

Modificación Puntual



OCTUBRE DE 2007.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 CASABLANCA DE SUELO URBANIZABLE
INDUSTRIAL EN MONCOFA.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL.

INDICE

Parte sin Eficacia Normativa

MEMORIA INFORMATIVA

1.1.-	Introducción.....	Pág. 4
	1.1.1.- Antecedentes	
	1.1.2.- Justificación de la Modificación Puntual	
	1.1.3.- Contenido de la Modificación Puntual	
1.2.-	Situación y emplazamiento.....	Pág. 4
1.3.-	Antecedentes Jurídico –Urbanísticos	Pág. 6
1.4.-	Determinaciones Jurídico – Urbanísticas	Pág. 8
1.5.-	Afecciones.....	Pág. 9
1.6.-	Estructura de la propiedad	Pág. 12

MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.-	Descripción de los Terrenos	Pág. 14
2.2.-	Descripción de la Ordenación	Pág. 16
	2.2.1.- Descripción de la Estructura Urbana Propuesta	
	2.2.2.- Descripción de la red viaria	
	2.2.3.- Descripción de la zona verde	
2.3.-	Justificación de la Cumplimentación de Estándares	Pág. 20

Parte con Eficacia Normativa

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y ORDENANZAS PARTICULARES
ESPECÍFICAS.**

3.1.-	Definición y Justificación de los Parámetros Urbanísticos de la Ordenación	Pág. 22
3.2.-	Ordenanzas Particulares Específicas	Pág. 23
3.3.-	Justificación de la innecesariedad del catálogo de bienes y espacios protegidos	Pág. 37

Planos

**PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANOS DE ORDENACIÓN**

Parte sin eficacia normativa.

MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Introducción.

1.1.1.- Antecedentes.

Por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Moncofa adoptado en sesión de fecha 10 de junio de 2004, fue aprobada la alternativa técnica de programa para el desarrollo del Sector 6 "CASABLANCA, Fase IV" de Moncofa promovida por la mercantil CIVERA, OBRAS Y CONSTRUCCIONES 2003, S.L.. En tal acuerdo el Ayuntamiento resolvió adjudicar el Programa, para su Gestión Indirecta, al agente urbanizador denominado "CIVERA, OBRAS Y CONSTRUCCIONES 2003, S.L."

El Convenio Regulador de las relaciones y compromisos del Agente Urbanizador y la Administración actuante para el desarrollo urbanístico de la actuación integrada correspondiente al Sector 6 "CASABLANCA, Fase IV" del P.G.O.U. de Moncofa, se suscribe entre ambos en fecha 18 de febrero de 2005.

Posteriormente, por acuerdo plenario adoptado en sesión de fecha 28 de junio de 2006, fue aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Integrada del Sector 6 "Casablanca, Fase IV".

El Programa de Actuación Urbanística adjudicado, se hizo al amparo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, vigentes entonces y hoy derogados por la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (LUV) y por el Decreto 67/2006 de 12 de Mayo del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

Modificación Puntual de Plan Parcial

El Plan Parcial, del cual se propone su modificación, forma parte de la Alternativa Técnica presentada, tramitada y adjudicada, por la empresa hoy Agente Urbanizador y propietaria mayoritaria de los terrenos "CIVERA, OBRAS Y CONSTRUCCIONES 2003, S.L."

1.1.2.- Justificación de la Modificación Puntual.

El presente documento de Modificación Puntual de Plan Parcial, tiene como objetivos los siguientes:

1.- La homogenización la ordenación pormenorizada del Sector 6 con la del Sector 5 colindante e incluido en la misma Homologación Modificativa del área denominada "Casablanca", unificándose las características de la parcela mínima entre ambos sectores dadas las necesidades socioeconómicas actuales del municipio de Moncofa.

2.- La mejora de la red viaria del Sector, aumentando la anchura de los viales y la dotación de plazas de aparcamiento, dando una mayor funcionalidad y accesibilidad al Sector.

El nuevo marco legislativo, establece algunos cambios tanto de contenido como de procedimiento, que no afectan sustancialmente al Programa de Actuación Urbanística adjudicado, ni al desarrollo pormenorizado que se establece en su Alternativa Técnica. Sin embargo el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística establece algunas modificaciones en cuanto a las características de los viales, de mayor exigencia que el Reglamento de Planeamiento vigente cuándo se adjudicó el Programa, a las que se adecua la nueva red viaria.

Se considera por tanto razonable la presente Modificación Puntual de Plan Parcial vigente, y hacerlo voluntariamente por parte del Agente Urbanizador y propietario mayoritario de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector.

Modificación Puntual de Plan Parcial

Las modificaciones que se proponen se describen en el siguiente epígrafe, adelantando en cualquier caso, que se trata de modificaciones de carácter secundario, no modificando ni alterando las especificaciones de carácter estructural o primario.

1.1.3.- Contenido de la Modificación Puntual

Las modificaciones que se proponen en el presente documento de Modificación Puntual de Plan Parcial, se circunscriben al viario y a las características de la parcela mínima del sector.

En el primer caso, se trata de adecuar el viario a lo establecido en el artículo 131 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, en el que se establece que la anchura mínima para los viales de sectores industriales. Se amplía pues todo el viario perimetral desde los 15 metros previstos en el Plan Parcial aprobado a los 18 metros que se establecen en el ROGTU para viales de un único sentido, y se modifica el espacio ocupado por las rotondas inicialmente previstas al final de los viales perpendiculares a la autopista AP-7 para adaptarlo a la nueva red viaria con un único sentido de circulación.

De igual forma se adapta la reserva de plazas de aparcamiento para turismos y vehículos pesados, a lo establecido en el artículo 210 del ROGTU.

En el segundo caso, y dado que la nueva ordenación da cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente en lo referente a estándares dotacionales, se reduce la parcela mínima prevista en el Plan Parcial aprobado, de 6.000 m² a 5.000 m², volviendo a los requerimientos de la Homologación Sectorial que el mismo desarrollaba, no siendo de aplicación la circular de la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo en la que se fijaban los criterios para la posibilidad de minorar la reserva mínima de suelo dotacional público en sectores destinados a usos

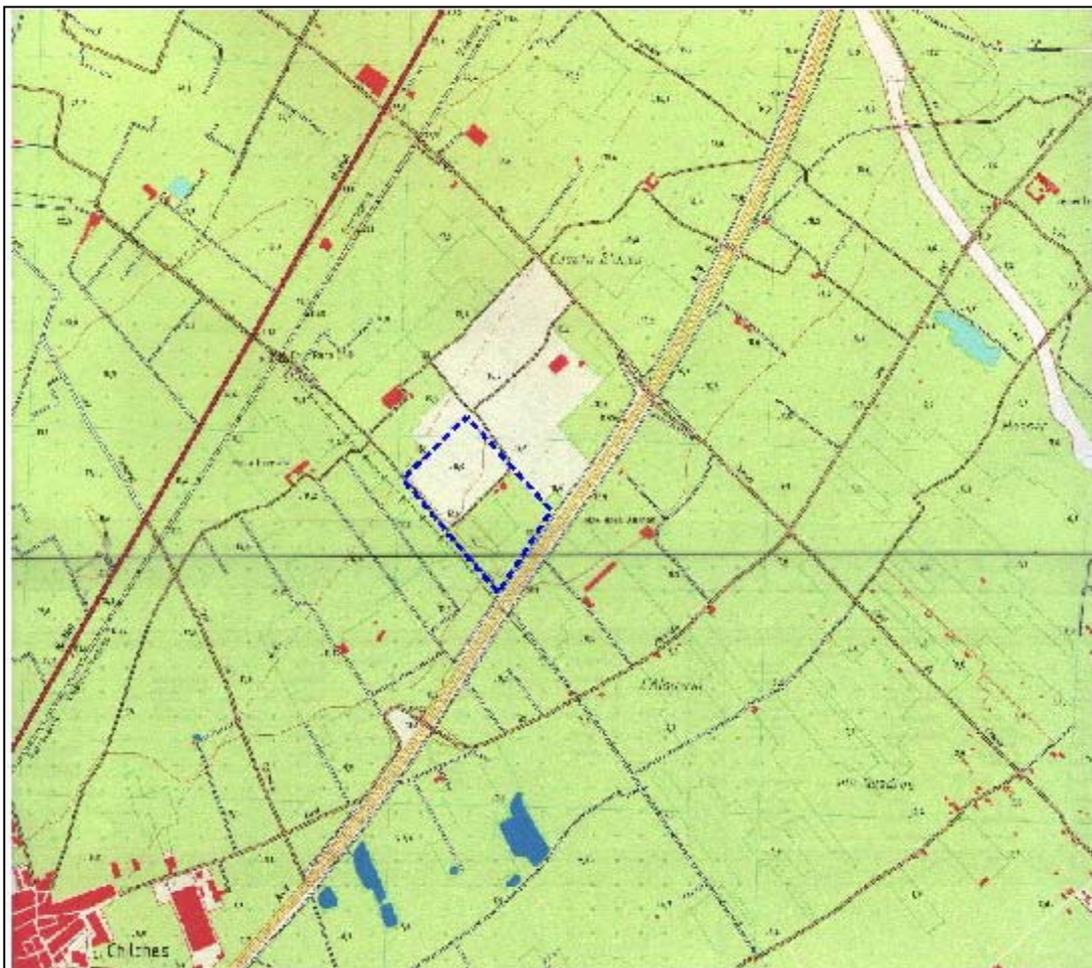
Modificación Puntual de Plan Parcial

industriales y a la que se acogía el Plan Parcial vigente objeto de la presente modificación.

A los efectos de tramitación hay que resaltar que la zona verde del Plan Parcial aprobado no sufre modificación alguna.

1.2.- Situación y emplazamiento.

El Sector 6 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Moncofa, forma parte junto con el Sector 5, del conjunto de terrenos incluidos en una Homologación Modificativa en el área denominada "Casablanca".

**SITUACIÓN**

Modificación Puntual de Plan Parcial

El Sector 6, objeto de la presente ordenación pormenorizada, dispone de una superficie cercana a las 10 hectáreas, se sitúa al oeste del municipio, colindante con la autopista A-7 en su lado occidental.

Su forma es rectangular y dispone de los siguientes lindes:

- al norte, limita con suelo urbano industrial del mismo municipio
- al sur, con el camino de la Ralla que hace de límite con el término municipal de Chilches.
- al este, con el suelo de dominio público de la autopista A-7.
- al oeste con el sector nº 5 de suelo urbanizable homologado.

Su conexión principal es a través del propio Camino de la Ralla, que conecta con la carretera nacional N-340.



CAMINO DE LA RALLA

Modificación Puntual de Plan Parcial

Se trata de una bolsa de terrenos rodeados en sus cercanías de instalaciones industriales en explotación, por lo que los convierten en un enclave apto para el tipo de uso que se propone en la Homologación Modificativa, que se menciona en el siguiente punto.

**CAMINO DE LA RALLA****1.3.- Antecedentes Jurídico Urbanísticos.**

Las Normas Subsidiarias vigentes del municipio de Moncofa, fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 22 de diciembre de 1.989.

El 29 de octubre de 1.998 el Ayuntamiento de Moncofa, en sesión plenaria, acordó someter a exposición pública un proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento que propone la homologación de dos nuevos sectores, uno de ellos con

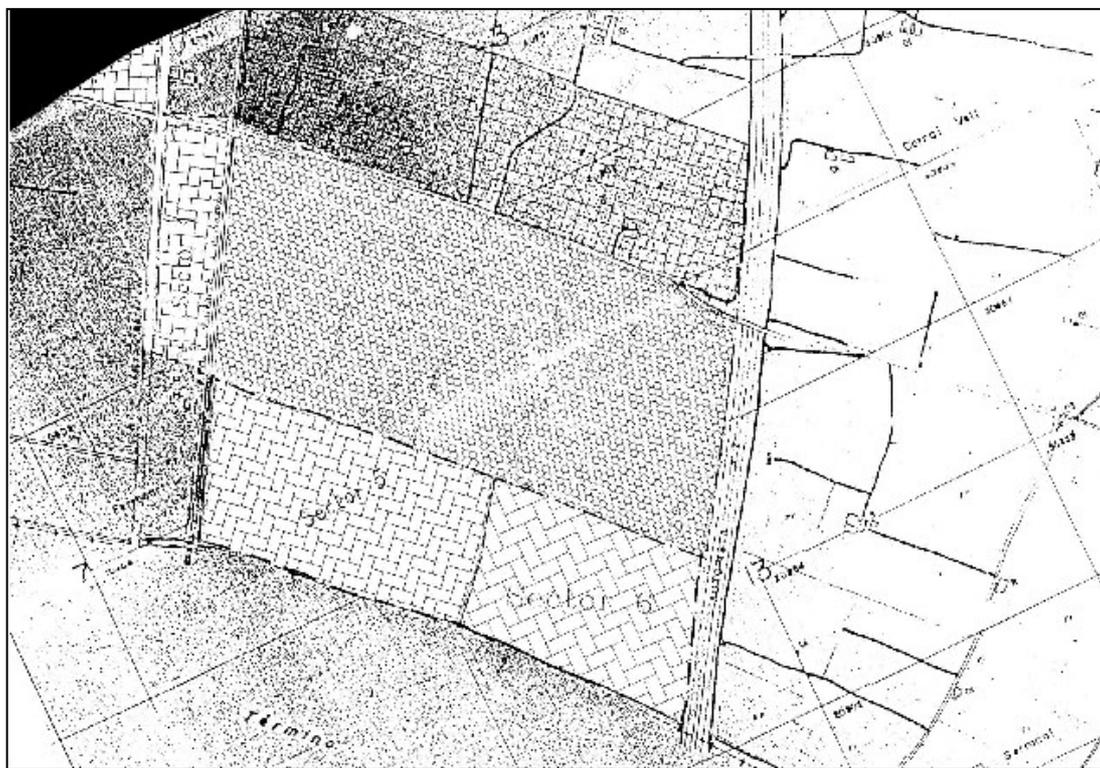
Modificación Puntual de Plan Parcial

ordenación pormenorizada, de suelo urbanizable industrial denominados 5 y 6 en el área denominada Casablanca.

El 25 de febrero de 1.999 el Ayuntamiento pleno, adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente el documento remitiéndolo a la Comisión Territorial de Urbanismo.

El 20 de marzo de 2.000 dicho documento es aprobado con carácter definitivo por el Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transporte, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, el 13 de abril de 2.000.

El objeto del documento de homologación es el cambio de clasificación y desarrollo de un área de suelo no urbanizable que pasa a constituir dos sectores de suelo urbanizable industrial, de forma que el sector nº 5 contiene la ordenación pormenorizada y el sector nº 6 se deja para un posterior desarrollo mediante planeamiento parcial.

**PLAN GENERAL VIGENTE**

Modificación Puntual de Plan Parcial

Dado que se trataba a priori de un suelo clasificado como de no urbanizable, la homologación previa o simultánea, resulta imprescindible, en orden identificar y diferenciar las determinaciones que definen la ordenación estructural de las que se refieren a la ordenación pormenorizada, estableciendo las correspondientes fichas características, así como señalando el grado de adecuación al planeamiento de rango superior conforme establece la Disposición Transitoria Primera de la LRAU y se describe en la Orden de 20 de marzo por la que se aprueba la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de marzo sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la citada ley.

1.4.- Determinaciones Jurídico Urbanísticas.

Las determinaciones Jurídico Urbanísticas, vienen fijadas, por la aplicación de la Homologación Sectorial Modificativa antes mencionada.

Pasemos ahora a transcribir las determinaciones establecidas en la correspondiente ficha característica del Sector 6.

FICHA CARACTERÍSTICA

Nombre del Sector: Casablanca

Número del Sector: 6

Aprovechamiento Tipo: 0,76 m²t/m²s

REGIMEN URBANÍSTICO

Zona de calificación urbanística: individual

Superficie: 107.696 m²

Edificabilidad bruta: 0,76 m²t/m²s

Modificación Puntual de Plan Parcial

Edificabilidad total: 81.849 m²t

Uso dominante: Industrial

Usos prohibidos: ver normativa urbanística.

GESTIÓN URBANÍSTICA

Aprovechamiento de cesión a favor del Ayuntamiento: 8.185 m²t

Forma de gestión preferente: Gestión indirecta o directa indistintamente

Iniciativa preferente: privada o pública

Suelo dotacional propio de la red primaria adscrito a la unidad: El sector incluye los terrenos propios de la red primaria de comunicaciones que lo delimitan. No existen otros terrenos de la red primaria adscritos al sector.

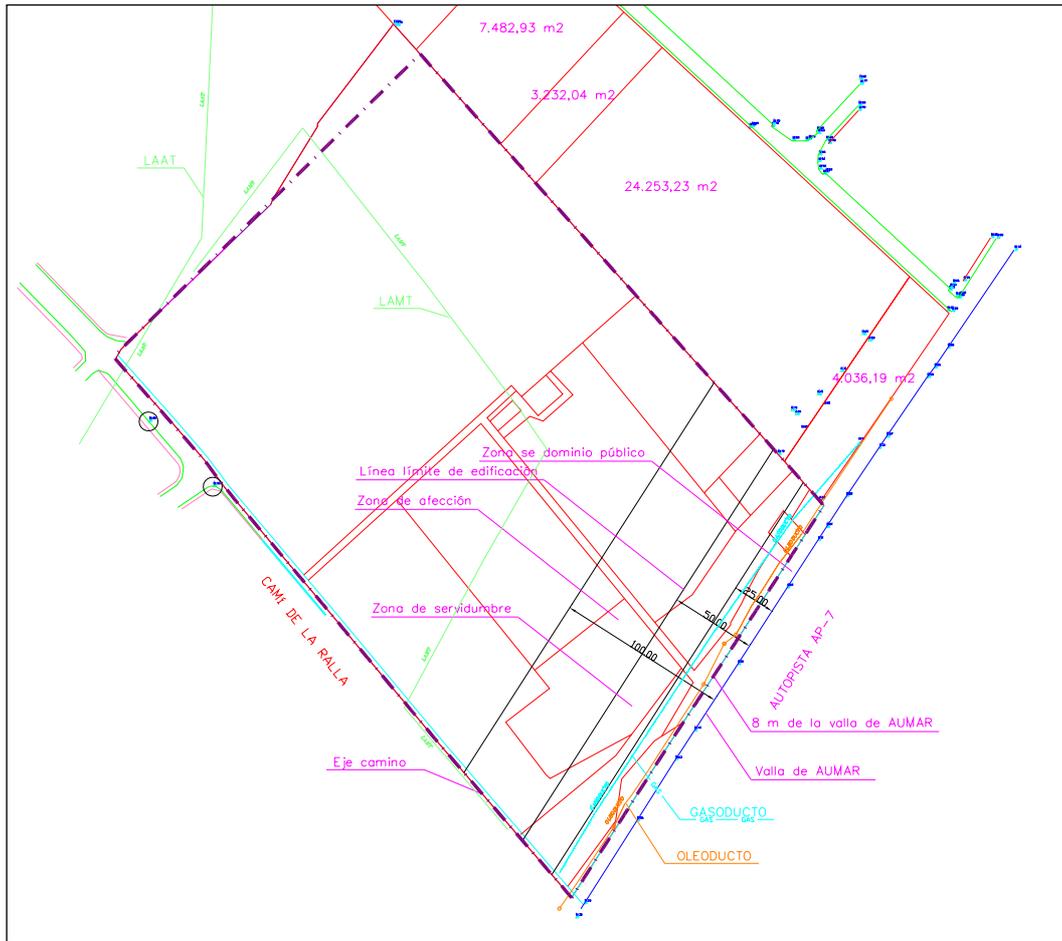
Por otra parte se señala en los informes de la Homologación lo siguiente:

“ No se efectuará ningún vial que discurra paralelo a la traza de la autopista y que suponga una continuidad a lo largo de esta a efectos de evitar la inducción de un tráfico que pueda dar lugar a accidentes por deslumbramiento, formación de polvo o humos, irrupción en la autopista, etc..”

1.5.- Afecciones.

Se trata de un sector de forma rectangular, con un lado colindante con la autopista A-7, transcurriendo por el mismo y paralelo a la autopista, un gasoducto y un oleoducto.

Es conveniente, que pasemos a analizar las posibles afecciones que todo ello comporta.

Modificación Puntual de Plan Parcial**AFECCIONES**

En cuanto a la Autopista, las afectaciones vienen impuestas por la Ley 5/1988, de 29 de julio. Ley de Carreteras y por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

La zona de dominio publico, se regula el artículo 21, en donde se establece que son de dominio publico los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de 8 metros de anchura en autopistas a partir de la arista exterior de la explanación.

El limite este del sector, se sitúa a 8 metros de la valla de protección, y esta transcurre por la arista de la explanación, no alcanzando pues el sector el dominio público, sino que haciendo límite con él.

Modificación Puntual de Plan Parcial

El artículo 22 de la Ley de Carreteras define y establece las condiciones a cumplimentar en la zona de servidumbre, determinando una franja de 25 metros en autopistas, en donde no se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial.

El artículo 23 de la misma Ley establece la zona de afección que en el caso que nos ocupa es de 100 metros a partir de la arista exterior de la explanación.

Por último, en el artículo 25 se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción y que para autopistas se fija en 50 metros medidos desde la arista exterior de la calzada.

**TERRENOS POR DONDE TRANSCURRE EL GASODUCTO**

Modificación Puntual de Plan Parcial

En cuanto a las afecciones correspondientes al gasoducto, se transcribe escrito de ENAGAS en contestación de consulta realizada sobre el sector.

“Visto el escrito en el que se solicita información del gasoducto de ENAGAS en el Pol. Ind. Casablanca en T. M. de Moncofa (Castellón), les adjuntamos planos, con la situación del gasoducto en la zona indicada por ustedes, para que puedan determinar si queda afectado por el Proyecto del Polígono Industrial.

Los planos adjuntos se envían a título meramente informativo, no pudiendo hacer uso de ellos más que para el fin para el que se han facilitado.

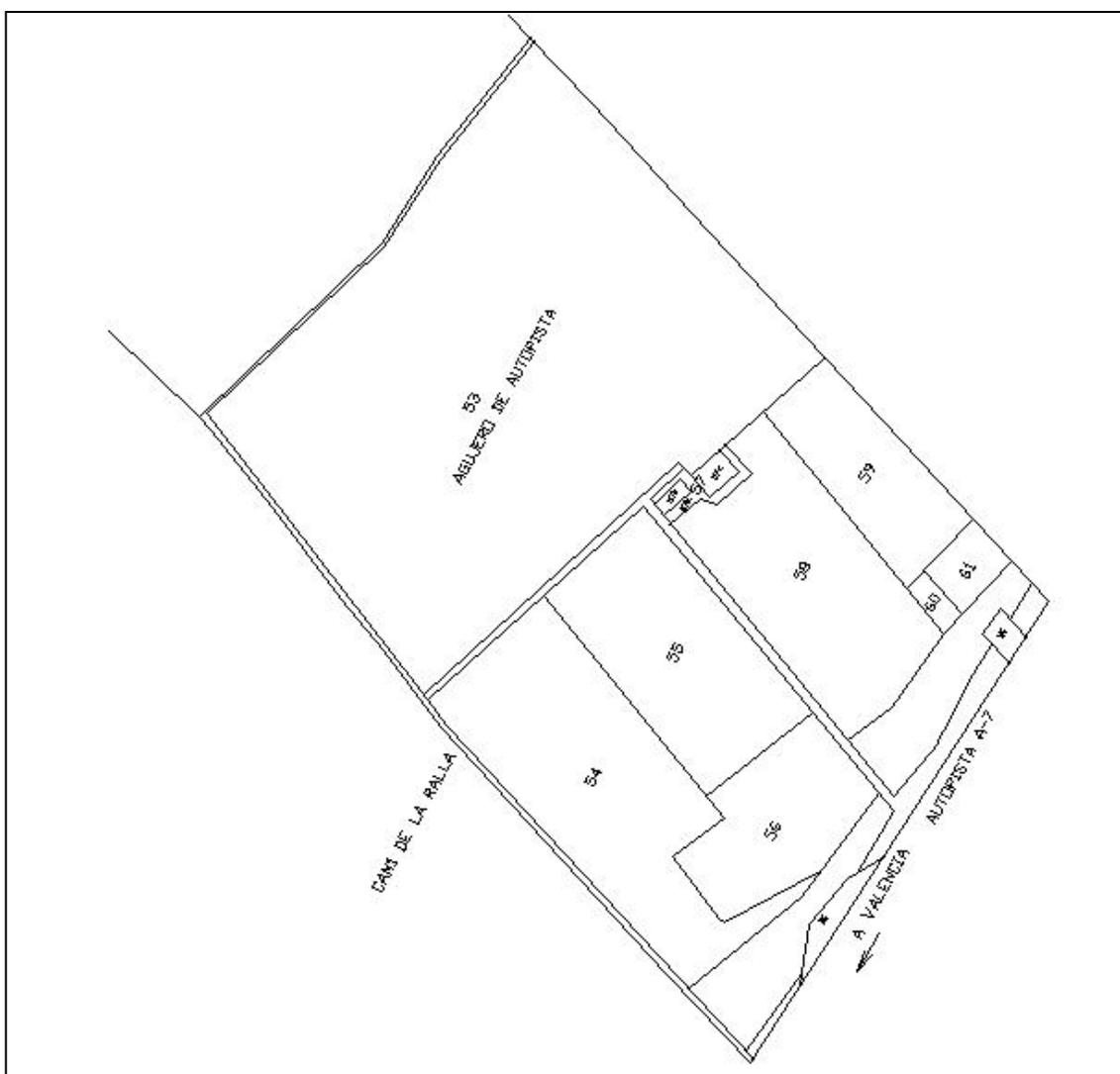
Les recuerdo que en caso de verse afectada la zona de seguridad del gasoducto (10 metros a cada lado del Eje), deben solicitar a la Subdelegación del Gobierno - Dependencia del Área de Industria en Castellón - , para solicitar la autorización de obras en proximidad gasoducto, ya que es el organismo competente para autorizar y en su caso indicar los condicionantes para la realización de la obra.”

Como se describe en el título segundo, se ha optado por la ubicación de una amplia zona verde en límite este del sector como forma de resolver el conjunto de afecciones expuestas en el presente epígrafe.

1.6.- Estructura de la propiedad.

Como puede apreciarse en los planos correspondientes, los terrenos existentes dentro del ámbito del sector están compuestos por un conjunto de parcelas rústicas, parcelas 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 y 61 del polígono 12 de Moncofa.

Modificación Puntual de Plan Parcial

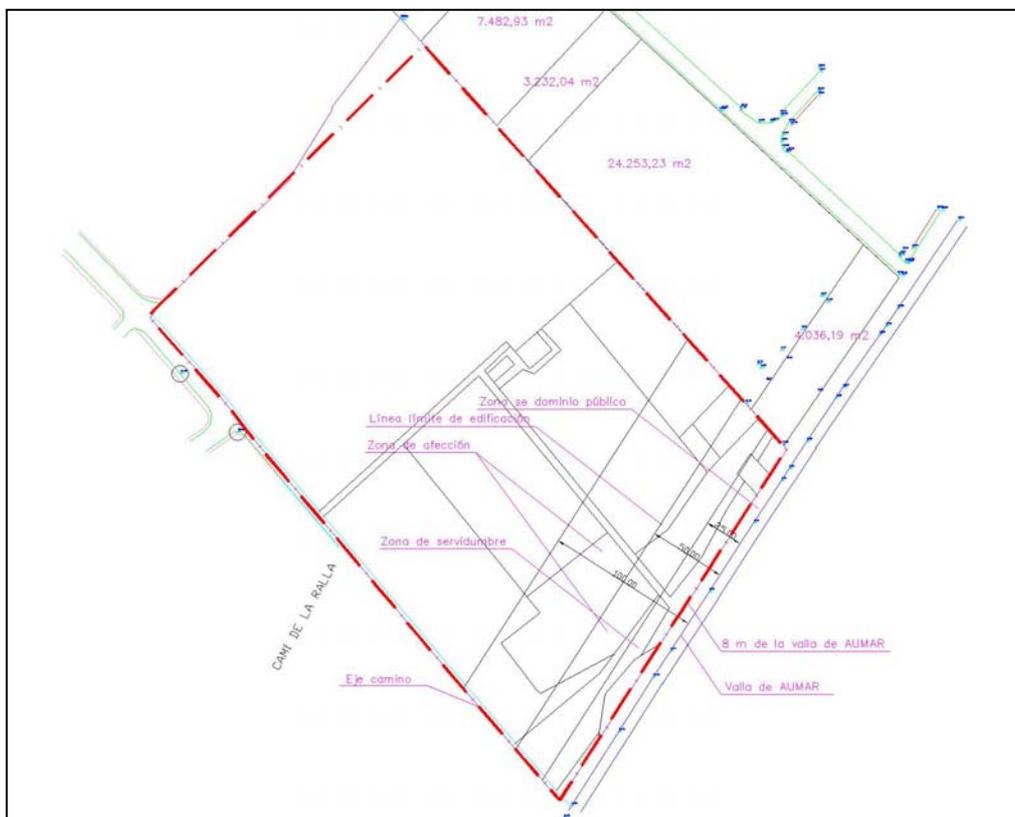


**ESTRUCTURA DE PROPIEDAD -
CATASTRAL**

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- Descripción de los terrenos:

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del Sector, están compuestos por un conjunto de parcelas de uso agrario, dedicadas en su mayor parte a naranjos o barbecho.



TOPOGRÁFICO

De una medición topográfica más detallada, la superficie resultante del Sector es de 97.631.51 m²s, superficie más reducida que la prevista inicialmente en la ficha urbanística.

Modificación Puntual de Plan Parcial

De composición arcillosa, su topografía es sensiblemente plana, con una diferencia de cotas que no supera los 2,5 metros, de un extremo al otro del sector, por lo que resulta un plano están suavemente inclinados hacia el este.

**TERRENOS OBJETO DE LA ORDENACIÓN**

Quedan como preexistencias las canalizaciones de riego, así como dos edificaciones, que aparentemente están en estado ruinoso, y situadas ambas prácticamente en su centro geométrico.

Modificación Puntual de Plan Parcial**PREEXISTENCIAS**

Son terrenos aptos para urbanizar, y están rodeados en sus cercanías por instalaciones industriales.

2.2.- Descripción de la Ordenación.**2.2.1.- Descripción de la Estructura Urbana Propuesta**

Dada la forma geométrica rectangular, así como las conexiones existentes, fundamentalmente a través del denominado Camino de la Ralla, así como los condicionantes que establece la Homologación Modificativa y el conjunto de afecciones expuestas en el Título Primero, se propone una estructura urbana extremadamente sencilla, a base de un viario perimetral, con una sección de 18 metros.

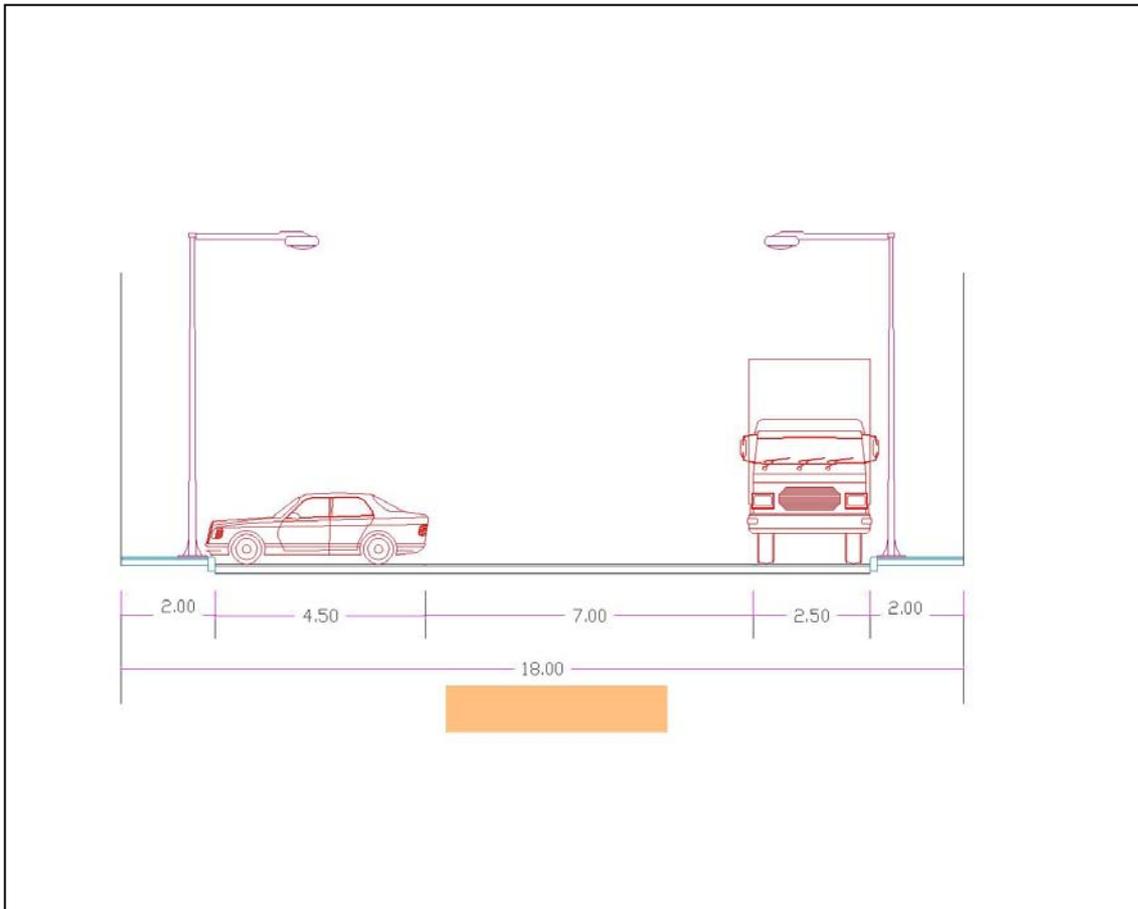
Modificación Puntual de Plan Parcial**ORDENACIÓN**

Se sitúa en el lado este, la totalidad de la zona verde, con la triple finalidad de separar la edificación de la autopista, de ser área de protección de los conductos correspondientes al gasoducto y oleoducto y de cumplimentar la condición de la homologación modificativa de no implantar viales paralelos y colindantes a la autopista, con la finalidad de no crear interferencias con la misma.

Con la presente propuesta, se conforma una única manzana con una vocación de parcela media grande y con accesos por todos sus lados.

Modificación Puntual de Plan Parcial**2.2.2.- Descripción de la red viaria**

Como puede apreciarse en los planos correspondientes, la red viaria propuesta está formada únicamente por cuatro viales de 18 metros de anchura que rodean perimetralmente la manzana de suelo industrial resultante.

**VIALES**

Los todos los viales, disponen de un conjunto de plazas de aparcamiento para turismos y de vehículos pesados.

2.2.3.- Descripción de la zona verde

Se trata de una zona verde, cuya finalidad principal como ya se ha enunciado es la de separación de la edificación de la autopista, de protección de las conducciones existentes en su subsuelo, y de impedir la existencia de viales paralelos y colindantes a la autopista.



IMAGEN

Dados estos condicionantes, resulta una forma geométrica sencilla, que está compuesta en gran medida por tierra morterenga y por vegetación compatible con las conducciones que transcurren por ella.

Para una descripción más detallada nos remitimos al Proyecto de Urbanización que acompaña al presente Plan Parcial y que conforma la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada.

2.3.- Justificación de la cumplimentación de estándares:

La reserva de estándares para los sectores industriales, vienen regulada en el artículo 210 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana que transcribimos a continuación.

Actuaciones de uso dominante industrial (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)

1.- Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

2.- La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.

3.- Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante Orden motivada de la Consellería competente en Territorio, previo informe favorable de la Consellería competente en materia de Industria, y del Consejo de Ordenación del Territorio y del Paisaje, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

4.- A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación se le aplicarán los estándares exigidos en este Reglamento a la edificabilidad de cada uso.

Dada que la superficie real del Sector es de 97.631 m²s y el coeficiente de edificabilidad, coincidente con el aprovechamiento tipo, es de 0,76 m²t/m²s, la edificabilidad total del sector será:

$$97.631 \text{ m}^2\text{s} \times 0,76 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 74.199\text{m}^2\text{t}$$

En cuanto a la reserva de estándares se reduce a una zona verde que posea al menos el 10 % de la superficie del sector, por lo que si la superficie es de 97.631 m², la superficie mínima exigible, es de 9.763 m² cuando la superficie de la zona verde del sector es de 10.745,20 m²s.

Modificación Puntual de Plan Parcial

En cuanto a la cumplimentación de las reservas de aparcamiento en viario público será la siguiente:

Para turismos:

Numero mínimo de plazas = $74.199/200 = 370$ plazas.

El número de plazas para turismos en los viales del sector es de: 371 plazas.

Para vehículos pesados:

Numero mínimo de plazas = $74.199/1.500 = 49$ plazas.

El número de plazas para vehículos pesados en los viales del sector es de: 50 plazas.

Parte con eficacia normativa.**PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y
ORDENANZAS PARTICULARES
ESPECÍFICAS.****3.1.- Definición y justificación de los parámetros urbanísticos de la ordenación.**

Dada la diferencia de superficie entre la Homologación Modificativa (107.696 m²) y la real (97.631 m²) medida por levantamiento topográfico, deberemos ajustar los parámetros a ella.

Aprovechamiento Tipo: 0,76 m²t/m²s.

Índice de Edificabilidad Bruta = 0,76 m²t/m²s.

Índice de Edificabilidad Neta = 1,157 m²t/m²s.

Coefficiente de Edificabilidad en Parcela Neta: 1,157 m²t/m²s.

Edificabilidad total: 74.199 m²t.

Uso dominante: Industrial.

Aprovechamiento de cesión a favor del Ayuntamiento: 7.419 m²t.

Superficies:

Superficie Total = 97.631 m²s.

Zonas Verdes = 10.745,20 m²s.

Parcelas Edificables = 64.120,49 m²s.

Viales = 22.765,31 m²s.

3.2.- Ordenanzas particulares específicas

Artículo 1. Categoría de la industria.

Se admite el tipo de industrias, garajes industriales, almacenes y establecimientos comerciales incompatibles con la vivienda, sin limitación de superficie, potencia o características industriales, que merezcan el informe favorable de los organismos superiores competentes a efectos del Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el art. 1º de la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre actividades Calificadas

Artículo 2. Parcela Mínima.

Se establece como superficie de parcela mínima indivisible 5000 m².

Artículo 3. Composición de Parcelas.

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie y altura de estos edificios no tienen limitación, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en este artículo y siguientes de la presente Ordenanza.

b) Edificios representativos.

Comprende los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y en general todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se

Modificación Puntual de Plan Parcial

dediquen a procesos de fabricación. Los edificios representativos tendrán como máximo tres plantas y no sobrepasarán los doce metros de altura.

c) Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada a aparcamiento dentro de cada parcela, no será inferior al 10% de la superficie total de la parcela, y será como mínimo de una plaza de aparcamiento (20 m²) por cada 150 m² de edificación, o fracción.

d) Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como chimeneas, depósitos elevados, etc.

Su emplazamiento y forma son libres, de acuerdo con las necesidades funcionales de la industria. La altura de las chimeneas será como mínimo del doble de la altura máxima de los edificios vecinos.

e) En todo caso, todos los edificios comprendidos en el apartado a), b) y d) no podrán superar una ocupación del 70% de la parcela. El resto que no sea aparcamiento se cubrirá de arbolado.

Artículo 4. Espacios Comunes.

a) Espacios Libres:

b) Red viaria:

Son las zonas verdes de uso público, en donde queda prohibida la edificación. Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la Entidad de Conservación.

Se admite el estacionamiento en las vías públicas, con solución en cordón adosado a las aceras. Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Artículo 5. Edificación Parcial de las Parcelas.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias no sea necesario para estas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas: pero en cualquier caso deberán atenerse a todo lo señalado en las presentes ordenanzas.

Artículo 6. Composición de los Frentes de Fachada.

Los frentes de fachada de las parcelas, se ajustarán en sus alineaciones a las determinaciones de este documento de modificación, respetándose las siguientes normas de composición:

a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela.

b) Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la línea de fachada podrán destinarse a aparcamiento o zonas verdes, o ambos, respetando en cualquier caso, lo dispuesto en el artículo 3 c) de estas Ordenanzas.

Su cuidado y mantenimiento será a cargo de la empresa ubicada en la parcela.

Artículo 7. Edificación de las Parcelas.

a) Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras objeto de retranqueo, se materializarán mediante cerca tipo, excepto en los accesos de las industrias que dispondrán de puertas practicables diáfanos de 2 metros de altura.

Modificación Puntual de Plan Parcial

El tipo de cerca, tanto a la calle como a vecino, será con muro de obra u otro material opaco hasta una altura de 0,80 mts. y el resto hasta 2 mts. complementados con materiales transparentes o elementos vegetales.

La altura se medirá desde la rasante de la acera.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas, correrá a cargo de la industria que se establezca en primer lugar, debiendo abonarse la segunda el gasto proporcional de la obra, antes de iniciar la construcción de cualquier edificio.

b) La altura máxima de edificios representativos será de planta baja y dos plantas altas, con doce metros como máximo desde la rasante de la acera, sin contar la cubierta.

c) No se establecen limitaciones de altura para las edificaciones industriales.

d) La ocupación máxima de la parcela para la edificación será del 70%.

e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, cuando se justifiquen debidamente.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre 0 metros y 1,70 m. por encima de la rasante.

f) Lado mínimo de parcela a fachada 20 metros.

Modificación Puntual de Plan Parcial

g) Las alineaciones y rasantes serán las especificadas en los planos correspondientes de la Ordenación Pormenorizada.

h) La edificabilidad se limita a 1,1032 m²/m² de superficie edificable de cada parcela, no contabilizándose el volumen de sótanos y semisótanos.

i) Los retranqueos a lindes y calles de acceso serán de 3 metros como mínimo, quedando prohibido usar los espacios a fachada como depósitos de materiales.

Artículo 8. Estética de los Edificios Industriales.

Se deja a criterio del proyectista, con las siguientes condiciones:

a) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las Normas de la buena construcción.

b) Los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer calidad de obra terminada.

c) En el caso de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores, estos se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Será responsabilidad de la empresa su buen estado de mantenimiento y conservación.

Artículo 9. Condiciones de Seguridad.

Como protección al área de parcela, será obligatorio disponer de un hidrante cada 2.000 m² edificados, teniendo cada parcela uno como mínimo.

Artículo 10. Compatibilidad de Usos..

a) Se prohíben usos de vivienda, salvo las destinadas al personal encargado de vigilancia y conservación de las industrias, como un máximo de 50 m² por cada 1.000 m² edificados y no más de una vivienda por industria. Las viviendas se considerarán como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes de la industria.

b) Se prohíben los hoteles y edificios destinados a pensiones y establecimientos análogos donde se pueda pernoctar.

c) Se permite el uso Deportivo, aparte de en la zona pública, en las parcelas industriales, como instalaciones no públicas y anejas a la industria.

d) El docente se permite como enseñanza laboral, dentro de cada recinto industrial y unido a la industria

e) Se prohíbe el uso de Espectáculos Recreativos.

f) Las Estaciones de Servicio se permiten.

g) Se prohíbe el uso Religioso.

h) Se prohíbe el uso benéfico Sanitario, hospitales, asilos, clínicas, dispensarios, consultorios y locales similares.

i) Se permiten Oficinas relacionadas con las industrias establecidas.

i) Se prohíben el uso Cultural entendiendo como tal: Museos, Bibliotecas o Salas de Conferencias en donde se desarrollen actividades ajenas a la actividad laboral/industrial.

k) Se permiten Salas de Reunión cuya finalidad sea cobijar actividades de vida social o de relación entre individual.

Modificación Puntual de Plan Parcial

l) Se permite el uso Comercial, aunque se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estancos, venta de periódicos y cafeterías restaurantes.

Artículo 11. Medidas de Contaminación Atmosférica.

Para las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972 y el decreto que la desarrolla 833/1975 de 6 de Febrero.

Se prevé la instalación de industrias cerámicas en el sector, por ello se deberá aportar por medio de las empresas que se instalen, las medidas correctoras oportunas para la corrección de emisiones de las partículas de polvo, por ello las empresas que manipulen o almacenen este tipo de materiales al aire libre, deberán aportar las medidas correctoras como pueden ser; construcción de pantallas vegetales captadoras de polvo, riego periódico de los materiales, semienterrado de los lugares de almacenamiento, riego periódico con camión cisterna de los caminos para circulación interna de la maquinaria, y se efectuará la humectación de los montículos de arcilla mediante aspersores de riego móviles, etc.

Para la gestión de los residuos tóxicos y peligrosos se dispondrán lugares de almacenamiento adecuados para tal función hasta su recogida por empresa autorizada y transporte hasta planta de tratamiento. Se estará a lo dispuesto en la Ley 20/1986, Básica de residuos tóxicos y peligrosos.

Modificación Puntual de Plan Parcial**Artículo 12. Vertido de Aguas Residuales.**

Se amplían los parámetros exigibles para las aguas residuales, cuando las mismas no se evacúan a cauce público, tomando como referencia, los parámetros establecidos en el art. 12 del modelo de ordenanza de vertidos a la red municipal del alcantarillado, editado por la Generalidad Valenciana.

La zona industrial se dotará de una red separativa de saneamiento. La destinada a aguas pluviales desaguará en el cauce del Río Belcaire y cauce abierto situado en linde norte del sector, se realizarán las obras necesarias para facilitar el desagüe durante las crecidas y no impedir la normal circulación del agua por dichos cauces.

El agua residual procedente de cada industria deberá cumplir las características siguientes cuando esté previsto su vertido directamente a cauce público.

PH	Comprendida entre 5,5 y 9,5
Sólidos en suspensión (mg/l)	80
Materiales sedimentables (nd/l)	0,5
Sólidos gruesos	ausentes
D.B.O.5 (mg / l)	40
D. O. O. (mg / l)	160
Color	inapreciable en disolución 1/20
Temperatura (°C)	30
Aluminio (mg / l)	1
Arsénico (mg / l)	0,5
Bario (mg / l)	20
Boro (mg / l)	2
Cadmio (mg / l)	0,1
Cromo 1 1 1	2
Hierro (mg / l)	2

Modificación Puntual de Plan Parcial

Manganeso (mg / l)	2
Níquel (mg / l)	2
Mercurio (mg / l)	0,05
Plomo (mg / l)	0,2
Selenio (mg / l)	0,03
Estaño (mg / l)	10
Cobre (mg / l)	0,2
Cinc (mg / l)	2
Tóxicos metálicos .	3
Cianuros (mg / l)	0,5
Cloruros (mg / l)	2,000
Sulfuros (mg / l)	1
Sulfitos (mg / l)	1
Sulfatos (mg / l)	2,000
Fluoruros (mg / l)	6
Fósforo total (mg / l)	10
Amoníaco (mg / l)	15
Nitrógeno nítrico (mg / l)	10
Aceites y grasas (mg / l)	20
Fenoles (mg / l)	0,5
Aldehidos (mg / l)	1
Detergentes (mg / l)	2
Pesticidas (mg / l)	0.05

No se permitirá en ningún caso el vertido de residuos al terreno, pozos de inyección, etc. sin que lo autorice el Organismo de cuenca (según determina la vigente Ley de aguas) y sin que un estudio de impacto ambiental demuestre que el impacto ocasionado por el vertido es admisible.

Modificación Puntual de Plan Parcial

Para las aguas residuales que estén previstas para su reutilización en el proceso industrial o para riego de jardines, los límites admisibles para las mismas después de depuradas serán los que se establecen en el art. 12 del modelo de Ordenanza de Vertidos a la red municipal de alcantarillado de la G.V., concretamente los siguientes:

PARAMETRO	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
pH	5.59.00	5.59.00
sólidos en suspensión (mg / l)	500.00	1,000.00
Materiales sedimentables (mg / l)	15.00	20.00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO (mg / l)	500.00	1,000.00
DQO (MG / L)	1,000.00	1,500.00
Temperatura °C	40.00	50.00
Conductividad Elec. a 25°QyS/cm)	3,000.00	5,000.00
Color (a una dilución 1/40)	Inapreciable	Inapreciable
Aluminio (mg / l)	10.00	20.00
Arsénico (mg / l)	1.UU	1.00
Bario (mg / l)	20.00	20.00
Boro(mg / l)	3 00	3.00
Cadmio (mg / l)	0.50	0.50
Cromo 111 (mg / l)	2.00	2.00
Cromo IV (mg / l)	0.50	3.00
Hierro (mg / l)	5.00	10.00
Manganeso (mg / l)	5.00	10.00
Níquel (mg / l)	5.00	10.00
Mercurio (mg / l)	0.10	0.10
Plomo (mg / l)	1.00	1.00
Selenio (mg / l)	0.50	1.00
Estaño (mg / l)	5.00	10.00
Cobre (mg / l)	1.00	3.00

Modificación Puntual de Plan Parcial

Zinc (mg / l)	5.00	10.00
Cianuros (mg / l)	0.50	5.00
Cloruros (mg / l)	2,000.00	2,000.00
Sulfuros (mg / l)	2.00	5.00
Sulfitos (mg / l)	2.00	2.00
Sulfatos (mg / l)	1,000.00	1,000.00
Fluoruros (mg / l)	12.00	15.00
Fósforo total (mg / l)	15.00	50.00
Nitrógeno amoniacal (mg / l)	25.00	85.00
Nitrógeno nítrico (mg / l)	20.00	65.00
Aceites y grasas (mg / l)	100.00	150.00
Fenoles totales (mg / l)	2.00	2.00
Aldehidos (mg / l) 2.00 2.00		
Detergentes (mg / l)	6.00	6.00
Pesticidas (mg / l)	0.10	0.50
Toxicidad (U.T.)	15.00	30.00

La depuración de los vertidos hasta alcanzar los límites determinados anteriormente, así como el mantenimiento y construcción de la posiblemente necesaria planta de pre-tratamiento correrá a cargo de la industria.

El tratamiento de las aguas residuales del polígono industrial antes del vertido a red de alcantarillado, se realizará a nivel individual, instalando cada industria el tipo de depuración necesario para que las aguas tratadas cumplan las condiciones de vertido especificadas.

Los depósitos de almacenaje de productos y residuos tóxicos y peligrosos se impermeabilizarán adecuadamente para garantizar que las fugas no puedan contaminar el suelo, las aguas, etc.

Modificación Puntual de Plan Parcial

Las aguas una vez depuradas se utilizarán para el riego de zonas verdes y cultivos colindantes reutilizándose la misma aumentando su grado de depuración al actuar las zonas regadas como 'filtro verde'.

Los lodos de las depuradoras, previo análisis de los mismos, recibirán el tratamiento correcto para ser eliminados de acuerdo con sus características fisicoquímicas. Y de ser utilizados en la producción de compost se tendrá en cuenta el Real Decreto 1310/1990, de 29 de Octubre, y la Orden del 26 de Octubre de 1993, sobre la utilización de lodos de depuración en el sector agrario.

Además se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones referentes a la protección de la red de alcantarillado:

- a1) Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables explosivos.
- a2) El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
- a3) No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
- a4) La temperatura de los vertidos será inferior a los 40°C.
- a5) No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado.
- a6) Se prohíben los gases procedentes de motores de explosión.
- a7) No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las condiciones y grupos de bombeo.
- a8) No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- a9) No se admitirán sustancias que puedan producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas así como a los procesos de depuración.

Modificación Puntual de Plan Parcial

a10) No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

a11) El agua quedará clara y sin olor.

Artículo 13. Medidas Contra Incendios.

Tomando como parámetro definitorios del riesgo la carga térmica existente en los locales de la industria y la temperatura de inflamación del 95% en peso de los materiales presentes, se establece que las industrias podrán ejercer su actividad así:

a) La carga térmica Q es igual o inferior a: 500 m caVm^2 (megacalorías/m²).

b) La temperatura de inflamación del 95% en peso de los materiales es superior a 50° C .

Artículo 14. Niveles Sonoros.

El ruido en el exterior de las industrias (viales) no superará los 60 dBA durante el día y la noche, medido a 1,5 metros de la valla de cierre de la parcela.

Artículo 15. Condiciones Constructivas.

Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen a continuación. a) Dimensiones y condiciones de los locales:

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

Modificación Puntual de Plan Parcial

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de diez metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta de] local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto que estas no fueran autorizadas, se fijarán por los servicios técnicos municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente el local, si a su terminación no funcionaran correctamente.

b) Aseos:

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

c) Escaleras:

Las de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho de un metro.

d) Construcción:

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeabilizantes y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en otros capítulos.

Modificación Puntual de Plan Parcial**e) Energía eléctrica:**

Las instalaciones de fuerza y de alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, y además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

Las instalaciones de calderas y recipientes a presión estarán sujetas a las disposiciones vigentes.

f) Aparcamiento:

Se reservará una plaza de aparcamiento (20 m²) por cada 100 m² de edificación o fracción.

3.3.- Justificación de la innecesariedad del catálogo de bienes y espacios protegidos

En la zona objeto de la presente modificación no existen bienes o espacios protegidos que merezcan tal protección, por lo que en virtud del artículo 68.2 de la LUV se considera innecesaria la redacción del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Octubre de 2007.

Luis Casado Martín.

Gerardo Roger Fernández.

Índice de Planos

Información.

- I-01.1 Situación.
- I-01.2 Emplazamiento.
- I-02. Catastral.
- I-03. Topografía, Infraestructura, Usos y Afecciones.
- I-04. Plan General Vigente.

Ordenación.

- O-01. Calificación.
- O-02. Imagen Final.
- O-03. Secciones de Viario.
- O-04. Nomenclátor de Manzanas y Superficies.
- O-05. Dimensiones de la Actuación.
- O-06. Superposición Catastral y Ordenación Propuesta.
- O-07. Estudio de Circulación.