteras de la Comunidad Valenciana, siéndoles de aplicación la legislación vigente sobre Carreteras de la Comunidad Valenciana.

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Calificación del Suelo, viniendo designado con la clave VP.





### 3. Viario Básico (clave VB).

Son los suelos que constituyen la red viaria básica del Plan Parcial. Una vez ejecutadas las obras de urbanización, serán cedidos al Ayuntamiento, que será el responsable de su mantenimiento y conservación.

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 VB. Además, la delimitación de este ámbito queda más exactamente definido en el Plano nº O-2. Alineaciones y Rasantes.

### 4. Zonas Verdes (clave ZV).

Son los espacios libres de edificación, cuya finalidad paisajística y de integración del Plan Parcial en su entorno obliga a su ajardinamiento o forestación. Una vez ejecutadas las obras de urbanización, serán cedidos al Ayuntamiento, que será el responsable de su mantenimiento y conservación.

Estas zonas se localizan alrededor de las manzanas correspondientes a las industrias adosadas y aisladas del Tipo 2 y a lo largo de toda la longitud de la carretera.

En ellas se prohíbe cualquier edificación y uso distinto del de espacio libre ajardinado o forestado. Como uso compatible se considera el deportivo, es decir, un espacio libre acondicionado para la práctica del deporte.

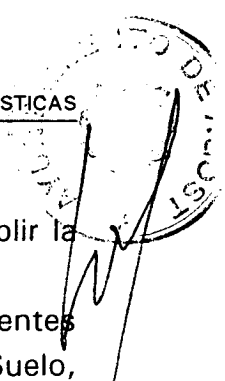
La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Calificación del Suelo, viniendo designado por la clave ZV.

### 5. Zonas de Infraestructuras (clave ZI).

Son los terrenos reservados para albergar las posibles infraestructuras o instalaciones urbanas necesarias para la urbanización del Plan Parcial, independientemente de las que discurran por otros suelos destinados a dotaciones públicas. Estos suelos corresponden a: uno situado junto a la zona verde existente entre las industrias aisladas Tipo 1 y las adosadas, que será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento para poder albergar, en su caso, una estación depuradora o el centro de impulsión de las aguas fecales y tres parcelas destinadas a albergar los centros de transformación de media a baja tensión, que, en su caso, serán cedidas a la compañía eléctrica suministradora de energía.

En estas zonas sólo podrán edificarse aquellas construcciones





con las condiciones de volumen que sean precisas para poder cumplir la función para la que fueron reservados estos suelos.

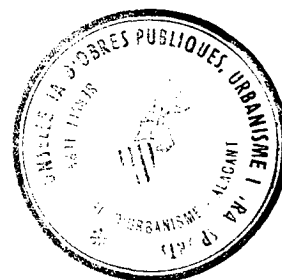
La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Calificación del Suelo, viniendo designado con la clave ZI.

Alicante, marzo de 1.996

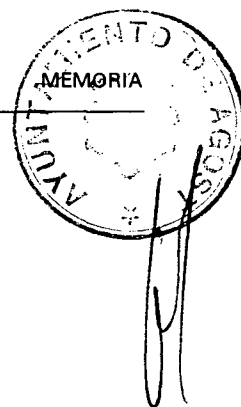
CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA  
CONSEJO REGULADOR DE LA COMUNIDAD VALENCIANA  
URF  
DIL.  
este...  
...PÚBLICOS  
...que  
...DEFINITIVAMENTE  
26 NOV. 1996  
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

EL ARQUITECTO REDACTOR

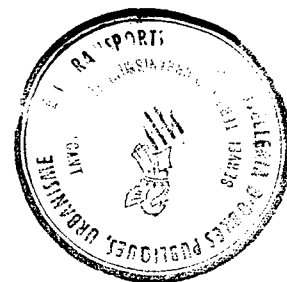
Fdo.: Miguel Angel Cano Crespo

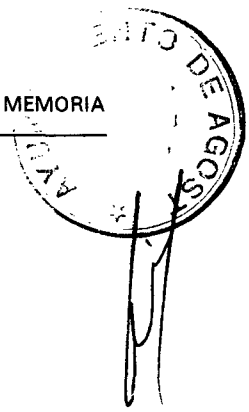






## 5.GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL





## 5. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

### 5.1.- Consideraciones generales

Una vez definida la ordenación que se considera más idónea para el sector, habrá que estudiar ahora la forma de llevar a cabo su ejecución, esto es, la gestión del Plan Parcial.

La gestión no es otra cosa que el establecimiento de las fórmulas de tipo técnico, jurídico y económico que han de regir el desarrollo del Plan Parcial, de manera que se garanticen no sólo los derechos y obligaciones de los propietarios, del urbanizador e incluso de la Administración, sino que además se establezca de forma clara y precisa el "modus operandi" de todos los agentes implicados, las etapas y tiempos de las actuaciones, los costes de la urbanización, etc.; en definitiva, las reglas de juego que han de regir en la ejecución del Plan Parcial.

En las Normas Subsidiarias de Agost se establece que *"el Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, correspondiendo el sistema de actuación al de compensación."* Ello significaba que el desarrollo del sector deberían llevarlo a cabo los propietarios (aportando los terrenos de cesión obligatoria y realizando a su costa la urbanización) mediante una Junta de Compensación, constituida por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie total de la unidad de ejecución que se pretenda desarrollar (art. 157 del T.R. de la Ley 1/1992 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

Sin embargo, la aparición de la Ley 6/1994 de la Comunidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), significa un cambio radical de los agentes capaces de tomar la iniciativa en el desarrollo del planeamiento, ya que ahora cualquier particular, sea o no propietario de los terrenos, puede elaborar y presentar para su aprobación un Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada (art. 44).

El Programa de Actuación Integrada ( ) es un nuevo





documento creado por la LRAU para planificar el desarrollo (urbanización y la posterior o simultánea edificación) de una o varias Unidades de Ejecución, que constituyen el ámbito de la Actuación Integrada (art. 29.1)

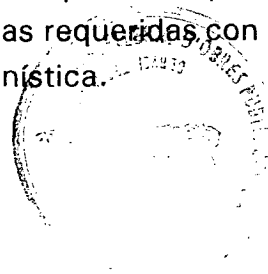
Por tanto, lo primero que tendremos que definir serán las Unidades de Ejecución en que se divide el ámbito del sector del Plan Parcial, a continuación calcularemos el aprovechamiento tipo del sector y, por último, determinaremos los beneficios y cargas de las Unidades de Ejecución delimitadas.

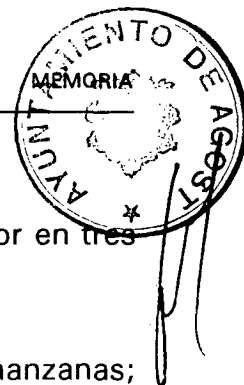
## 5.2.- Delimitación de Unidades de Ejecución

Las Unidades de Ejecución (UE) deben venir delimitadas en el Plan Parcial, que deberá incluir todo su ámbito en una o varias Unidades, siendo éstas el ámbito completo de una Actuación Integrada (la urbanización conjunta de varias parcelas conforme a una programación única), que deberá contener todas las superficies dotacionales precisas para poder ejecutar la Actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares (art. 33.1 y 4).

Los criterios de la LRAU para la delimitación de las Unidades de Ejecución vienen definidos en el art. 33.8, que establece que *"al configurar las Unidades de Ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará su desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones."*

Por tanto, la delimitación de las Unidades de Ejecución tendrá que tener en cuenta: las normas legales referidas; los objetivos básicos del Plan Parcial -dotar al municipio de un suelo que posibilite un desarrollo industrial, el establecimiento de una oferta flexible y adecuada a diferentes tipos de industrias y delimitar unidades de ejecución en las que los beneficios y cargas sean lo más equilibrados posible-; y los legítimos intereses del promotor, en el sentido de que los desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento permitan llevar a cabo las obras edificatorias requeridas con la mayor agilidad posible en los procesos de gestión urbanística.



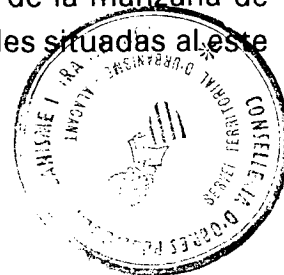


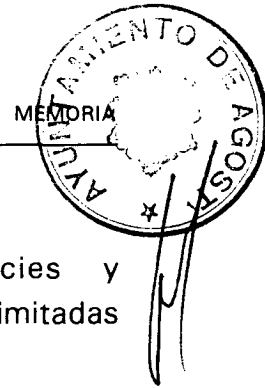
En base a todo ello se ha realizado la división del ámbito del sector en tres Unidades de Ejecución.

La **Unidad de Ejecución nº 1 (UE-1)** comprende dos manzanas; una de ellas corresponde a la totalidad de la gran manzana destinada a las grandes industrias, que necesitan una gran cantidad de suelo y que está calificada como Industria Aislada Tipo 1 (IAS-1), en la que el promotor del Plan Parcial pretende llevar a cabo la ampliación de la industria cerámica actualmente existente, y la otra corresponde a una manzana de Industrias Adosadas (IAD), que, lógicamente, es la que está más cercana a la anterior, con el fin de poder disponer en el término de Agost de un suelo industrial urbanizado que pueda cubrir la posible demanda existente de pequeñas industrias. Además, la Unidad incluye los suelos destinados a viales y a dotaciones necesarias para poder urbanizar tanto las manzanas referidas como para poder realizar las conexiones e integración de la actuación en las redes de infraestructuras -municipales y supramunicipales-, es decir, la totalidad del viario, que circunda la manzana IAD, la parcela reservada para el centro de impulsión de aguas residuales (ZI) y el suelo necesario para ejecutar el enlace del viario del sector con la carretera local A-222 de Agost a Novelda (VP).

La **Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2)** comprende tres manzanas; dos destinadas a Industrias Adosadas (IAD), que se sitúan a continuación de la anterior y hacia el interior del sector, y otra destinada a industrias medianas calificada como Industria Aislada Tipo 2 (IAS-2). Además de los viarios que permiten la accesibilidad a las manzanas referidas, se incluyen en esta unidad las zonas verdes que circundan estas manzanas y que son las que separan las industrias aisladas Tipo 1 del resto del suelo industrial del sector y las situadas al norte y noreste del Plan Parcial.

La **Unidad de Ejecución nº 3 (UE-3)** comprende el resto del sector, es decir, las tres manzanas de Industrias Adosadas (IAD) situadas en la parte oriental del sector, los viarios correspondientes y las zonas verdes que circundan estas manzanas y la situada en el frontal de la manzana de Industrias Aisladas Tipo 1 (IAS-1), es decir, las zonas verdes situadas al este y sur del Plan Parcial.



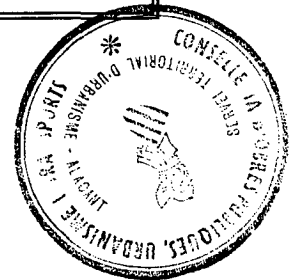


Los parámetros más significativos (superficies y aprovechamientos objetivos) de las Unidades de Ejecución delimitadas vienen reflejados en los cuadros nº 2 y 3 Unidades de Ejecución.

### CUADROS Nº 2 y 3 UNIDADES DE EJECUCIÓN

SUPERFICIES (m2 s.)	UE-1	UE-2	UE-3	TOTAL
IAS-1 Industr. Tipo 1	249.901			249.901
IAS-2 Industr. Tipo 2		33.160		33.160
IAD Ind. Adosadas	19.404	38.808	58.524	116.736
VB Viario Básico	9.587	13.240	12.195	35.022
VP Viario Principal	3.019			3.019
ZV Zona Verde		21.511	40.304	61.815
ZI Zona Dotacional	578			578
<b>TOTAL</b>	<b>282.489</b>	<b>106.719</b>	<b>111.023</b>	<b>500.231</b>

<b>APROVECHAMIENTOS (m2 t.)</b>	<b>75.895</b>	<b>44.660</b>	<b>44.520</b>	<b>165.075</b>
-------------------------------------	---------------	---------------	---------------	----------------



#### 5.3.- Aprovechamiento tipo del sector

La determinación y cálculo del aprovechamiento tipo se establece en la LRAU en su art. 64, el cual dice que *"para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino"*. Pero el art. 65 permite que *"cuando la ordenación urbanística prevea, dentro de un área de reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del*



*aprovechamiento tipo se podrán dar coeficientes correctores de la edificabilidad, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de éste."*

En nuestro caso concreto, si bien existe el mismo uso (industrial) para todo el sector, existe una clara diferenciación entre los tipos de edificación y aprovechamiento previstos: Edificación aislada con edificabilidades de 0,2475 y 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que corresponde a los tipos IAS-1 y IAS-2 respectivamente, y edificación adosada con una edificabilidad de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que corresponde a la clave IAD.

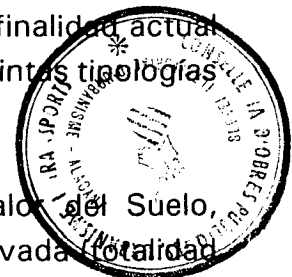
Vamos por tanto a determinar, previamente, los coeficientes correctores de las tipologías de industrias previstas y, a continuación, calcularemos el aprovechamiento tipo del sector.

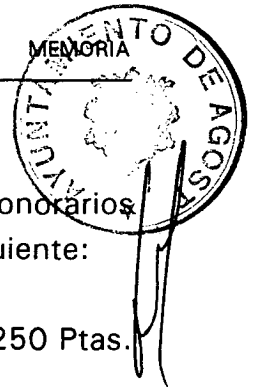
#### A) Cálculo de los costes totales del Sector

Para la evaluación de estos costes tendremos que tener en cuenta dos parámetros básicos: el coste del suelo y las cargas de urbanización. Los conceptos que deben considerarse en estos últimos vienen definidos en el art. 67 de la LRAU y son, principalmente, los siguientes: El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones y el beneficio empresarial del Urbanizador y sus gastos de gestión.

Como el beneficio empresarial y los gastos de gestión son un porcentaje sobre el coste real de la obra urbanizadora, no vamos a considerarlo en los momentos presentes, dado que nuestra finalidad actual es el establecimiento de coeficientes correctores entre las distintas tipologías previstas por la ordenación.

Así, los costes totales del Sector serán: Valor del Suelo, obtenido al multiplicar la superficie de suelo de propiedad privada (totalidad del sector menos la superficie de titularidad pública) por el precio unitario del suelo, a su valor inicial; Coste de la Urbanización, en donde consideraremos los costes de las conexiones a las redes de infraestructura, la urbanización





propiamente dicha y la de las zonas verdes; y los Costes de los Honorarios estimados de proyectos. El importe de estos conceptos es el siguiente:

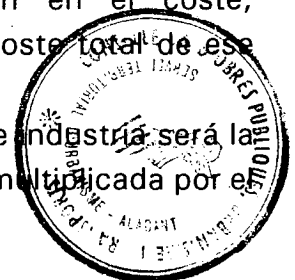
- SUELO	490.569 m2 x 250 Ptas/m2	122.642.250 Ptas.
- URBANIZACIÓN		282.955.826 Ptas.
Dotaciones	15.981.745	
Conexiones	51.951.090	
Urbanización	215.022.991	
- HONORARIOS		
(Plan Parcial y Proyecto Urbanización)		20.000.000 Ptas.
TOTAL		425.598.076 Ptas.

**B) Evaluación de la participación de los costes para cada tipo de industria**

Una vez conocida la evaluación total, es preciso conocer la participación que cada tipo de industria tiene de esos costes totales, ya que las necesidades de suelo, viario o zonas verdes es distinta según se trate de industrias aisladas -que necesitan mucho suelo y poca urbanización- o de industrias adosadas -que consumen poco suelo y demandan mucha urbanización.

Los tipos de industrias considerados son los contemplados en la ordenación: Industrias Aisladas Tipos 1 y 2, denominadas con las claves IAS-1 y IAS-2 respectivamente, e Industrias Adosadas IAD. En cada una de ellas se evalúan, respecto a los costes básicos de suelo y cargas de urbanización, los distintos conceptos que intervienen en el coste, aplicándoles un porcentaje de participación respecto al coste total de ese concepto.

El valor del suelo edificable para cada tipo de industria será la superficie calificada para esta tipología en el Plan Parcial, multiplicada por el valor unitario del suelo.





La participación de cada tipo de industria respecto a las zonas verdes (tanto en suelo como en urbanización), será la resultante de aplicar el porcentaje de la superficie calificada para cada tipo de industria respecto al total de superficie lucrativa, por los costes totales del suelo o urbanización de las zonas verdes. El porcentaje de cada una de ellas es el siguiente:

IAS-1	249.901 / 399.797	=	62,51 %
IAS-2	33.160 / 399.797	=	8,29 %
IAD	116.736 / 399.797	=	29,20 %

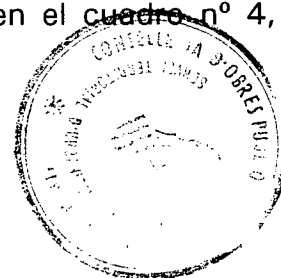
La participación de cada tipo de industria respecto al coste de las conexiones generales y honorarios profesionales será el resultado de aplicar el porcentaje del aprovechamiento de cada tipo de industria respecto al aprovechamiento total del sector, por los costes totales de suelo o urbanización de las conexiones y honorarios profesionales. El porcentaje de cada una de ellas es el siguiente:

IAS-1	61.855 m <sup>2</sup> / 165.075	=	37,47 %
IAS-2	16.580 m <sup>2</sup> / 165.075	=	10,04 %
IAD	86.640 m <sup>2</sup> / 165.075	=	52,49 %

La participación de cada tipo de industria respecto al coste de la urbanización interior será la resultante de aplicar el porcentaje de servicio que cada tipo de industria hace de la urbanización, respecto al total de la urbanización interior, corregido en función del aprovechamiento de cada una. El porcentaje de cada una de ellas es el siguiente:

IAS-1	=	5 %
IAS-2	=	15 %
IAD	=	80 %

El resultado de aplicar los porcentajes de participación de cada tipo de industria sobre los costes de los distintos conceptos que intervienen en los costes básicos (ver punto A) queda reflejado en el cuadro nº 4, Participación de costes por tipo de industria.






**CUADRO Nº 4 PARTICIPACIÓN DE COSTES POR TIPO DE INDUSTRIA**

	IAS-1	IAS-2	IAD	TOTAL
<b>SUELO</b>	<b>71.642.735</b>	<b>10.858.159</b>	<b>40.141.356</b>	<b>122.642.250</b>
Edificable	61.905.500	8.290.000	28.644.250	98.839.750
Dotacional	9.140.212	1.212.164	4.269.624	14.622.000
Conexiones	159.248	42.670	223.082	425.000
Urbanización	437.775	1.313.325	7.004.400	8.755.500
<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>40.207.412</b>	<b>38.794.225</b>	<b>203.954.189</b>	<b>282.955.826</b>
Dotaciones	9.990.189	1.324.887	4.666.669	15.981.745
Conexiones	19.466.073	5.215.889	27.269.128	51.951.090
Urbanización	10.751.150	32.253.449	172.018.392	215.022.991
<b>HONORARIOS</b>	<b>7.494.000</b>	<b>2.008.000</b>	<b>10.498.000</b>	<b>20.000.000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>119.344.147</b>	<b>51.660.384</b>	<b>254.593.545</b>	<b>425.598.076</b>

**C) Repercusión del coste para cada tipo de industria**

La repercusión de los costes para cada tipo de industria nos vendrá dada por la relación entre la participación en los costes y el aprovechamiento de cada una de ellas. Esta repercusión, para cada tipo de industria, es la siguiente:

- Industrias Aisladas Tipo 1

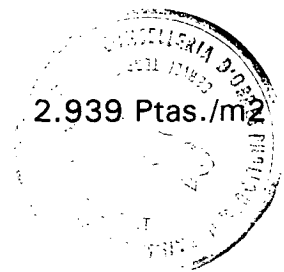
$$\text{IAS-1} \quad 119.344.147 / 61.855 = 1.929 \text{ Ptas./m}^2$$

- Industrias Aisladas Tipo 2

$$\text{IAS-2} \quad 51.660.384 / 16.580 = 3.116 \text{ Ptas./m}^2$$

- Industrias Adosadas

$$\text{IAD} \quad 254.593.545 / 86.640 = 2.939 \text{ Ptas./m}^2$$





#### D) Coeficientes correctores de edificabilidad

Los coeficientes correctores para cada tipo de industria los estableceremos en función de la repercusión que los costes tienen respecto al aprovechamiento que se obtiene para cada tipo de industria y ésta respecto a una que consideraremos como unidad de referencia, que es la tipología que mayor aprovechamiento tiene, y que corresponde a la de las industrias adosadas (IAD).

- Industrias Adosadas = 1,00
- Industrias Aisladas 1  $1.929 / 2.939 = 0,66$
- Industrias Aisladas 2  $3.116 / 2.939 = 1,06$

#### E) Cálculo del aprovechamiento tipo

Como ya dijimos al comienzo de este apartado, el cálculo del aprovechamiento tipo se realiza dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto, ponderado para cada tipo de industria mediante su coeficiente corrector correspondiente, entre la superficie del sector, excluida la del terreno que ya era de dominio público. Las unidades de estos aprovechamientos corregidos o ponderados las llamaremos Unidades De Aprovechamiento ( Uda ).

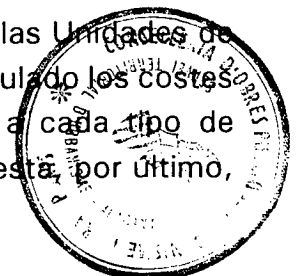
$$A_t = C_i \times A_i / S_p$$

$$C_i \times A_i = 0,66 \times 61.855 + 1,06 \times 16.580 + 1 \times 86.640 = 145.039 \text{ Uda}$$

$$A_t = 145.039 / 490.569 = 0,2957 \text{ Uda/m}^2$$

#### 5.4.- Determinación de los beneficios y cargas de las Unidades de Ejecución

En los apartados anteriores hemos delimitado las Unidades de Ejecución en que se divide el ámbito del sector y hemos calculado los costes totales del sector, los coeficientes correctores a aplicar a cada tipo de industria y el aprovechamiento tipo del sector. Ahora nos resta, por último,





determinar para cada Unidad de Ejecución cuáles son los derechos y obligaciones de sus propietarios, es decir, los aprovechamientos y las cargas de urbanización, comparando unas unidades de ejecución con otras.

#### A) Determinación de los aprovechamientos

En primer lugar calcularemos los aprovechamientos de las Unidades de Ejecución delimitadas, ponderando estos aprovechamientos en función del tipo de industrias consideradas y fijando los aprovechamientos subjetivos o susceptibles de apropiación por los propietarios, así como las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento.

El aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real, es decir, la cantidad de metros cuadrados de construcción permitidos por el planeamiento, los definimos para cada unidad de ejecución, además de sus superficies, en los cuadros nº 2 y 3, Unidades de Ejecución, del punto 5.2. de este apartado.

El aprovechamiento objetivo ponderado se obtendrá multiplicando los metros cuadrados edificables para cada tipo de edificación permitida en el planeamiento por su coeficiente corrector, calculado en el punto anterior (IAS-1 = 0,66; IAS-2 = 1,06 y IAD = 1), viniendo expresado en metros cuadrados de construcción ponderados (Uda).

El aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación, es decir, la cantidad de metros cuadrados edificables a los que el propietario tiene derecho sufragando el coste de las cargas de urbanización, será el 90% del aprovechamiento tipo calculado en el apartado anterior. Para su obtención, tendremos que multiplicar la superficie inicial por el aprovechamiento tipo y al resultado de este producto, por 0,90. Estos aprovechamientos habrá que ponderarlos, según el tipo de edificación, con su coeficiente corrector correspondiente.

El excedente de aprovechamiento es la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de un terreno, ponderado según el tipo de edificación permitida con su coeficiente corrector, y el aprovechamiento





subjetivo que le corresponde. Este deberá ser cedido al Ayuntamiento en las condiciones que la ley determina; no obstante, estos excedentes de aprovechamiento podrán ser adquiridos a la Administración en los términos dispuestos por la LRAU. Para simplificar, los excesos de aprovechamiento se cuantifican siempre respecto a la tipología de Industria Adosada (IAD), cuyo coeficiente corrector es igual a 1.

La cuantificación de todo lo expuesto puede observarse en el siguiente cuadro nº 5, Determinación de aprovechamientos por Unidades de Ejecución.

**CUADRO Nº 5**  
**DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTOS**  
**POR UNIDADES DE EJECUCIÓN**

	UE-1	UE-2	UE-3	TOTAL
Superficie S (m <sup>2</sup> )	278.891	106.719	104.959	490.569
Aprov. objetivo A <sub>o</sub> (m <sup>2</sup> )	75.895	44.660	44.520	165.075
Aprov. ponderado (Uda) $A_p = A_o \times K_c$	54.864	45.655	44.520	145.039
Aprov. subjetivo (Uda) $A_s = S \times A_t \times 0,90$	49.378	41.089	40.068	130.535
Aprov. Ayunt <sup>o</sup> (Uda) $A_p - A_s$	5.486	4.566	4.452	14.504

#### B) Determinación de las cargas de urbanización

Ahora nos resta calcular las cargas de urbanización de las Unidades de Ejecución delimitadas. Para ello seguiremos el mismo esquema que en el apartado anterior para el cálculo de los costes del sector, si bien éstos los dividiremos aquí en función de las cargas asignadas a cada Unidad, tanto en lo que respecta al suelo que constituye el ámbito de la Unidad,





como a las infraestructuras que les corresponden (ver apartado 4.4.4. de esta Memoria).

La cuantificación de todo lo expuesto puede observarse en el cuadro nº 6, Determinación de las cargas de urbanización por Unidades de Ejecución (Ptas.).

**CUADRO Nº 6**  
**DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN**  
**POR UNIDADES DE EJECUCIÓN (PTAS.)**

	UE-1	UE-2	UE-3	TOTAL
Suelo	69.722.750	26.679.750	26.239.750	122.642.250
Dotaciones	-	5.623.415	10.358.330	15.981.745
Conexiones	51.951.090	-	-	51.951.090
Urbanización	45.856.306	83.484.263	85.682.422	215.022.991
Honorarios	7.990.000	6.124.000	5.886.000	20.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>175.520.146</b>	<b>121.911.428</b>	<b>128.166.502</b>	<b>425.598.076</b>

Sin embargo, para poder comparar estos datos con los correspondientes del cuadro de aprovechamientos, es preciso utilizar una unidad común para ambos. Esta unidad es la Unidad de Aprovechamiento (Uda). Para ello dividiremos el coste total del Plan Parcial por el aprovechamiento total ponderado, lo que nos dará el coste de cada Unidad de Aprovechamiento (Uda).

$$\text{Coste Uda} = 425.598.076 / 145.039 = 2.934,37 \text{ Ptas./Uda}$$

Si en el cuadro anterior dividimos todos sus datos (pesetas) por el coste de una unidad de aprovechamiento, tendremos los mismos datos del cuadro en Udas, que corresponde al cuadro nº 7 Determinación de las cargas de urbanización por Unidades de Ejecución (Udas).





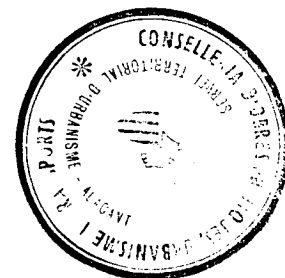
**CUADRO N° 7**  
**DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN**  
**POR UNIDADES DE EJECUCIÓN (UDAS.)**

	UE-1	UE-2	UE-3	TOTAL
Suelo	23.761	9.092	8.942	41.795
Dotaciones	-	1.916	3.530	5.446
Conexiones	17.704	-	-	17.704
Urbanización	15.627	28.451	29.200	73.278
Honorarios	2.723	2.087	2.006	6.816
<b>TOTAL</b>	<b>59.815</b>	<b>41.546</b>	<b>43.678</b>	<b>145.039</b>

**C) Comparación entre beneficios y cargas de las Unidades de Ejecución**

Si comparamos los cuadros correspondientes a los aprovechamientos y a las cargas de urbanización, expresadas en unidades de aprovechamiento (Uda) y los fundimos en uno nuevo, obtendremos el cuadro n° 8, Determinación de aprovechamientos y cargas por Unidades de Ejecución (Uda).

Si analizamos este cuadro, vemos que la Unidad de Ejecución n° 1 (UE-1) tiene una capacidad de aprovechamiento de 54.864 Uda, mientras que las cargas de urbanización representan 59.815 Uda, es decir, esta Unidad, en principio, resulta deficitaria, ya que los gastos de urbanización son superiores al aprovechamiento. Ello se debe a que es la primera Unidad que se ejecuta del Plan Parcial, por lo que debe correr con todos los gastos de implantación de las conexiones generales del sector a las redes de infraestructuras, lo que eleva sustancialmente las cargas de esta Unidad.





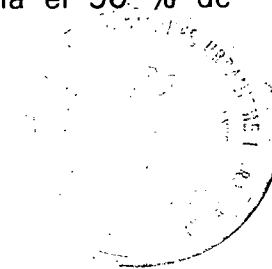
**CUADRO N° 8**  
**DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y CARGAS**  
**POR UNIDADES DE EJECUCIÓN (UDAS.)**

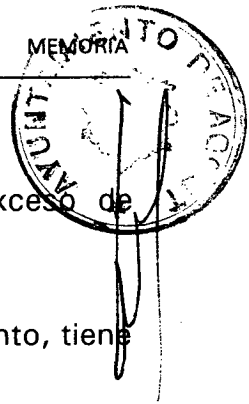
	UE-1	UE-2	UE-3	TOTAL
Aprovechamiento Ponderado	54.864	45.655	44.520	145.039
Cargas ponderadas	59.815	41.546	43.678	145.039
Aprovechamiento - Cargas	- 4.951	4.109	842	0
Aprovechamiento Subjetivo	49.378	41.089	40.068	130.535
Cargas Subjetivas	53.834	37.391	39.310	130.535
Aprovechamiento Ayuntamtº	1.030	8.264	5.210	14.504

Por lo que respecta a las Unidades de Ejecución nº 2 y 3 (UE-2 y UE-3), la capacidad de aprovechamiento (45.655 y 44.520 Uda respectivamente) son superiores a las cargas correspondientes (41.546 y 43.678 Uda respectivamente), de lo que se deduce que el superávit de aprovechamiento compensatorio del déficit arrastrado por la UE-1 está en ambas Unidades, principalmente en la Unidad de Ejecución nº 2.

La manera de equilibrar las diferencias señaladas es mediante su compensación en los excedentes de aprovechamiento que deben ser cedidos al Ayuntamiento. Así, si la Unidad de Ejecución nº 1 tuviera un aprovechamiento ponderado igual al que corresponde a las cargas de urbanización (59.815 Uda), el aprovechamiento subjetivo sería el 90 % del citado aprovechamiento, lo que daría un aprovechamiento subjetivo de 53.834 Uda. Por tanto, el exceso de aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento en esta Unidad sería la diferencia entre el aprovechamiento posible y el correspondiente a las cargas (54.864 - 53.834 Uda), es decir, 1.030 Uda.

La Unidad de Ejecución nº 2 tiene un aprovechamiento ponderado de 45.655 Uda y unas cargas de 41.546 Uda. Con el mismo razonamiento anterior, el aprovechamiento subjetivo sería el 90. % de





41.546 Uda, lo que significa 37.391 Uda, por lo que el exceso de aprovechamiento será 8.264 Uda.

La Unidad de Ejecución nº 3, por el mismo razonamiento, tiene un exceso de aprovechamiento de 5.210 Uda.

Los excesos de aprovechamiento que deben ser cedidos al Ayuntamiento entre todas las Unidades de Ejecución serán 14.504 Uda, que corresponden al 10 % de la totalidad del aprovechamiento ponderado del sector (145.039 Uda). Con ello, hemos conseguido realizar el equilibrio entre los beneficios y cargas de urbanización de todas las Unidades de Ejecución, mediante la mayor o menor aportación de cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento en cada una de ellas, de manera inversa a la aportación de cargas de urbanización que le correspondería a cada Unidad.

Alicante, julio de 1996

El Arquitecto redactor

Fdo.: Miguel Angel Cano Crespo

