

1. INTRODUCCIÓN

1.1.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de San Vicente del Raspeig fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) el 5/4/1990. Sus Normas Urbanísticas (nnuu) se publicaron en el BOP el 17/5/1990.

A iniciativa particular, en fecha 16-03-04, Desarrollo Urbanístico Mare Nostrum, S.L, presenta Alternativa Técnica dentro de un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del sector PPI-04 y Sistema General Adscrito, en el ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.

Dicha Alternativa incluye documento de Homologación y Plan Parcial, y también se presenta escritura de constitución y estatutos de la Agrupación de Interés Urbanístico (inscrita como AIU-03/1461), que refrenda la propuesta.

Con fecha 16-03-04 (RE 3800) la mercantil promotora del Programa comunica al ayuntamiento la protocolización de fecha 16-03-04 ante la notaría de San Vicente del Raspeig de la Alternativa Técnica a efectos de iniciar el procedimiento abreviado previsto en el artículo 48 de la LRAU.

Transcurridos los plazos previstos por la ley, no se recibe Alternativa Técnica en competencia, y se registran en cambio dos proposiciones jurídico-económicas en nombre de DUMN, S.L y de otra sociedad mercantil que concurre al procedimiento.

Con fecha 30-04-04 la mercantil presenta la documentación notarial prevista por el artículo 48 LRAU a efectos de proceder a la apertura de plicas, que tiene lugar el día 5-05-04.

En acuerdo de pleno de fecha 4-11-04, el ayuntamiento de San Vicente del Raspeig resuelve:

Aprobar provisionalmente la Alternativa Técnica, con las condiciones expresadas en los informes de los servicios técnicos municipales que se adjuntan al acuerdo de pleno.

Adjudicar, en competencia con la otra propuesta, la ejecución del Programa y la condición de agente urbanizador a DESARROLLO URBANÍSTICO MARE NOSTRUM, S.L.

Remitir el expediente completo, una vez aportado un Texto Refundido, a la comisión Territorial de Urbanismo.

1.2.- OBJETO

El presente documento refundido se formula con el objeto de desarrollar la ordenación pormenorizada del Sector de suelo urbanizable industrial PPI-04 "El Rodalet" delimitado por el PGOU, en cumplimiento de lo expresado en el acuerdo de pleno del ayuntamiento de San Vicente del Raspeig de fecha 4-11-04.

El sector está clasificado por el PGOU como suelo urbanizable programado para el primer cuatrienio.

A lo largo del proceso de elaboración de la propuesta de ordenación pormenorizada contenida en el plan parcial que se presenta, se ha considerado conveniente proponer unas modificaciones de algunas determinaciones del plan general. Así pues, el presente plan parcial incorpora un anexo de homologación modificativa del plan general para el ámbito formado por el sector y la delimitación de la reserva dotacional del sistema general de espacios libres adscrita al sector por el PGOU.

1.3.- INICIATIVA

A iniciativa particular, de Desarrollo Urbanístico Mare Nostrum, S.A, se formula el presente documento para formar parte de la documentación integrante de una Alternativa Técnica a los efectos previstos en la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Desarrollo Urbanístico Mare Nostrum, S.L.U. cuenta con el respaldo, respecto de los contenidos del presente documento, de la Agrupación de Interés Urbanístico Rodalet, constituida formalmente el 24 de julio de 2003.

1.4.- CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

2.- HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL SECTOR

2.1.- PARTE JUSTIFICATIVA DE LA HOMOLOGACIÓN

2.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, ALCANCE Y OPORTUNIDAD DE LA HOMOLOGACIÓN

La Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), en su disposición transitoria primera (apartado 3), establece que, a partir de la entrada en vigor de la ley, la aprobación de planes parciales que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias a ese fin.

La Instrucción de Planeamiento 1/1996 sobre homologación de planes de urbanismo a la LRAU, aprobada por la Orden de 29/3/96 del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, establece la clasificación de las homologaciones en función de su alcance territorial y material.

El presente documento pretende la homologación sectorial modificativa del PGOU en el ámbito del sector PPI-04, así como de la reserva dotacional del sistema general de espacios libres adscrita al sector.

Es una homologación sectorial porque se refiere a un sector del suelo urbanizable del PGOU.

Es una homologación modificativa porque se introducen modificaciones puntuales que afectan a la ordenación estructural del PGOU.

2.1.2.- DETERMINACIONES Y CONTENIDOS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN.

La presente homologación modificativa plantea las siguientes modificaciones, o precisiones, del PGOU:

- Ajuste general de la delimitación del sector a partir del levantamiento topográfico digitalizado, lo que permite una mayor precisión métrica y la correspondiente corrección de la superficie del sector.
- Modificación de la delimitación del ámbito del sector en el borde nordeste, ampliándolo para extenderlo hasta incluir la embocadura de la calle Carcaixent, para permitir la correcta conexión de la urbanización del sector con su entorno urbano.
- Modificación de la delimitación del ámbito del sector en su borde este, a fin de excluir terrenos de la mota lindante con el término municipal de Alicante, de posible titularidad del Estado.
- Ajuste del ámbito de la delimitación de la reserva dotacional del sistema general de espacios libres adscrita al sector en el borde

suroeste para adecuarla al borde definido por el camino del paso inferior a la autovía A-7.

- Ajuste de la edificabilidad del sector en función de la medición resultante de las superficies del ámbito del sector y del ámbito de delimitación la reserva dotacional del sistema general de espacios libres adscrita al sector, al objeto de mantener el valor del aprovechamiento medio del cuatrienio establecido por el PGOU.
- Modificación de la ficha de condiciones del planeamiento de desarrollo para el sector contenida en el PGOU para adecuar las mismas de modo que sea posible una ordenación con un nivel de cargas estándar según lo previsto por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV) y posibilitar la ordenación del sector atendiendo a los criterios expuestos por los servicios técnicos municipales.

2.1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL PGOU PROPUESTAS.

2.1.3.a).- Ajuste general de la delimitación del sector a partir del levantamiento topográfico digitalizado, lo que permite una mayor precisión métrica y la correspondiente corrección de la superficie del sector

Este punto no es una modificación, sino el ajuste de medición que permite el cambio de escala y el avance técnico de la digitalización de planos.

2.1.3.b).- Modificación de la delimitación del ámbito del sector en el borde nordeste, ampliándolo para extenderlo hasta incluir la embocadura de la calle Carcaixent, para permitir la correcta conexión de la urbanización del sector con su entorno urbano.

La adecuada conexión de la urbanización del sector con la Calle Carcaixent requiere la urbanización de un pequeño triángulo formado por el límite del sector, la fachada sur del bloque de viviendas situado entre la calle Carcaixent y la calle de la Cuesta y la embocadura de la citada calle de Carcaixent. El suelo incluido en dicho triángulo, según el parcelario catastral, forma parte de la parcela catastral 87140-11 que está incluida en su mayor parte en el sector o bien son caminos o viales presumiblemente afectos al dominio público. Se propone la inclusión de este pequeño triángulo en el sector a efectos de facilitar la obtención del suelo en la reparcelación del sector. Esta ampliación se formula a tenor de lo dispuesto en el artículo 17.6 de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), ya que la delimitación del sector es una determinación del PGOU.

2.1.3.c).- Ajuste del ámbito de la delimitación de la reserva dotacional del sistema general de espacios libres adscrita al sector en el borde suroeste para adecuarla al borde definido por el camino del paso inferior a la autovía A-7.

El PGOU delimita, por su borde suroeste, la reserva dotacional del sistema general de espacios libres adscrita al sector mediante una forma de "pico de flauta"

que cruza el camino de acceso al paso inferior a la autovía A-7. Por coherencia con los criterios de sectorización contenidos en el artículo 17 del RPCV se propone delimitar el ámbito por el borde del camino existente. Salvo que estuviese previsto por el PGOU suprimir el paso inferior, y modificar la traza del vial para formar en ese punto un acceso a la A-7, u otro motivo, en cuyo caso debería ajustarse el ámbito al proyecto de dicho nuevo acceso.

2.1.3.d).- Ajuste de la edificabilidad del sector en función de la medición resultante de las superficies del ámbito del sector y del ámbito de delimitación de la reserva dotacional del sistema general de espacios libres adscrita al sector, al objeto de mantener el valor numérico del aprovechamiento medio del cuatrienio establecido por el PGOU.

Tras las modificaciones y ajustes citados en los apartados precedentes resulta una medición de 108.413 m² para el ámbito del sector PPI/4 y de 17.342 m² para la reserva dotacional del sistema general de espacios libres adscrita al sector. Eso supone algunas diferencias métricas con los datos del cálculo del aprovechamiento medio del cuatrienio efectuado por el PGOU, ya que para esos conceptos el PGOU vigente considera 117.000 m² para el sector y 17.000 m² para la zona verde externa adscrita.

Entendiendo que corresponde considerar que el Area de Reparto ha de coincidir con el Primer Cuatrienio y que el Aprovechamiento Tipo resultante ha de mantener el valor numérico calculado por el PGOU vigente para el Aprovechamiento Medio, ya que este valor es la síntesis de la equidistribución de derechos en el suelo urbanizable, se ha procedido a ajustar la edificabilidad del sector para conseguir mantener el valor de 0,347388 uv/m².

Manteniendo los coeficientes de uso (0,60), situación (0,80), y dificultad (1,00), se mantiene el coeficiente de homogeneización (0,54). Al ser menor la superficie bruta total (sector + zona verde adscrita) medida ahora que la medida por el PGOU, es necesario reducir la edificabilidad del sector, fijada por el PGOU en 81.900 m², para mantener el valor del aprovechamiento medio en 0,347388 uv/m², lo que se consigue con 80.521 m².

El PGOU efectúa el cálculo siguiente:

ÁMBITO	PRIMER CUATRIENIO				
	SUPERFICIE m2s	TECHO m2t	COEFICIENTE HOMOGEN	APROVECH. OBJET.uv	SUP.SS.GG. ADSCRIB m2S
PP1/1 ALTET	208.000	93.600	0,90	84.240	34.496
PP1/2 AZORIN	71.000	47.880	0,90	43.092	53.045
PP1/3 CANASTEL	240.000	168.000	0,54	90.720	21.150
NORTE					
PP1/4 RODALET	117.000	81.900	0,54	44.226	10.310
SUMA	636.000	391.380		262.278	119.000
SISTEM.GENERALES	119.000	0		0	
TOTAL	755.000	391.380		262.278	

APROVECHAMIENTO MEDIO PRIMER CUATRIENIO = 0,347388 uv/m²

A partir de las mediciones efectuadas sobre el levantamiento topográfico digitalizado y con los ajustes de delimitación expuestos se han obtenido valores algo diferentes para las zonas de las que se ocupa este documento (sector PP1/4 y zona

verde adscrita). Para el resto supondremos que se mantienen con los valores que les atribuye el PGOU.

Con dichos criterios resulta el siguiente cálculo corregido:

ÁMBITO	SUPERFICIE m2s	PRIMER CUATRIENIO			SUP.SS.GG. ADSCRIB m2S
		TECHO m2t	COEFICIENTE HOMOGEN	APROVECH. OBJET.uv	
PP1/1 ALTET	208.000	93.600	0,90	84.240	34.594
PP1/2 AZORIN	71.000	47.880	0,90	43.092	53.198
PP1/3 CANASTEL	240.000	168.000	0,54	90.720	21.210
NORTE					
PP1/4 RODALET	108.413	76.596	0,54	41.362	10.682
SUMA	627.413	389.588		261.533	119.684
SISTEM.GENERALES	119.342	0		0	
TOTAL	746.755	386.076		259.414	

APROVECHAMIENTO MEDIO PRIMER CUATRIENIO = 0,347388 uv/m²

2.1.3.e).- Modificación de la ficha de condiciones del planeamiento de desarrollo para el sector contenida en el PGOU para adecuar las mismas de modo que sea posible una ordenación con un nivel de cargas estándar según lo previsto por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV) y posibilitar la ordenación del sector según el modelo del Polígono de Torregroses, concretamente de la Calle Zinc, de San Vicente del Raspeig.

El PGOU vigente contiene la siguiente ficha:

FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PGOU			
PP.I/4			
SECTOR "RODALET"			
1.-	SUPERFICIE	117.000	M2
2.-	USO CARACTERISTICO	INDUSTRIAL	
3.-	INTENSIDAD DE EDIFICACION		
a)	Edificabilidad máxima	81.900	M2t
b)	Tipología de edificación: preferentemente edificaciones aisladas y retranqueadas de las alineaciones y linderos En la parte norte se utilizará una tipología compatible con IL.		
4.-	DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PUBLICO		
a)	Se preverán: - Espacios libres - Parque polideportivo - Dotaciones sociales - Playa de aparcamiento público para vehículos pesados		
b)	La cuantía del suelo destinado a dotaciones será al menos la exigida por el Reglamento de Planeamiento. La del aparcamiento del 5% de la superficie del sector		
c)	El equipamiento comercial podrá ser privado		
5.-	ORDENACION		
a)	El trazado viario mantendrá la vía de borde Oeste, hasta alcanzar una sección de 20 metros, con vías transversales de acceso trazadas en prolongación del viario previsto en el suelo urbano lindante.		
b)	La estructuración general se confiará a una vía central de amplia sección, en sentido SW-NE, alcanzada por los accesos y conexión con el núcleo de Villafranqueza.		
c)	Las dotaciones se dispondrán agrupadas		
d)	Se estudiará la compatibilidad de la ordenación respecto a las previsiones del planeamiento municipal de Alicante.		
6.-	URBANIZACION		

	a)	Según la normativa del Plan General		
7.-		FORMULACIÓN DEL PLAN: Privada		
8.-		GESTIÓN Y EJECUCIÓN:		
	a)	Privada		
	b)	Requiere la ejecución previa o simultánea del colector general que resuelve su drenaje		

El presente documento contiene una propuesta de ordenación urbanística basada en los siguientes objetivos:

- Establecer unas condiciones de desarrollo del sector que permitan una ordenación pormenorizada ajustada a los estándares aplicables para la redacción de planes parciales industriales definidos por el artículo 14 del anexo del RPCV. El citado artículo exige un 40% del sector en reservas de suelo dotacional, con un mínimo del 10% del mismo en zona verde. Es decir: permite un máximo de un 60% del sector para uso pormenorizado industria. Por ello, se propone modificar las condiciones de desarrollo del sector, eximiendo al mismo de las dotaciones previstas por la ficha del PGOU, con excepción de las zonas verdes y los viales, ya que la inclusión de las demás dotaciones impondría una mayor concentración del techo edificable y, consecuentemente, una tipología inusual para una zona industrial.
- Fijar unas condiciones de desarrollo del sector que permitan una ordenación pormenorizada que alcance el aprovechamiento que permite el PGOU con coeficientes de edificabilidad sobre parcela neta verosímiles para el producto inmobiliario correspondiente al uso del suelo previsto por el plan, y basándonos en las dos ordenanzas disponibles en el Plan General para el uso industrial, designadas como 'industrial en línea' e 'industrial normal'.
- Recoger los criterios y recomendaciones expuestos en los informes municipales adjuntos al acuerdo de pleno de aprobación del Programa: y especialmente las relativas a los anchos viarios, playa de aparcamiento, implantación de un carril bici, ubicación de zonas verdes y delimitación del sector y de sus áreas de acceso. Así pues, se mantiene el eje viario primario del camino del Rodalet, con sección completa de 20 m, si bien éste se bifurca para dar cabida a los espacios libres, que se ubican dentro de esta avenida, en donde son más accesible, y se integra el carril bici en su sección, quedando éste así próximo al área recreativa; se dispone, en paralelo a la avenida del Rodalet un gran bulevar central con playa de aparcamiento de pesados, recogiendo una previsión dotacional señalada en el Plan General que resulta de aplicación dado el uso previsto, y se conecta el viario a las calles Cuesta, Carcaixent, paso superior de autovía y calles Baladre y Torregroses.

2.1.4.- OBJETO DEL ANEXO DE HOMOLOGACIÓN

El PGOU de San Vicente del Raspeig es un plan aprobado definitivamente en 1990, es decir en fecha anterior a la vigencia de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

La Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, aprobada por Orden de 29 de marzo de 1996 del Conseller de Obres Públiques, Urbanisme i Transports, contempla en su casuística el caso concreto que nos ocupa en su apartado II.10.4º, que se ocupa de la homologación y de la ordenación pormenorizada formuladas simultáneamente para el ámbito de un sector.

Según la citada Instrucción, el objeto de la homologación sería distinguir las determinaciones de ordenación estructural de las de ordenación pormenorizada y, consecuentemente, distinguir el ámbito competencial autonómico del municipal.

2.2.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA DE LA HOMOLOGACIÓN

2.2.1.- DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA

2.2.1.1.- Ordenación estructural

2.2.1.1. a).- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de la ocupación del territorio. No se modifican las del plan general.

2.2.1.1. b).- Clasificación del suelo. No se modifica la del plan general.

2.2.1.1. c).- División del territorio en zonas de ordenación urbanística y normativa aplicable. El sector constituye una única zona, sin perjuicio de que el plan parcial de desarrollo pueda establecer distintas zonas de normativa.

2.2.1.1. d).- Ordenación del suelo no urbanizable. No se modifica.

2.2.1.1. e).- Delimitación de ámbitos mínimos definitorios de planeamiento parcial o de reforma interior. El ámbito definitorio de planeamiento parcial es el ámbito del sector, resultando ligeramente modificado el delimitado por el PGOU.

2.2.1.1. f).- Tratamiento conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal. En el ámbito del sector no se incluyen bienes de dominio público no municipal. Por las proximidades, por el sureste discurre la Autovía A7 de la Red de Interés General del Estado. El artículo 84 del Reglamento de Carreteras del Estado sitúa la línea límite de edificación a 50 m de la arista exterior de la calzada más próxima. Esta línea afecta a una pequeña parte del extremo sureste del sector, de unos 1600 m² en la que será de aplicación las limitaciones establecidas por el Reglamento, salvo autorización para casos especiales según el artículo 85 del citado reglamento.

2.2.1.1. g).- Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes. Al estar incluido el sector en el área de reparto del primer cuatrienio y modificarse el ámbito del sector cuya superficie decrece ligeramente, se retoca, rebajándola, la edificabilidad del sector y su aprovechamiento objetivo con el fin de mantener el valor numérico del aprovechamiento tipo del primer cuatrienio, que queda como sigue:

ÁMBITO	SUPERFICIE m2s	PRIMER CUATRIENIO		APROVECH. OBJET.uv	SUP.SS.GG. ADSCRIB m2S
		TECHO m2t	COEFICIENTE HOMOGEN		
PP1/1 ALTET	208.000	93.600	0,90	84.240	34.594
PP1/2 AZORIN	71.000	47.880	0,90	43.092	53.198
PP1/3 CANASTEL NORTE	240.000	168.000	0,54	90.720	21.210
PP1/4 RODALET	108.413	76.596	0,54	41.362	10.682
SUMA	627.413	389.588		261.533	119.684
SISTEM.GENERALES	119.342	0		0	
TOTAL	746.755	386.076		259.414	

APROVECHAMIENTO MEDIO PRIMER CUATRIENIO = 0,347388 uv/m²

Por tanto la edificabilidad máxima del sector queda fijada en 41.362 uv que es igual a 41.362 uv / 0,54 = 76.596 m²t

2.2.1.1. h).- Objetivos a considerar en la redacción del plan parcial. En consecuencia, se propone una tipología basada en:

- Las ordenanzas Industrial en Línea definida en la Sección 13 de las Ordenanzas del PGOU para Suelo Urbano, aunque imponiendo un retiro obligatorio de 6 m de la alineación de la fachada de las edificaciones respecto de la alineación de la fachada de la parcela. Y la ordenanza Industrial Normal, literalmente transcrita de la sección 12 de las ordenanzas.
- La ordenación pormenorizada ajustada a los estándares aplicables para la redacción de planes parciales industriales definidos por el artículo 14 del anexo del RPCV.
- La ordenación del trazado viario, la cual refleja los criterios y recomendaciones expuestos en los informes municipales adjuntos al acuerdo de pleno de aprobación del Programa: y especialmente las relativas a los anchos viarios, playa de aparcamiento, implantación de un carril bici, ubicación de zonas verdes y delimitación del sector y de sus áreas de acceso.

2.2.1.1. i).- Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso. No se incluyen centros cívicos en el sector ni usos que permitan actividades susceptibles de generar tráfico intenso.

2.2.1.2.- Red estructural de dotaciones públicas

2.2.1.2. a)- Interna al sector. En el sector se incluye una reserva de suelo dotacional de la red estructural. Se trata de una reserva de la Red Viaria Primaria consistente en la parte de suelo del sector que se dedica a ampliar el Camino del Rodalet por el borde oeste del sector. De hecho este vial lo incluye el PGOU en el sistema general viario, por lo que la homologación b incluye en la red estructural o primaria y una parte del mismo (la parte que se ampliará) queda incluida en el sector.

Esta dotación, por tratarse de una vía que, discurriendo por el sector, lo estructura con otras partes de la ciudad y, a su vez, es de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas, será computable a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la red secundaria.

2.2.1.2. b)- Externa al sector, pero adscrita al mismo. En ubicación próxima, pero externa al sector, se ubica la zona verde Santa Isabel de la red estructural, que queda adscrita al mismo puesto que el PGOU ya la incluía en el sistema general de espacios libres y la adscribía al sector.

En total las reservas de red primaria computadas por este documento son:

Red Primaria Viaria interna al sector y computable como secundaria...9.256 m2	
Red Primaria de Zonas Verdes, externa pero adscrita al sector10.310 m2	
Total	19.566 m2

2.2.1.3.- Condiciones de conexión para el desarrollo del sector

En el presente apartado se determinan las condiciones de conexión de las infraestructuras de servicio público a la urbanización del sector.

2.5.3.1. a)- Red Viaria: La red viaria del sector ha de cumplir la condición de ampliar la sección del Camino del Rodalet hasta 20 m de ancho de vial como mínimo y abordar la urbanización completa de dicho vial, tanto de la parte de la sección del mismo incluida en el sector como de la que no lo está. Se ejecutará a cargo del sector el tramo de camino comprendido entre la bifurcación de dicho camino en la embocadura del paso inferior a la A7 (junto a la zona verde Santa Isabel de la red primaria adscrita) hasta el vértice noroeste del sector. Es decir: cubrirá todo el borde oeste del sector, el borde oeste de la zona verde de red primaria adscrita incluyendo el borde oeste de la zona de suelo urbano consolidado (SUC) interpuesta entre las dos anteriores.

Así mismo ha de ejecutarse a cargo del sector la conexión de este vial, una vez ampliado, con todos los viales que acometen a él desde el oeste. Y también la conexión del sector con la carretera de Villafranqueza, mediante la urbanización de las dos calles que forman la prolongación de la horquilla de doble calzada que se proyecta como solución del extremo norte del Camino del Rodalet.

Por su parte, la conexión con el puente sobre la autovía A7 será peatonal, no permitiéndose el tráfico rodado por la misma.

2.5.3.2.-Saneamiento - Red de Aguas Negras: No se requieren condiciones previas ya que en colindancia con el sector existen puntos de conexión viable con colectores municipales de aguas residuales en el Camino del Rodalet.

2.5.3.3.-Saneamiento – Red de Aguas Pluviales: La evacuación de las aguas pluviales del sector ha de resolverse vertiendo la vertiente este a la galería-colector existente entre la reserva dotacional “Santa Isabel” para la red primaria de espacios libres y la autovía A-7. Para ello la red de aguas pluviales del sector se prolongará, con cargo al mismo, mediante un colector emisario que discurrirá por el Camino del Rodalet hasta el extremo sur de la reserva citada

2.5.3.4.- Agua Potable: Para la conexión del sector a la red de distribución será necesario el informe previo favorable de la compañía concesionaria o el convenio correspondiente.

2.5.3.5.- Otros servicios: Para otros servicios, al menos teléfono y distribución de baja tensión, será necesario el informe previo favorable de la compañía concesionaria o el convenio correspondiente.

2.2.2.- NORMAS URBANÍSTICAS

Industrial normal.

El presente plan parcial pretende determinar un régimen urbanístico equivalente al establecido por el PGOU para la zona de Industria Normal en suelo urbano.

Industrial en línea.

El presente plan parcial pretende determinar un régimen urbanístico equivalente al establecido por el PGOU para la zona de Industria en Línea en suelo urbano, con las siguientes salvedades o precisiones:

- Parcela mínima: superficie mínima 500 m2 y frontal mínimo 20 ml.
- Retiro obligatorio de las construcciones a la línea de edificación señalada en los planos. La zona de retiro podrá destinarse a los usos admitidos para la zona de retranqueo en Industria Normal (*artículo 36.2.c) de las Ordenanzas del Uso del Suelo y la Edificación en el Suelo Urbano*)
- Reserva mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela: 1 plaza por cada 150 m2t efectivamente construidos.
- Nº máximo de plantas sobre rasante: 2 plantas.
- Altura de la edificación: la correspondiente al grado 2 (8 metros hasta el intradós del techo de cubierta en cornisa o el arranque de cuchillos, cerchas o vigas de sustentación de cubierta).

Por lo tanto las normas urbanísticas del presente plan parcial están constituidas por el articulado que resulta de aplicación para la Zona de Industria en Línea, tanto de las Normas Urbanísticas del PGOU, como de las Ordenanzas del Uso del Suelo y la Edificación en el Suelo Urbano, con las salvedades y precisiones citadas.

Norma de carácter general.- Remisión al contenido del plan general.

El alcance y significado de los diferentes conceptos relativos a las ordenanzas generales de la edificación y a los usos del suelo a los que estas normas se refieren, son los que se determinan tanto en las Normas Urbanísticas del PGOU como en las Ordenanzas del Uso del Suelo y la Edificación en el Suelo Urbano.

2.2.3.- Ficha de Planeamiento.

La ficha de planeamiento forma parte de la documentación con eficacia normativa del PGOU, ficha que a resultas de la presente homologación modificativa queda de la siguiente forma:

FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PGOU			
PP.I/4			
SECTOR "RODALET"			
1.-	SUPERFICIE	108.413	M2
2.-	USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	
3.-	INTENSIDAD DE EDIFICACION		
	a) Edificabilidad máxima (útil)	76.596	M2t
	b) Tipología de edificación: industria en línea IL según sección 13 de las ordenanzas, pero con retranqueo de fachada obligatorio a la línea señalada por el Plan Parcial		
4.-	DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PUBLICO		
	a) Espacios libres y zonas verdes: mínimo el 10 % del sector	11.493	M2s
	b) Red viaria: como mínimo el 30 % del sector	32.735	M2s
5.-	c) El equipamiento comercial podrá ser privado		
	ORDENACIÓN		
	a) El trazado viario mantendrá la vía de borde Oeste como red primaria de comunicación del sector y ubicará los espacios libres hacia esta zona.		
	b) La estructuración general se confiará a una trama regular basada en la retícula ortogonal apoyada sobre el vial de la Red Primaria Camino del Rodalet y considerando como red secundaria la conexión con el paso superior de la autovía A7. Se mantendrá la playa de aparcamiento a que hace referencia el Plan General incluida en el viario interno del sector, con una superficie mínima igual al 5% de la del sector.		

Septiembre de 2.006
El Ingeniero de Caminos, C. Y P.

Javier Marchesi Alcober
Col. nº 12.325

2.2.3- Ficha de Gestión.

La ficha del sector forma parte de la documentación con eficacia normativa del PGOU, ficha que a resultas de la presente homologación modificativa queda de la siguiente forma:

FICHA DE CONDICIONES DE GESTION			
PP.I/4			
SECTOR "RODALET"			
1.-	SUPERFICIE	108.413	M2
2.-	UNIDAD DE EJECUCIÓN	UNICA	
3.-	SISTEMA DE GESTIÓN		
4.-	USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	
5.-	INTENSIDAD DE EDIFICACION, Edificabilidad máxima	76.596	M2t
6.-	APROVECHAMIENTO TIPO	0,347388	
7.-	OBLIGACIONES DE CESIÓN		
	a) Dominio y uso públicos: Espacios libres y zonas verdes: mínimo 10 % del sector	11.493	M2s
	b) Dominio y uso públicos: Red viaria: como mínimo 30 % del sector	32.735	M2s
	c) Cesión obligatoria del aprovechamiento municipal.		
8.-	CONDICIONES DE DESARROLLO		
	a) Obras de Urbanización, según la normativa del Plan General		
	b) Conexiones externas:		
	- Colector general de pluviales con entronque a gran colector A7		
	- Vial avenida del Rodalet, desde carretera de Villafranqueza hasta calle Clot		
	- Vial de conexión a paso superior A7		
9.-	- Conexiones a infraestructuras de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y telefonía. ELEMENTOS ADSCRITOS DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS EXTERNOS AL SECTOR		
	Jardín "Santa Isabel"	10.682	M2s

Septiembre de 2.006
El Ingeniero de Caminos, C. Y P.

Javier Marchesi Alcober
Col. nº 12.325

3.- PLAN PARCIAL

3.1.- MEMORIA INFORMATIVA

3.1.1.- CONDICIONES GEOGRAFICAS

A.- Características naturales del territorio, geológicas, topográficas, climáticas e hidrológicas

A.0 generalidades

El sector comprende una superficie de 114.515 m² y tiene una forma irregular, pero sensiblemente rectangular. Está localizado al sudeste del núcleo urbano y comprendido entre el casco urbano, delimitado hoy por el Camino del Rodalet, y el límite del término municipal de Alicante, casi tangente a la autovía A-7.

A.1 características físicas

De la memoria del estudio geotécnico efectuado por laboratorio homologado extraemos los siguientes comentarios:

En inspección visual de la parcela, se observan dos terrenos de aspecto diferenciado: en la franja oeste del sector, que es la más baja topográficamente, apreciamos un suelo más oscuro y segregado, y en el resto, un suelo más claro, compacto y margoso.

Así pues, se realizaron dos catas: la primera, en las inmediaciones del camino del Rodalet, para caracterizar el suelo más blando, y la segunda, en la franja este de la parcela. Si bien, luego de obtener los resultados de los ensayos de laboratorio, se vería que ambos tipos de suelo son de características muy similares.

En la primera cata, se observa un espesor de tierra vegetal de 50 cm y posteriormente, el terreno del que se toma muestra (muestra nº 27.128). Es un suelo fino de color claro.

En la segunda cata no aparece tierra vegetal, encontramos en cambio abundancia de terrones de roca margosa fragmentada, y un suelo fino de color claro (muestra nº 27.129).

Los resultados de laboratorio de las muestras 27.128 y 27.129 son notablemente parecidos. De modo que ambas muestras pueden considerarse como correspondientes a un único tipo de suelo.

Este suelo se caracteriza por un alto contenido en finos, y por una plasticidad baja, no obstante. Puede denominarse como arcilla limosa.

Los resultados permiten clasificar a este suelo como tolerable, de acuerdo con el Pliego General de carreteras, PG-3/75, en cuanto a su utilización en terraplenes.

Consiste en terrenos que históricamente se han explotado agrícolamente mediante cultivos tradicionales de secano y que han ido siendo abandonados como consecuencia del crecimiento urbanístico y de la evolución económica.

En conclusión, son terrenos cuyas características permiten su desarrollo urbanístico.

A.2 topografía

Desde el punto de vista altimétrico el sector está constituido por una plataforma de pendientes moderadas hacia el oeste (5-6%) y suaves hacia el sur (1%). La cota más baja está en torno a los 83 m de altitud. Coincidiendo con el borde este existe una elevación con forma de mota alargada en donde se alcanzan los 96 m en varios puntos. Desde allí, al adentrarse en término municipal de Alicante el terreno cae en fuerte pendiente hacia el este, hacia el cementerio de Villafranqueza y hacia la autovía A-7.

A.3 clima

El clima es el mediterráneo propio de la región, sin ninguna característica local destacable, con inviernos templados (mínimas en torno a los 0° C) y veranos calurosos (máximas en torno a los 30° C). Lluvias en primavera y otoño, con las precipitaciones más intensas en esta última estación.

A.4 hidrología

No existen cauces naturales en el sector. Por la topografía de la zona las aguas de lluvia evacuan de forma natural y sin dificultad, hacia el oeste y el sur.

B.- usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.

Aunque puede advertirse que en su día los terrenos se dedicaron a cultivos de secano, probablemente almendros u otro arbolado de secano, ya hace años que se abandonó su explotación, habiendo desaparecido el arbolado y todo tipo de vegetación.

Algunas parcelas aparecen valladas de forma rudimentaria y se almacenan en ellas algunos objetos. Los terrenos permanecen incultos y sobre ellos aparecen desperdigados escombros y desechos, presentando una imagen muy deteriorada, desde el punto de vista paisajístico.

Las edificaciones existentes son tres viviendas de planta baja, iguales entre sí y adosadas en hilera, identificadas catastralmente 87140-07, 08 y 09. Estas viviendas dan frente al Camino del Rodalet y tienen un corral trasero cada una. A sus espaldas hay una concentración de entre 6 y 12 chabolas o chamizos cuya agrupación no es estable y experimenta variaciones en forma y número. Estas instalaciones, por sus características constructivas no pueden considerarse edificaciones y no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad.

C.- aprovechamiento potencial del territorio, agrícola, ganadero, forestal, minero u otros.

Por las características de los terrenos, su estado de abandono y por la situación residual que ocupan en la estructura urbana, el mayor potencial de aprovechamiento posible pasa por la urbanización de los mismos.

3.1.2.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

A. condiciones que derivan de la ordenación del Plan General, relativas al sector objeto del Plan Parcial. Fichas de planeamiento y gestión.

FICHA DE CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PGOU			
PP.I/4			
SECTOR "RODALET"			
1.-	SUPERFICIE	108.413	M2
2.-	USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	
3.-	INTENSIDAD DE EDIFICACION		
	a) Edificabilidad máxima	76.596	M2t
	b) Tipología de edificación: industria en línea IL según sección 13 de las ordenanzas, pero con retranqueo de fachada obligatorio a la línea señalada por el Plan Parcial		
4.-	DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PUBLICO		
	a) Espacios libres y zonas verdes: mínimo el 10 % del sector	11.493	M2s
	b) Red viaria: como mínimo el 30 % del sector	32.735	M2s
5.-	c) El equipamiento comercial podrá ser privado		
	ORDENACIÓN		
	a) El trazado viario mantendrá la vía de borde Oeste como red primaria de comunicación del sector y ubicará los espacios libres hacia esta zona.		
	b) La estructuración general se confiará a una trama regular basada en la retícula ortogonal apoyada sobre el vial de la Red Primaria Camino del Rodalet y considerando como red secundaria la conexión con el paso superior de la autovía A7. Se mantendrá la playa de aparcamiento a que hace referencia el Plan General incluida en el viario interno del sector, con una superficie mínima igual al 5% de la del sector.		

FICHA DE CONDICIONES DE GESTION			
PP.I/4			
SECTOR "RODALET"			
1.-	SUPERFICIE	108.413	M2
2.-	UNIDAD DE EJECUCIÓN	ÚNICA	
3.-	SISTEMA DE GESTION	INDIRECTA	
4.-	USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL	
5.-	INTENSIDAD DE EDIFICACION, Edificabilidad máxima	76.596	M2t
6.-	APROVECHAMIENTO TIPO	0,347388	
7.-	OBLIGACIONES DE CESION		
	a) Dominio y uso públicos: Espacios libres y zonas verdes: mínimo 10 % del sector	11.493	M2s
	b) Dominio y uso públicos: Red viaria: como mínimo 30 % del sector	32.735	M2s
	c) Cesión obligatoria del aprovechamiento municipal.		
8.-	CONDICIONES DE DESARROLLO		
	a) Obras de Urbanización, según la normativa del Plan General		
	b) Conexiones externas:		
	- Colector general de pluviales con entronque a gran colector A7		
	- Vial avenida del Rodalet, desde carretera de Villafranqueza hasta calle Clot		
	- Vial de conexión a paso superior A7		
	- Conexiones a infraestructuras de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y telefonía.		
9.-	ELEMENTOS ADSCRITOS DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS EXTERNOS AL SECTOR		
	Jardín "Santa Isabel"	10.682	M2s

El aprovechamiento tipo correspondiente, que es el aprovechamiento tipo del área de reparto del primer cuatrienio, por estar el sector incluido es este cuatrienio.

El aprovechamiento tipo resultante queda justificado en la tabla del anexo de homologación que se transcribe a continuación:

ÁMBITO	PRIMER CUATRIENIO				SUP.SS.GG. ADSCRIB m2S
	SUPERFICIE m2s	TECHO m2t	COEFICIENTE HOMOGEN	APROVECH. OBJET.uv	
PP1/1 ALTET	208.000	93.600	0,90	84.240	34.594
PP1/2 AZORIN	71.000	47.880	0,90	43.092	53.198
PP1/3 CANASTEL	240.000	168.000	0,54	90.720	21.210
NORTE					
PP1/4 RODALET	108.413	76.596	0,54	41.362	10.682
SUMA	627.413	389.588		261.533	119.684
SISTEM.GENERALES	119.342	0		0	
TOTAL	746.755	386.076		259.414	
APROVECHAMIENTO MEDIO PRIMER CUATRIENIO = 0,347388 uv/m2					

El valor numérico resultante del aprovechamiento tipo es el mismo que determina el PGOU vigente para el aprovechamiento medio del primer cuatrienio.

Las condiciones de los usos industriales vienen definidas en la Sección 6 de las nnuu del PGOU, artículos 117 y 118.

Las condiciones de parcelación, las condiciones de la edificación y los usos de la edificación para la "industria normal" vienen regulados en los artículos 35 al 37 de las Ordenanzas del Uso del Suelo y de la Edificación en el Suelo Urbano" y en los artículos 38 al 40 para la "industria en línea".

B. – Obras programadas y política de inversiones públicas que influyen en el desarrollo del plan parcial.

No se conocen programaciones de inversión pública que afecten al desarrollo del sector

C. - Afecciones de la normativa sectorial en el sector.

En las proximidades del sector, por el sureste, discurre la Autovía A7 de la Red de Interés General del Estado. El artículo 84 del Reglamento de Carreteras del Estado sitúa la línea límite de edificación a 50 m de la arista exterior de la calzada más próxima. Esta línea afecta a una pequeña parte del extremo sureste del sector, de unos 1600 m2 en la que serán de aplicación las limitaciones establecidas por el Reglamento, salvo autorización para casos especiales según el artículo 85 del citado reglamento.

Los tendidos eléctricos aéreos que cruzan el sector no se consideran por prever el plan su soterramiento.

3.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.2.1.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de San Vicente del Raspeig fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) el 5/4/1990. Sus Normas Urbanísticas (nnuu) se publicaron en el BOP el 17/5/1990.

A iniciativa particular, en fecha 16-03-04, Desarrollo Urbanístico Mare Nostrum, S.L, presenta Alternativa Técnica dentro de un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del sector PPI-04 y Sistema General Adscrito, en el ayuntamiento de San Vicente del Raspeig.

Dicha Alternativa incluye documento de Homologación y Plan Parcial, y también se presenta escritura de constitución y estatutos de la Agrupación de Interés Urbanístico (inscrita como AIU-03/1461), que refrenda la propuesta.

Con fecha 16-03-04 (RE 3800) la mercantil promotora del Programa comunica al ayuntamiento la protocolización de fecha 16-03-04 ante la notaría de San Vicente del Raspeig de la Alternativa Técnica a efectos de iniciar el procedimiento abreviado previsto en el artículo 48 de la LRAU.

Transcurridos los plazos previstos por la ley, no se recibe Alternativa Técnica en competencia, y se registran en cambio dos proposiciones jurídico-económicas en nombre de DUMN, S.L y de otra sociedad mercantil que concurre al procedimiento.

Con fecha 30-04-04 la mercantil presenta la documentación notarial prevista por el artículo 48 LRAU a efectos de proceder a la apertura de plicas, que tiene lugar el día 5-05-04.

En acuerdo de pleno de fecha 4-11-04, el ayuntamiento de San Vicente del Raspeig resuelve:

Aprobar provisionalmente la Alternativa Técnica, con las condiciones expresadas en los informes de los servicios técnicos municipales que se adjuntan al acuerdo de pleno.

Adjudicar, en competencia con la otra propuesta, la ejecución del Programa y la condición de agente urbanizador a DESARROLLO URBANÍSTICO MARE NOSTRUM, S.L.

Remitir el expediente completo, una vez aportado un Texto Refundido, a la comisión Territorial de Urbanismo.

Este mismo documento incluye, al principio del mismo, un anexo de homologación sectorial modificativa del PGOU, que rige como plan general para la presente propuesta de plan parcial.

3.2.2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

A.- Alternativas ponderadas y escogidas acreditando que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

Las alternativas posibles de ordenación del sector están fuertemente condicionadas por el tamaño, forma, condiciones de entorno y ordenación estructural vinculante.

Fundamentalmente consisten en soluciones generadas a partir de tres variables:

- trazado de la malla viaria y de la trama urbana
- forma y ubicación de los espacios libres
- dimensiones de las manzanas de uso industrial

En cuanto a las alternativas de trazado, la necesaria racionalidad en la forma de las parcelas, y por ende de las manzanas, que requieren las tipologías más económicas y habituales para las naves industriales, nos lleva a soluciones en retícula. Entre ellas se opta por las que resuelven con mayor eficacia las conexiones con el entorno por continuidad de trazado de los viales existentes.

Respecto a la ubicación de las zonas verdes se ha buscado la ubicación en la zona este con tal de que esta zona no forme barrera entre las nuevas manzanas que se ordenan y el camino del Rodalet, de modo que se ha optado por su ubicación entre el viario con una configuración tipo bulevar, lo que permite además distribuir el tráfico desde la avenida del Rodalet hacia las calles colindantes: calle Cuesta, Torregroses y Baladre.

Respecto de las dimensiones de las manzanas de uso pormenorizado industrial, a fin de mantener las proporciones de cesiones viarias y secciones de calle que se piden y con el propósito de diversificar la oferta de parcelas se han buscado manzanas capaces de acoger a dos tipologías edificatorias distintas con arreglo a las dos ordenanzas, Industrial normal y en línea, que resultan de aplicación.

B.- Justificación de la adecuación de la ordenación estructural con especial referencia a su parte normativa.

- a.) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

El desarrollo del sector PPI/4 del suelo urbanizable que se propone se enmarca en la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio diseñada por el plan general en tanto que su calificación urbanística está específicamente contenida en éste.

El presente plan parcial se formula en desarrollo del PGOU modificado por el documento de Homologación sectorial modificativa del PGOU de San Vicente del Raspeig en el ámbito del sector PP1/4, anexo a este plan parcial.

Lógicamente el presente plan parcial se adecua a la ordenación estructural resultante de dicha homologación modificativa, ya que ambos documentos se han redactado desde la misma iniciativa de desarrollo urbanístico.

El uso dominante es el industrial por ser el uso global del sector. El PGOU en el artículo 40 de las ordenanzas determina que sea dominante el industrial, admitiéndose el comercial en planta baja y en edificación y parcela exclusiva.

- b) Ficha de Planeamiento. Según documento de Homologación.
- c) Fichas de gestión. Según documento de Homologación.

C.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada e información urbanística de sus magnitudes.

La ordenación pormenorizada del aprovechamiento se ha dispuesto según las ordenanzas para uso industrial del PGOU, distinguiendo por tanto dos zonas de uso y tipología diferentes dentro del sector.

Se ha estimado conveniente disponer diferentes tipologías edificatorias de acuerdo a las ordenanzas existentes, a fin de diversificar la oferta de parcelas. Resulta oportuno regular las parcelas más grandes según la ordenanza Industrial Normal, y permitir, para las parcelas más pequeñas la edificación en línea, regulando éstas por la ordenanza Industrial en Línea.

El perfil de las industrias que se localizarán en las parcelas del primer tipo es el que corresponde a actividades de industria más pesada y con mayores necesidades logísticas, lo que reclama mayores retranqueos y aislamiento de la edificación. Por el contrario, las parcelas alineadas de moderado tamaño y edificación adosada, permiten un uso más industrial – comercial.

Se ha buscado pues el uso industrial normal en las manzanas contiguas a la avenida del Rodalet, de mayor valor comercial, excepto en la manzana 2, que es también contigua a una zona de industria no alineada y se respeta esta misma condición.

Las manzanas IND-N1 y IND-N2 se ajustan a la ordenanza Industrial Normal, y las IND-L1, IND-L2 e IND-L3, a la ordenanza Industrial en Línea, con un retranqueo a fachada obligatorio de 6 m.

El viario se dispone según los criterios expuestos en el documento de homologación.

La edificabilidad total, 76.596 m²t se reparte del siguiente modo: Sobre las parcelas de uso Industrial Normal está limitada la edificabilidad a 1.00 m²t/m²s, por tanto estas absorben 33.384,27 m²t; el resto de edificabilidad, 43.211,73 m²t se reparte uniformemente entre las parcelas de uso Industrial en Línea, de modo que resulta para éstas una edificabilidad neta sobre parcela de 1,404348 m²t/m²s.

La localización de la reserva de suelo dotacional para los espacios libres se ha dispuesto en su borde oeste, colindante al eje estructural camino del Rodalet. Con ello se consigue una adecuada transición a las zonas de uso residencial y un embellecimiento de la fachada más importante del polígono.

Se ha computado como reserva dotacional de equipamientos para infraestructuras dos emplazamientos para centros de transformación en los que la calificación de su uso pormenorizado era necesaria, entendiéndose que el resto es posible emplazarlos sobre suelo destinado a viales. En todos los casos se parte de la filosofía de que los CT se emplazarán sobre suelo dotacional público cuya titularidad se mantendrá municipal y que se ocuparán para la construcción de los CT mediante el oportuno convenio de cesión, condicionada a su uso para CT, con la compañía concesionaria del servicio.

CUADRO DE MAGNITUDES

	MANZANAS SUELO LUCRATIVO	M2s	%	mínimo	
IND-N1	m1	26.868,55			
IND-N2	m2	6.515,72			
IND-L1	m3	16.987,15			
IND-L2	m4	10.167,44			
IND-L3	m5	3.615,36			
	total suelo lucrativo	64.154,22	59,18%		
JL	DOTACIONAL JARDINES				
SJL-1	ZV1	5.472,91			
SJL-2	ZV2	1.194,59			
SJL-3	ZV3	4.825,95			
	total jardines	11.493,45	10,60%	10%	LRAU
ID	DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA URBANA				
SID	CT	120,00	0,11%	no	
RV+AV	DOTACIONAL VIARIO				
PRV	Red primaria El Rodalet	9.225,64			
SRV	Viario secundario de tránsito	14.722,61			
SAV	Playa aparcamiento	5.967,08	5,50%		PGOU
SAV	Aparcamientos en cordón	2.820,00			
	TOTAL VIARIO	32.735,33	30,20%	20%	LRAU
	TOTAL SUELO DOTACIONAL	44.258,78	40,82%	40%	LRAU
	TOTAL SECTOR	108.413,00	100%		

SUELO DOTACIONAL	Suelo (m2n)
SJL-1 Red Secundaria Jardines	11.493
Total Red Secundaria Zonas Verdes	11.493
SID-2 Red Secun. Equip. Infraestruct.	30
Total Equipamiento	30
PRV Red Primaria Tránsito (computable)	7.466
PAV Red.Primaria Aparcam. comput. secundaria	1.760
SRV Red.Secundaria Viario Tránsito	14.722
SAV-1, SAV-2 Red.Secundaria. Aparcamientos	5.967
SAV-3 Red Secundaria. Aparcamientos	2.820
PAV Red.Primaria Aparcam. comput. secundaria	1.760
Total Red. Viaria computable como Secun.	32.735
TOTAL DOTACIONAL COMPUT. SECUND.	44.349
SUPERFICIE AMBITO SECTOR	108.413
PJL-1 Red Primaria Z. Verde Externa Adscrita	10.682

D.- Definición, cómputo y justificación de los estándares propios de la red secundaria.

Los datos de edificabilidad del sector son:

Superficie del ámbito del sector	108.413 m2s
Techo edificable del sector	76.596 m2t
Índice de Edificabilidad Bruta I.E.B.	0,70 m2t/m2s

El Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece en su artículo 14 los estándares aplicables a los sectores industriales.

En la tabla siguiente se calculan los coeficientes de suelo del sector que el plan parcial dedica a cada una de las reservas dotacionales y se comparan con los estándares establecidos en el anexo del reglamento citado.

	TIPO DE SUELO	M2s	%	mínimo	
JL	DOTACIONAL JARDINES				
	total jardines	11.493,45	10,60%	10%	LRAU
ID	DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA URBANA				
SID-1	CT-3	30,00	0,03%	no	
RV+AV	DOTACIONAL VIARIO				
RV	Viario de tránsito	22.188,25			
SAV-1	Playa aparcamiento	5.967,08	5,59%		PGOU
SAV-2					
SAV-3, PAV	Aparcamientos en cordón	4.580,00			
	TOTAL VIARIO	32.735,33	30,20%	20%	LRAU
	TOTAL SUELO DOTACIONAL	44.258,78	40,82%	40%	LRAU
	TOTAL SECTOR	108.413,00	100%		

Se computan las superficies de la red viaria primaria que quedan incluidos en el sector porque se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana ya que:

- Se trata de un tramo de una vía que discurre por el sector, puesto que está incluida en éste.
- Lo estructura con otras partes de la población, puesto que se trata de una vía que el PGOU califica de Red Estructural
- Es de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas, ya que es necesaria como ámbito vial de servicio de las manzanas IND 1, 3, 5 y 7 y para cerrar la red viaria en todo el borde oeste del sector.

E.- Delimitación de unidades de ejecución y justificación de que reúnen las condiciones legales y reglamentarias requeridas.

Se delimita una única unidad de ejecución que coincide con el ámbito del sector.

Dicha unidad cumple los requisitos exigidos por los artículos 114 y 115 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, ya que corresponde a una actuación integrada completa y además:

- es susceptible de actuación integrada técnicamente autónoma.
- No excluye de su perímetro restos de parcelas privada o pública que queden inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que dificulten la urbanización completa de cada dotación.
- Incluye todas la superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y los solares que se crean como consecuencia de la urbanización.

Deberá materializarse en el sector el aprovechamiento correspondiente a los terrenos de la reserva dotacional de la red primaria de espacios libres "Santa Isabel" externa al sector, pero adscrita al mismo. Esto deberá tener como consecuencia que la unidad reparcelable excederá el ámbito de la unidad de ejecución ya que deberá incluir tanto a ésta como a la reserva dotacional de la red primaria de espacios libres "Santa Isabel" adscrita al sector.

F.- Delimitación de áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante estudio de detalle.

Se admite que pueda ser objeto de ordenación mediante estudio de detalle cualquiera de las manzanas afectadas por el presente Plan Parcial, quedando lógicamente a salvo el derecho municipal a aceptar o rechazar discrecionalmente las alternativas de ordenación que formulen los posibles estudios de detalle.

G.- Justificación de la reserva de plazas de aparcamiento.

El artículo 15.1 del RPCV establece que, en sectores industriales, se reservará una plaza de aparcamiento en parcela privada por cada 150 m²t construidos.

El techo máximo edificable del sector es de 76.596x1,2 = 91.915 m²t, lo que supone 612 plazas en parcela privada.

El artículo 10.2 del citado reglamento establece que el número de plazas en suelo dotacional público será como mínimo el 50 % de la reserva obligatoria en parcela privada. En este caso serían 612 / 2 = 306 plazas.

A partir de la planta viaria se ha calculado una capacidad de 4580/2.50/5.00 = 366 plazas considerando de 5 m de longitud las plazas en línea o cordón, a las que habría que deducir los vados de acceso a las parcelas. Aunque esta variable es desconocida podemos suponer que resultarán unas 54 parcelas, es decir 54 vados si consideramos un vado por parcela. Considerando de 5 metros los vados, equivalen a 54 plazas, por lo que resultan finalmente 312 plazas en vía pública. Esta cifra supera la reserva mínima obligatoria, sin necesidad de contar las plazas para vehículos pesados en la playa de aparcamiento, que también son plazas en vía pública.

CALCULO RESERVA APARCAMIENTO			
Techo edificable del sector		91.915	M2t
Nº mínimo plazas en parcela privada		612	ud
Nº mínimo plazas vía pública		306	ud
Nº real plazas en vía pública (estimado)		312	ud

H.- Aplicación de coeficiente de homogeneización en la manzana industrial IND- N1.

Debido a la disminución en la volumetría de la edificación en la manzana industrial IND-N1, se genera una merma en los derechos de los propietarios de las parcelas situadas en la citada manzana respecto a los propietarios de parcelas situadas en otras manzanas del sector, por lo cual las cargas de urbanización que les correspondan a los propietarios de parcelas situadas en la manzana IND-N1, serán disminuidas mediante la aplicación de un coeficiente de homogeneización que se fija en 0,8.

3.3.- NORMAS URBANÍSTICAS

Zonas IND-N1, IND-N2.

El presente plan parcial pretende determinar un régimen urbanístico equivalente al establecido por el PGOU para la zona de Industria Normal en suelo urbano.

Zonas IND-L1, IND-L2, IND-L3.

El presente plan parcial pretende determinar un régimen urbanístico equivalente al establecido por el PGOU para la zona de Industria en Línea en suelo urbano, con varias precisiones.

Norma de carácter general.- Remisión al contenido del plan general.

El alcance y significado de los diferentes conceptos relativos a las ordenanzas generales de la edificación y a los usos del suelo a los que estas normas se refieren, son los que se determinan tanto en las Normas Urbanísticas del PGOU como en las Ordenanzas del Uso del Suelo y la Edificación en el Suelo Urbano.

3.3.1 ORDENANZA “INDUSTRIA NORMAL”.

Art. PP4.1.- Condiciones de parcelación.

1.- Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación habrán de cumplir los siguientes parámetros mínimos:

a) Superficie: 2000 m2.

b) Longitud del frontal: 20 metros. Si tuvieran más de un frontal, cualquiera será de al menos dicha longitud.

2.- Las parcelas destinadas a usos infraestructurales son edificables en todos los casos.

Art. PP4.2.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

La edificación, incluso la subterránea, guardará un retranqueo del frontal de la parcela de 10 metros y de los linderos y cualquier otra edificación independiente sobre la misma parcela de 3 metros, admitiéndose las siguientes excepciones que en ningún caso lo son respecto al retranqueo exigido al frontal y sin perjuicio de tener que cumplir la condición de dotación exigida más adelante.

Podrá adosarse lindero:

1.- Cuando se trate de actuación conjunta, unitaria y simultánea de dos o más colindantes, de forma que las edificaciones se adosen al lindero o linderos comunes, presentado ambas el mismo alzado en él.

2.- En el caso anterior se admite también la edificación no simultánea cuando medie compromiso notarial registrado, constitutivo no sólo de autorización para que el último en edificar se adose al lindero sino también de obligación de hacerlo, en las mismas condiciones que el caso anterior.

1.2.- Ocupación.

La ocupación por la edificación, no excederá del 70% de la superficie de ésta. En todo caso se habrá de cumplir la condición dotacional exigida en el punto dos siguiente.

1.3.- Edificabilidad.

La superficie útil de la edificación no superará el resultado del producto de la superficie neta de la parcela expresada en m² por el coeficiente 1,00.

1.4.- Alzado.

Para la manzana industrial IND-N1 la altura de la edificación será la siguiente:

1. No excederá de 9.50 metros medidos desde la cota de pavimento de la planta baja hasta el techo de cubierta en cumbrera, en el primer 50 % de su superficie, medida ésta desde la entrada de la nave (junto a vial) hacia el municipio de Villafranqueza. Habrá un máximo de dos plantas y una más subterránea, exceptuándose de esta limitación aquellas instalaciones técnicas (silos y análogas) que lo precisaren para el ejercicio de la actividad.
2. No excederá de 7 metros medidos desde la cota de pavimento de la planta baja hasta el techo de cubierta en cumbrera, en el segundo 50 % de su superficie, medida ésta desde la mitad de la nave hacia el municipio de Villafranqueza. Habrá un máximo de dos plantas y una más subterránea, exceptuándose de esta limitación aquellas instalaciones técnicas (silos y análogas) que lo precisaren para el ejercicio de la actividad

Para la manzana industrial IND-N2 la altura de la edificación no excederá de 12 metros medidos desde la cota de pavimento de la planta baja hasta el intradós del techo de cubierta en cornisa o hasta el arranque de cuchillos, cerchas y vigas de sustentación de cubierta, con un máximo de dos plantas y una más subterránea, exceptuándose de esta limitación aquellas instalaciones técnicas (silos y análogas) que lo precisaren para el ejercicio de la actividad.

2.- Condiciones estéticas. La composición y materiales de fachada y cubierta es libre, cumpliéndose las condiciones generales especificadas en la NN. UU. y las siguientes:

- a) Los lienzos medianeros, aunque fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de las fachadas.
- b) Podrán disponerse elementos salientes según las reglas generales que para ellos se especifican en el art. 96 de las NN. UU.
- c) El espacio libre de parcela resultante del retranqueo obligatorio al lindero frontal podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga, jardines y

análogos pero no almacenaje, excepto depósitos de combustible de la instalación. También podrá ubicarse en él las instalaciones de abonado para transformación de energía eléctrica, y una pequeña edificación de portería.

- d) Las parcelas se cercarán con arreglo a las condiciones de vallado especificadas en el art. 98 de las NN. UU., pudiendo disponerse cerca interiores con esas mismas condiciones, y si se precisare mayor altura podrán hacerse con la necesaria pero en este caso se ajustarán a las reglas de posición de las edificaciones.

3.- Condiciones dotacionales.

3.1.- La disposición de la edificación y sus instalaciones permitirá la circulación de un vehículo industrial pesado (tipo extinción de incendios) en una banda de al menos 3 metros de ancha adosada a la edificación que ocupe al menos el 50% del perímetro de la misma, sin que exista ningún punto cerrado o no por la edificación que sitúe a más de 30 metros de recorrido desde dicha banda.

3.2.- Resulta obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento en parcela por cada 150 m2 construibles.

Art. PP4.3.- Usos de la edificación

1.- El uso característico es el industrial, admitiéndose los siguientes usos compatibles:

- a) Residencial: En parcelas superiores a 5.000 m2., se admite una vivienda por instalación y parcela, vinculada a la instalación industrial existente. Si la superficie de la instalación es superior a 10.000 m2 se admite residencia comunitaria para el personal de servicio.
- b) Terciario: El alojamiento temporal se admite en parcela y edificación exclusiva. El terciario en planta baja y en edificio exclusivo.
- c) Dotacional e infraestructural: Se admite en parcela y edificación exclusiva.

3.3.2 ORDENANZA "INDUSTRIA EN LINEA".

Art. PP4.4.- Condiciones de parcelación.

Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación, para ser edificables precisan cumplir los siguientes parámetros mínimos, excepto las destinadas a usos infraestructurales.

Superficie: **500 m2.**

Longitud del frontal: **20 metros.**

Art. PP4.5.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen.

1.1.- Posición de la edificación.

La fachada de la edificación se dispondrá obligatoriamente retranqueada 6 m. sobre la alineación exterior o frontal de parcela y alcanzará los linderos laterales, permitiéndose la formación de patios abiertos a fachada cumpliendo las condiciones generales que para ellos se especifican en las NN. UU.

1.2.- Edificabilidad. Edificabilidad Neta. Máximo: **1.404348 m2tu/m2sn.**

1.3.- Alzado. La altura de la edificación no excederá de **8 metros** (Grado 2) medidas desde el plano de referencia de la planta baja hasta el intradós del techo de cubierta en cornisa o hasta el arranque de cuchillos, cerchas o vigas de sustentación de cubierta.

2.- Condiciones estéticas. La composición y materiales de fachada y cubierta son libres y sobre la alineación exterior se permiten los elementos salientes cumpliendo las condiciones generales que para ellos se especifican en las NN. UU.

Art. PP4.6.- Usos de la edificación.

El uso característico es el industrial, admitiéndose como compatibles: el terciario comercial en planta baja y en edificación y parcela exclusiva.

Obligatorio una reserva de plaza de **aparcamiento** por cada 150 m2 construidos.

Septiembre 2.006
El Ingeniero de Caminos, C. Y P.

Javier Marchesi Alcober
Col. nº 12.325