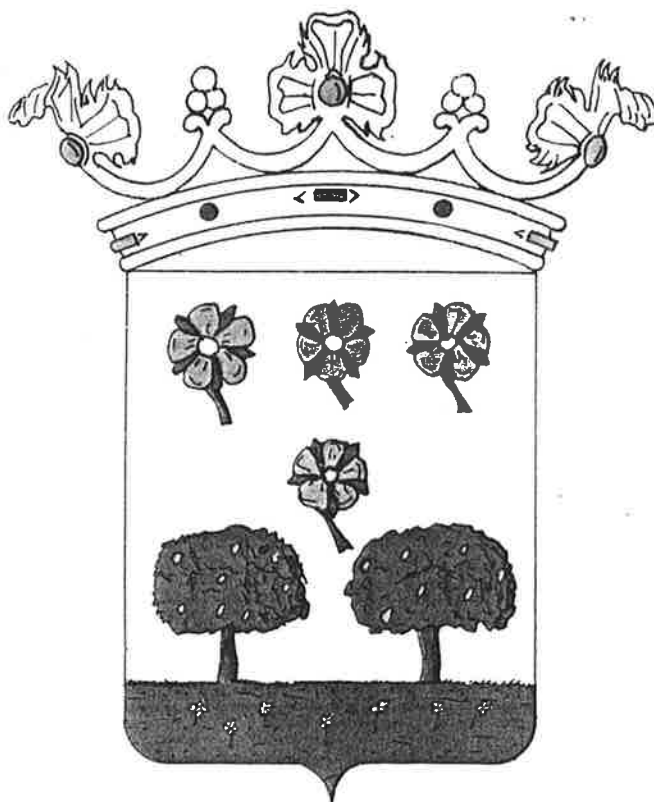




EL VERGER

PROYECTO: PLAN PARCIAL DE LA ZONA INDUSTRIAL. S.U.I.- SECTOR E. SITUACION: EL VERGER (ALICANTE)	PROMOTOR EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL VERGER
-URB. NOVA DENIA, EDIF.GOYA, LAS MARINAS-DENIA (ALICANTE) TF.6420900 -SAN LUIS Nº44 EL VERGER (ALICANTE) TF. 57501284	ARQUITECTO FCO .PUCHOL PERICAS

PROYECTO: PLAN PARCIAL DE LA ZONA INDUSTRIAL.

- S.U.I. SECTOR E.-

SITUACION: EL VERGER (ALICANTE).

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL VERGER.

ARQUITECTO: FRANCISCO PUCHOL PERICAS.

PLAN PARCIAL DE LA ZONA INDUSTRIAL.- S.U.I. SECTOR E.-

INDICE DE DOCUMENTOS

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES.

A.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION.

B.- INFORMACION URBANISTICA.

- B.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO: TOPOGRAFICAS, GEOLOGICAS Y CLIMATOLOGICAS.
- B.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- B.3.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

C.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION EN FUNCION DE LAS N.N.S.S., DE LA INFORMACION URBANISTICA Y DE LOS ESTUDIOS REALIZADOS.

D.- EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS QUE SE PLANTEAN POR LA EXTENSION Y ENTIDAD DEL PLAN Y JUSTIFICACION DE LA ELEGIDA.

- D.1.- DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO.
- D.2.- ASIGNACION Y PONDERACION RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.
- D.3.- DELIMITACION DE ZONAS EN QUE SE DIVIDE EL TERRITORIO ORDENADO POR RAZON DE LOS USOS Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS Y EN SU CASO DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION.
- D.4.- SENALAMIENTO DE RESERVAS DE TERRENOS PARA PARQUES Y JARDINES Y ZONAS DE RECREO Y EXPANSION.
- D.5.- EMPLAZAMIENTOS RESERVADOS PARA SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.
- D.6.- SUPERFICIES RESULTANTES DEL PLAN, DOTACIONES Y EDIFICABILIDAD.

- D.7.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y EDIFICABILIDAD DEL PLAN.
- APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS TITULARES DE LAS FINCAS.
 - APROVECHAMIENTO URBANISTICO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACION.
 - OTRAS CESIONES A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO.
- D.8.- TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES DEL AREA DE REPARTO DEL SECTOR E Y SU ENLACE CON EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES Y SENALAMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ZONAS DE PROTECCION DE TODA LA RED VIARIA Y PREVISION DE APARCAMIENTOS.
- D.9.- CARACTERISTICAS Y TRAZADO DE LAS GALERIAS Y REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALCANTARILLADO Y ENERGIA ELECTRICA Y DEMAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS EN EL PLAN.

2.- ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.

- Art. 1.- Naturaleza y ámbito del Plan Parcial.
Art. 2.- Obligatoriedad.
Art. 3.- Normas complementarias y subsidiarias.
Art. 4.- Terminología.

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

- Art. 5.- Clasificación del suelo.
Art. 6.- Calificación del suelo.
Art. 7.- Estudios del detalle.
Art. 8.- Parcelaciones.
Art. 9.- Proyectos de Urbanización.
Art. 10.- Gestión Urbanística.
Art. 11.- Facultades Urbanísticas.

CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACION.

- Art. 12.- Zona Industrial.
Art. 13.- Zona de equipamiento comercial.
Art. 14.- Equipamiento social.
Art. 15.- Zona de Equipamiento Deportivo.
Art. 16.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

ANEXO

DEFINICIONES

PLAN PARCIAL DE LA ZONA INDUSTRIAL.- S.U.I. SECTOR E.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES (ARTICULO 57.1 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO).

A.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION (ARTICULO 58.2,A DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO).

.La justificación de la conveniencia y oportunidad de su formulación viene dada por la exigencia de desarrollo de las Normas Subsidiarias de El Verger aprobadas por la Comisión territorial de Urbanismo en fecha 26 abril 1993, siendo la intención del Ayuntamiento la de lograr que el desarrollo sea lo más completo posible dentro de los plazos establecidos en las propias N.N.S.S..

Así uno de los objetivos que persiguen las actuales N.N.S.S. de El Verger, es el de potenciar la industria creando suelo adecuado necesario que haga posible el asentamiento de nuevas industrias a fin de promover el desarrollo económico del municipio. Desarrollo que se estaba produciendo de una forma caótica e inadecuada, por lo que en base a la nueva Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana se permite a los municipios la utilización de instrumentos que aplicados al planeamiento puedan mejorar tal situación.

Las N.N.S.S. localizan el suelo apto para urbanizar de uso industrial en un único sector, sujeto a plan parcial y a un plan de etapas con las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización, y por tanto al reparto de beneficio y cargas; así mismo reducen este tipo de suelo con el fin de orientar el asentamiento de la industria hacia el sector delimitado a tal efecto, evitando que se vaya formando una banda de primera línea junto a la C.N.-332, quedando los fondos del sector sin desarrollar.

Por último en el Plan de Etapas recogido en la revisión de las N.N.S.S. de El Verger, se establece que los Planes Parciales que desarrollan zonas aptas para la urbanización (Suelo Urbanizable Industrial, Sector E), contarán al menos con la aprobación inicial en el plazo máximo de dos años.

Es por todo lo anteriormente expuesto, por lo que se considera justificada la conveniencia y oportunidad del presente Plan Parcial en Suelo Urbanizable Industrial Sector E.

B.- INFORMACION URBANISTICA.

El área objeto de este P.P., queda situada y determinada según se refleja en los planos nº 1, 2, 3. De conformidad con el Artículo 58.2,B del Reglamento de Planeamiento, los estudios que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio, se desarrollan en los siguientes apartados:

B.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO: TOPOGRAFICAS, GEOLOGICAS Y CLIMATOLOGICAS.

El territorio de El Verger viene caracterizado en cuanto a relieve se refiere por la penetración de la sierra de Segaria cuya altura más importante en este término es La Penya Roja (251 m.), al Oeste de la población, destacando también el monte de la Cremadella.

Orográficamente el accidente más importante es el río Girona que discurre por la ladera de la sierra de Segaria, hasta desembocar en la costa.

Estos dos accidentes principales del término municipal de El Verger, no inciden directamente sobre los terrenos objeto del presente Plan, pues esta zona está situada más al norte, aproximadamente a un Km. del mar. El relieve no comprende grandes desniveles siendo prácticamente llano, estando los terrenos dedicados en parte a industrias ya asentadas y en parte al cultivo de agrios. Altimétricamente los terrenos objeto de este P.P., no presentan diferencias notables de pendiente y morfología, estando todo el conjunto situado entre las cotas 15,00 y 3,70.

En cuanto a las características geológicas, los materiales existentes en el término son de tipo sedimentario y sus edades van del triásico al cuaternario, siendo la variedad de suelos enorme: limos eólicos, depósitos de albufera, manto aluvial antiguo, placis de acumulación, dolomias, marinas, etc., si bien en la zona que nos ocupa se puede hablar de predominio casi exclusivo de manto aluvial antiguo.

Las características geotécnicas no tienen especial incidencia a la hora de hablar de terrenos más o menos aptos para la edificación o urbanización, salvo los anteriormente mencionados de relieve accidental, y que no son el caso que nos ocupa.

El clima es mediterráneo, es decir, templado, benigno y soleado sujeto a régimen de brisas y sin fuertes o fríos vientos. Las temperaturas oscilan entre los 10º y 11º en enero y los 25º en julio y agosto.

Las precipitaciones oscilan entre los 550-600 mm. anuales, siendo algo superior a la tónica media de la Región Valenciana, presentando máximos en otoño o primavera.

En cuanto a las características sísmicas del sector en nada difieren de las generales de las zonas de la comarca.

B.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (ARTICULO 58.2,B DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO).

.Los terrenos incluidos en este Plan están actualmente dedicados al cultivo de agrios, en parte, (y a industrias asentadas en otra), encontrándose a una distancia del núcleo urbano de 1 km. aproximadamente, conexionado con el mismo a través de la C.N.332 Valencia-Almería (y desembocando en ésta la C.331) bordeando el Plan Parcial.

Las edificaciones existentes se reducen en su mayoría como ya se ha indicado a naves industriales, pequeñas edificaciones destinadas a tareas agrícolas, existiendo asimismo un edificio destinado a la hostelería en la parcela 444-446, además de otros bares, quedando ello grafiado en el plano de información nº 7.

En cuanto a las infraestructuras existentes:

- Conducciones de Agua; no existe una red de abastecimiento de agua planificada en este sector, tan sólo algunas conducciones con un carácter provisional para abastecer a las edificaciones existentes y totalmente deficientes. Así pues se preve el estudio y realización de una red de abastecimiento de agua que partiendo del núcleo urbano cubra las necesidades del futuro polígono industrial.

Así mismo existen numerosas conducciones de agua para riego.

- Tendidos de Energia Electrica; existe una línea aérea de alta tensión que discurre paralela a la delimitación del Plan Parcial en suelo no Urbanizable, y que se extiende hasta el extremo Noroeste del término municipal, y de la cual nos serviremos para, mediante un centro de transformación, suministrar de energía a la zona del P.P.

- Alcantarillado; no existe este tipo de infraestructura por lo que igualmente se preve el estudio de la red de saneamiento que enlazando con el colector de diámetro 80 existente en la población, en la Avda. de la Constitución, discurra a lo largo del Plan Parcial hasta terminar en la estación depuradora existente en el extremo Noroeste del término municipal.

B.3.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD (ARTICULO 58.2,B,3º DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO).

La estructura de la propiedad se caracteriza por su gran fragmentación y división acentuada. La práctica totalidad de las parcelas es de propiedad particular salvo los caminos públicos existentes, y una parcela correspondiente al Ayuntamiento, no superando la hectárea más que una de ellas, la correspondiente a la parcela nº C, propiedad de Evaristo Arias Fariñas de 11.921'3 m2. Por su parte el Ayuntamiento obtendrá como cesión gratuita y obligatoria de los propietarios, el suelo edificable correspondiente al 15 % del aprovechamiento tipo del área de reparto que contenga el Sector E, por lo que pasará a ser el primer propietario mayoritario.

*La relación de propietarios con la superficie de cada parcela y porcentaje respecto a la superficie total es la siguiente:

PARCELA Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIES (M2)	PORCENTAJE %
I	Angel V. Marti Esteban	272'2	0'12
II	Josefa Cabrera Vicens	7.084'3	3'43
III	Jaime Giner Más	1.378'9	0'66
IV	Pebretong Sureste	7.675'6	3'72
V	Jose Miralles Escrivá	1.617'9	0'77
VI	Jose Cerver Sendra	1.795'9	0'86
VII-A	Angel V. Marti Esteban	2.599'7	1'21
VII-B	Pedro González Ribes	621,0	0,34
VIII	Pedro Valles Ronda	352'8	0'17
IX	Vicenta Flores Cabrera	159'0	0'06
X	Mª Jesús Moncho Serra	1.494'8	0'71
XI	Fernando Moll Cardona	1.907'4	0'91
XII	Josefa Durá Carpi	3.397'0	1'64
XIII	Vicente Carpi Cabrera	619'3	0'29
XIV	Enrique Miralles Landete	5.939'0	2'87
XV	Vicente Estévez Seguí	7.333'8	3'55
XVI	Hormigones Segaria S.A.	17.234'5	8'36
XVII	Mª Josefa Cabrera Lopez	1.837'4	0'89
XVIII	Hermanos Ballester Ferrando	1.150'2	0'57
XIX	Jose Cabrera Camaró	1.752'2	0'84
XX	Rosa Sastre Ribes	1.279'4	0'61
XXI	Teresa Martorell García	8.494'8	4'11
XXII	Concepción Puchol Mut	1.641'9	0'79
XXIII	Maria Aguilar Soldevila	1.150'8	0'59
XXIV	Pascual Aguilar Pericás	1.457'8	0'69
XXV	Femenia Arbona	1.157'1	0'56
XXVI	Oscar Más Ros	1.469'8	0'71
XXVII	Jose Doménech Caravaca	6.251'5	3'03
XXVIII	Juan Sanchis Pons	3.764'9	1'82
XXIX	Francisco Hernández Bosch	3.624'4	1'76

XXX	Jose Mengual Perelló	1.341'2	0'65
XXXI	Jose Mª Llopis Vercher	2.392'3	1'16
XXXII	Vicente Savall Pérez	2.767'7	1'34
XXXIII	Rosa Cabrera Morell	1.961'1	0'95
430	Trinidad García Sebastián	421'7	0'2
431	Jose Catalá Mezquida	562'8	0'27
432	Sebastián Catalá Mengual	308'4	0'14
437-438	Jose Estévez Seguí	1.835'8	0'89
441	Gregorio Puchol Rovira	5.476'7	2'66
444-446	Miguel Navarro Celares	6.666,6	3'23
448	Vicente Catalá	2.383'9	1'8
451	Tomás Sacristan	590'3	0'28
472,486	Francisco Camacho Muelas	6.349'7	3'08
491-a 492-a	Isabel Castaño Pamies	2.532'0	1'23
562	Vicente Ribes Poquet	337'7	0'16
579	Antonio Rodríguez	730'6	0'35
584	Rosa Bosch Carpi	3.593'4	1'73
587	Hered. Salvador Mut Carrió	3.071'1	1'46
A	Ayuntamiento	948'1	0'46
B	Rafael Gadea Prats	8.530'2	4'14
C	Evaristo Arias Fariñas	11.921'3	5'79
D	Jose Guerrero Ferrando	570'7	0'27
E	GOESCA	3.361'1	1'62
F		2.003'3	0'97
G	Luis Domenech S.L.	2.010'1	0'97
H	Raimon Caye	1.720'4	0'83
K	Angel V. Martí Esteban	790'2	0'38
J	Alejandro Gregori Bañuls	796'6	0'37
L	Parking Corinto	1.124'0	0'54
M	Suc. Pedro Pérez Gasent	4.605'2	2'23
Caminos Públicos existentes en la actualidad		13.299	6'46

Total.....205.813 100

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ADOPTADA 205.813 m2

C.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION EN FUNCION DE LAS N.N.S.S., DE LA INFORMACION URBANISTICA Y DE LOS ESTUDIOS REALIZADOS. (ARTICULO 58.2,C DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO).

Los objetivos fundamentales de la ordenación propuesta en el Plan Parcial son los siguientes:

1. Desarrollo del Suelo Apto para urbanizar Industrial (Sector E) de la Revisión de las N.N.S.S. de El Verger, que satisfaga la demanda existente de nuevas industrias.
2. Localizar el suelo apto para urbanizar en un único sector que permita la equidistribución de beneficios y cargas.
3. Reorientar el asentamiento de la industria existente en el sector delimitado, tratando de evitar que de forme una banda de primera línea y se queden fondos de sector sin desarrollar.

Se plantea la ejecución del presente P.P. a iniciativa Municipal, dadas las dificultades y el retraso en el desarrollo del Plan, que supondría dejar la iniciativa de la gestión a manos de los particulares, siendo preciso la reunión de conveniencias y criterios de un elevado número de propietarios. De este modo la Administración Municipal se convierte en protagonista confiándole la puesta en marcha de los medios necesarios para un rápido desarrollo del Plan que permita la creación e instalación de nuevas industrias.

Las prescripciones para el desarrollo de los planes parciales en suelo urbanizable, se recogen en la norma 34 en su apartado Suelo Urbanizable Industrial, Sector E, de las Normas Subsidiarias vigentes y que se exponen a continuación:

- Superficie mínima de 5 Hectáreas , no dejando bajo ningún concepto porciones residuales de terrenos que no cumplan esta superficie mínima u otras prescripciones.
- Tener garantizado el acceso desde los viarios generales, de acuerdo con la legislación vigente.
- Características urbanísticas homogéneas.
- Perímetro delimitado por situaciones de planeamiento existentes por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de las N.N.S.S. o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general de las N.N.S.S.
- Deberán ser urbanizados con arreglo a las Normas de Urbanización establecidas para el suelo urbanizable en estas N.N.S.S.
- La edificabilidad máxima del conjunto del Plan Parcial será de 0.50 m²/m². (M² construido/m² suelo).
- La parcela mínima será de 1000 m².

- Las dotaciones se ajustarán como mínimo a las establecidas para este uso en el Anexo del Reglamento de Planeamiento (Reserva de suelo para dotaciones en Planes Parciales). Así mismo se ajustarán a lo establecido en el Artículo 22 de la Nueva Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.
- Usos permitidos:

El uso previsto es esencialmente industrial, salvo que por tratarse de industrias calificadas en el Reglamento de Actividades molestas, peligrosas, insalubres y nocivas, no guarden la distancia exigida a núcleo habitado. Se permitirán así mismo los comercios relacionados con las industrias y servicios como: bares y cafeterías. Queda prohibido el uso residencial, salvedad de las viviendas destinadas a guardas o vigilantes que figuren como tal en la plantilla de la empresa industrial.

Los criterios seguidos que se expondrán más adelante pretenden conseguir una autonomía de funcionamiento interno del sector, junto a una integración de la trama con los ejes principales de comunicación con el centro urbano.

Normas de Planeamiento y Gestión:

Serán las establecidas por la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.

Normas de Protección y Medio Ambiente:

Se ha tenido en cuenta las determinaciones de la Ley 6/1.991 de la Generalitat Valenciana, de Carreteras de la Comunidad Valenciana en cuanto que el presente Plan Parcial afecta a la carretera CN-332 y a la CC-3.311, y conforme al art. 25 de la citada ley será preceptivo el informe expreso de la Administración titular de la vía.

D.- EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS QUE SE PLANTEAN POR LA EXTENSION Y ENTIDAD DEL PLAN Y JUSTIFICACION DE LA ELEGIDA. (ARTICULO 58.2,D DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO).

Del examen de las diferentes alternativas existentes que se plantean por la extensión y entidad del Plan, se ha optado por la realización de un sistema general de comunicación en el perímetro de la zona industrial, de manera que no se acceda directamente desde la C.N.332 sino a través de las calzadas de servicio, y en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 38 de la Ley de la Generalitat Valenciana de carreteras de la Comunidad Valenciana, lográndose una mayor racionalidad y a partir de ahí desarrollar el sistema viario local interior del propio Plan.

Las determinaciones a que se refiere el Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y así como los módulos mínimos de reserva para dotaciones a que se refiere el Artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento son las siguientes:

D.1.- DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO.

El área objeto de desarrollo mediante el presente Plan Parcial abarca a todo el Sector E del Suelo Urbanizable Industrial delimitado por las N.N.S.S. vigentes.

D.2.- ASIGNACION Y PONDERACION RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

El uso previsto es esencialmente el industrial, salvo que por tratarse de industrias calificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas no guarden la distancia exigida a núcleo de población.

Se permitirán así mismo los comercios relacionados con las industrias, servicios como bares, cafeterías y en general todos aquellos usos compatibles con el industrial que se detallan en el Artículo 12 de las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan.

Queda prohibido el uso residencial, salvedad de las viviendas destinadas a guardas o vigilantes encargados del control y/o vigilancia de la empresa.

Las edificaciones tendrán un carácter aislado, guardando distancias a lindes y no superando una ocupación máxima de la parcela edificable.

En cuanto al aprovechamiento tipo y en concordancia con el Artículo 64 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, será el fijado por las N.N.S.S. para el área de reparto nº 3, sector E, siendo el valor de éste de 0'467.

D.3.- DELIMITACION DE ZONAS EN QUE SE DIVIDE EL TERRITORIO ORDENADO POR RAZON DE LOS USOS Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS Y EN SU CASO DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION.

Por razón de los usos se establecen la siguiente zonificación:

- | | |
|--|-----------|
| -.Edificación industrial. | -Clave I. |
| -.Parcela asignada al Ayuntamiento. | -Clave A. |
| -.Equipamiento comercial. | -Clave C. |
| -.Equipamiento social. | -Clave S. |
| -.Equipamiento deportivo. | -Clave D. |
| -.Sistema de espacios libres de dominio y uso público. | -Clave J. |
| -.Infraestructuras técnicas. | -Clave T. |
| -.Viario y aparcamiento. | -Clave P. |
| -.Zona de servidumbre y protección. | -Clave V. |

En cuanto al criterio seguido para establecer esta zonificación se ha pretendido concentrar todas las reservas de terreno de cesión obligatoria, así como la parcela asignada al Ayuntamiento, en el centro de la actuación, en segundo plano, permitiendo la ubicación de terrenos de titularidad privada en una banda colindante con la C.N.332.

Los aprovechamientos y Reglamentación de cada zona, son los que figuran en las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan.

Las principales características de cada zona son las siguientes:

INDUSTRIAL.

Destinada a la localización de naves industriales, con fachadas o frentes a viales a construir, como sistema viario local, creando espacios libres abiertos, susceptibles de utilizarlos como zonas de aparcamiento o maniobras. Esta zona posee una superficie total de 103.593 m².

PARCELA ASIGNADA AL AYUNTAMIENTO.

Es esta la zona correspondiente al 15 % del Aprovechamiento Tipo del Sector, de cesión obligatoria.

El uso que se prevé para esta zona será similar al de la zona INDUSTRIAL, permitiéndose la misma tipología edificatoria. Esta zona posee una superficie de 18.289 m².

EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Se destina esta zona a la localización de servicios de bares y cafeterías, de acuerdo con las exigencias del Reglamento de Planeamiento. Esta zona posee una superficie total de 2.060 m².

EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Se localiza en esta zona la reserva para la edificación de los servicios de interés público y social, que exige y determina el Reglamento de Planeamiento. Esta zona posee una superficie total de 2.060 m².

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Se localizará en esta zona la reserva para el uso deportivo, según determina el Reglamento de Planeamiento. Esta zona posee una superficie total de 4.120 m².

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

Se refiere esta zona a la reserva que exige el Reglamento de Planeamiento para el uso de parques y jardines y zonas de recreo y expansión. La superficie total de esta zona es de 20.589 m².

INFRAESTRUCTURAS TECNICAS.

Dada la extensión del plan y el uso previsto, se reserva una superficie de 50 m² para la instalación de un transformador de energía eléctrica que necesita el sector.

VIARIO Y APARCAMIENTO.

Corresponde esta superficie a la red viaria, ocupando una superficie de 43.366 m², y en la que se prevé como mínimo el 50% de las plazas de parking, dispuestas en cordón.

ZONA DE SERVIDUMBRE Y PROTECCION.

Corresponde a la franja de terreno comprendida entre la zona de dominio público y el vial de servicio proyectado en el Plan, según lo establecido en el Artículo 22 del cap. III de la Ley 25/1988 de Carreteras y en el Artículo 33 del Título VIII de la Ley 6/1991 de Generalitat Valenciana de Carreteras de la Comunidad Valenciana. Por tanto en dicha zona y en relación a la Ley 25/1988, le es de aplicación el artículo 25 sobre la línea límite de edificación que se establece a 25 metros de la arista exterior de la calzada de la carretera N-332, entendiéndose que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (línea blanca más proxima).

En dicha zona no se podrán realizar obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna. La superficie total de esta zona es de 10.693 m², y aunque en principio el carácter de estos terrenos es de titularidad privada, dadas las características de los mismos se prevé su cesión al Ayuntamiento.

En el plano de zonificación queda grafiada perfectamente la localización de cada una de estas zonas. En lo que respecta a las Unidades de Ejecución y según lo establecido en el Artículo 33 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, se prevé una sola Unidad de Ejecución que contemple la totalidad del sector E.

D.4.- SENALAMIENTO DE RESERVAS DE TERRENOS PARA PARQUES Y JARDINES Y ZONAS DE RECREO Y EXPANSION (ARTICULO 11.1 DEL ANEXO DE REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y ARTICULO 22 DE LA LEY 6/94 REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA).

La superficie de esta reserva según los módulos mínimos es del 10% sobre la superficie total ordenada, lo que representa una superficie total de 20.581'3 m². En el presente plan esta reserva se supera asignando una dotación de 20.589 m², cumpliéndose todas las condiciones establecidas en el Artículo 4-a del citado Anexo al Reglamento de Planeamiento. El carácter de esta reserva será público.

D.5.- EMPLAZAMIENTOS RESERVADOS PARA SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL (ARTICULO 11.2 DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO).

Esta reserva de acuerdo con lo establecido en el Artículo 6 del Reglamento de Planeamiento comprende los siguientes conceptos:

- Parque deportivo, supone el 2% de la superficie total ordenada, lo que representa una superficie de 4.116'16 m². En el presente Plan esta reserva se supera asignando una dotación de 4.120 m². El carácter de esta reserva será público.

- Equipamiento comercial, supone el 1% de la superficie total ordenada, lo que representa una superficie de 2.058'13 m². En el presente plan esta reserva se supera asignando una dotación de 2.060 m². El carácter de esta reserva será público.

- Equipamiento social, supone el 1% de la superficie total ordenada, lo que representa una superficie de 2.058'13 m². En el presente plan esta reserva se supera asignando una dotación de 2.060 m². El carácter de esta reserva será público.

D.6.- SUPERFICIES RESULTANTES DEL PLAN, DOTACIONES Y EDIFICABILIDAD.

Se presenta a continuación el detalle de la superficies que resultan en la ordenación propuesta, así como los correspondientes porcentajes.

ZONIFICACION USO	SUPERFICIE (m2 suelo)	MODULO S/P.P.	MODULO S/R.P. y Ley 6/94
INDUSTRIAL (TERRENO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR EL CONJUNTO DE PROPIETARIOS)	103.593		
INDUSTRIAL (TERRENO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR EL AYUNTAMIENTO)	18.282		
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO (parques y jardines y zonas de recreo y expansión)	20.589	10 % S.T.O.	10% S.T.O.= 20.581,3 (Art. 22 Ley 6/94)
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	2.060	1% S.T.O.	1% S.T.O.= 2.058,13 (Art.11 R.P.)
EQUIPAMIENTO SOCIAL	2.060	1% S.T.O.	1% S.T.O.= 2.058'13 (Art. 11 R.P.)
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	4.120	2% S.T.O.	2% S.T.O.= 4.116'26 (Art. 11 R.P.)
INFRAESTUC. TECNICAS	50		
ZONA DE SERVIDUMBRE Y PROTECCION	10.693		
VIARIO Y APARCAMIENTO	44.366		
TOTAL	205.813 m2		

D.7.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y EDIFICABILIDAD DEL PLAN.

En aplicación de lo establecido en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, diferenciaremos entre los aprovechamientos siguientes:

- APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION POR LOS TITULARES DE LAS FINCAS (ARTICULO 60 LEY 6/94).

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios del Plan, es el resultante de referir a la superficie total de la ordenación el 85% del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto nº 3, que incluye el Sector, por la que en aplicación de las N.N.S.S. vigentes resulta:

- $0'85 \times 0'47 \times 205.813 = 81.697'47$ (m2 construidos del uso y tipología edificatoria característicos). En este caso el uso característico es el industrial.
- Superficie total de terreno susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios: 103.593
- Edificabilidad asignada a este terreno:
 $81.697'47 / 103.593 = 0'788$ m2/m2.

- APROVECHAMIENTO URBANISTICO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACION (ARTICULO 60 LEY 6/94).

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el Ayuntamiento de El Verger, es el resultante de referir a la superficie total de la ordenación, el 15% del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto nº3, que incluye el Sector E, por lo que resulta igualmente:

- $0'15 \times 0'467 \times 205.813 = 14.417'2$ m2 (m2 construidos del uso y tipología característicos). En este caso el uso característico es también el industrial.

Este aprovechamiento urbanístico se concretará en la adjudicación al Ayuntamiento de una parcela edificable, de 18.282 m2, correspondiente a su vez al 15% de la superficie total de terreno susceptible de apropiación, puesto que el uso de la tipología y la edificabilidad son iguales para todo el terreno susceptible de apropiación, resultando:

- Superficie total de terreno susceptible de apropiación:
121.875 m2.
- $15\% / 121.875 = 18.282$ m2.

Así pues la edificabilidad asignada a este terreno será:
 $14.417'2 / 18.282 = 0'788$ m2/m2, resultando igual a la del resto del terreno susceptible de apropiación.

EDIFICABILIDAD TOTAL DEL PLAN:

$81.697,47 + 14.417'2 = 96.114'67$ m2.

- OTRAS CESIONES A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística, son las siguientes:

USO	SUP. PARCIALES M2	TOTALES
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	20.589	
- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL:		
· PARQUE DEPORTIVO	4.120	
· EQUIP. COMERCIAL	2.060	
· EQUIP. SOCIAL	2.060	
- INFRAEST. TECNICAS	50	
- VIARIO Y APARCAMIENTO	44.360	
- ZONA DE SERVIDUMBRE Y PROTECCION	10.693	
		83.932

Las cesiones totales de la Ordenación, incluida la parcela asignada el Ayuntamiento es de $83.938 + 18.282 = 102.220$ m2, lo que supone el 49'66% de la superficie total ordenada del Plan.

D.8.- TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES DEL AREA DE REPARTO DEL SECTOR E Y SU ENLACE CON EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES Y SENALAMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTE Y ZONA DE PROTECCION DE TODA LA RED VIARIA Y PREVISION DE APARCAMIENTOS.

Como ya se ha dicho anteriormente, la zona de actuación queda limitada por la CN-332, CC-3311 y por Suelo No Urbanizable.

Se prevé un vial de servicio que circunda toda la actuación y que sirve de enlace entre la CN-332 y el resto de la trama viaria propia del Plan. Se proyectan dos accesos a la Ordenación desde la CN-332, para resolver los accesos en dirección a Alicante y se proyecta así mismo un tercer acceso a modo de enlace a distinto nivel tipo diamante para resolver los giros a la izquierda, según las indicaciones de la Unidad de Carreteras de Alicante.

La anchura del vial de servicio en todo el frente de la CN-332 nos viene condicionada por las edificaciones existentes, y es de 8 m, siendo en el resto de la actuación al igual que la trama viaria propia del plan de 11 m, para permitir una banda de aparcamiento en cordón a lo largo de las calles. Dicha trama viaria interior presenta fundamentalmente vías de penetración y cuyo trazado viene condicionado en alguno de sus tramos por las edificaciones existentes y la orientación de la estructura de propiedad.

En el plano correspondiente se grafian las alineaciones, rasantes, y la zona de protección, delimitada por la alineación de edificación consistente en una línea paralela a la de los límites de parcela frente a viales, y a una distancia de 7'50 m; se cumple así mismo ampliamente lo dispuesto en el Artículo 25 de la ley de carreteras de 25/88 de 25 de julio que señala una distancia mínima de 25 m. desde la arista exterior de la calzada, en lo que se refiere a las parcelas colindantes con la CN-332. Así mismo se cumple ampliamente lo dispuesto en el Artículo 33 de la Ley 6/91 de la Generalitat Valenciana de Carreteras de la Comunidad Valenciana que establece una distancia mínima de edificación o de vallado de 21,50 m. desde el eje de la calzada. En los planos correspondientes a Red Viaria de Planta y Detalles, quedan perfectamente grafiados estos términos.

En general las vías cumplirán las normas de trazado, firmes, obras de fábrica etc. de la Dirección General de Carreteras.

• Los proyectos de urbanización constituirán el instrumento para el desarrollo integral de las determinaciones contenidas en las N.N.S.S., y en las figuras de planeamiento que las desarrollen, y contendrán como mínimo los siguientes documentos (sin perjuicio de los informes de otros Organismos competentes afectados) :

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras a realizar.
- b) Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano, o zona a desarrollar.
- c) Cálculo y justificación de las soluciones adoptadas en cada uno de los servicios que desarrollen.
- d) Presupuesto de todas las obras y servicios, mediciones y cuadros de precios.
- e) Planos de condiciones económico-facultativas.

• El tipo de pavimentación a utilizar en calzadas rodadas será rígido, apto para tráfico pesado y estará compuesto por:

- Explanada perfilada y compactada al 90% del Próctor normal.
- Base granular de arena o escoria de 10 cm. de espesor.
- Base de 30 cm. de hormigón en masa de 125 Kg/cm² de resistencia característica.
- Capa de rodadura de 10 cm. de espesor mínimo.

La calzada presentará una sección transversal con acuerdo parabólico central y pendiente mínima del 1% hacia sus extremos, con una zona final de rígora del 2 %. Las aceras llevarán bordillo de hormigón de 15x25 cm.

El pavimento en aceras y zonas peatonales será duro y continuo y estará compuesto por:

- Explanación preparada mediante riego, compactación y perfilado.
- Base granular de escoria o arena de 10 cm. de espesor.
- Base de 15 cm. de hormigón en masa de 125 Kg/cm² de resistencia característica.
- Acabado a base de baldosas hidráulicas de características establecidas por el Ayuntamiento.

También podrá utilizarse en zonas peatonales, aglomerado asfáltico de 10 cm. de espesor, sobre base formada por macadam de piedra caliza, compactado y raseado de 12 cm. de espesor.

La acera presentará una sección transversal con pendiente mínima del 1% hacia la calzada rodada.

Aparcamiento.

Se entiende por aparcamientos los espacios públicos o privados, libres de edificación, que se destinan a terminal de vehículos.

Según lo establecido en el Artículo 11 del Reglamento de Planeamiento, la Reserva de aparcamiento será de 1 plaza cada 100 m² de edificación; como hemos visto anteriormente la edificabilidad total del Plan es de 96.114,67 m², por lo que dicha reserva se establece en 962 plazas. De todas ellas, más del 50%, o sea 484 plazas, se sitúan anejas a las viales y al aire libre, dado el carácter industrial del sector, previendo el Plan para ello viales de 11 m. de anchura, que permiten una banda de aparcamiento en cordón de 2'20 m., en una longitud total de 2.420 m. Se han tenido en cuenta las reservas correspondientes para usuarios minusválidos, en las proporciones y dimensiones fijadas en el Artículo 7 del R.P.

Por otro lado y para un buen servicio del Sector se crean aparcamientos en régimen de propiedad privada, quedando ello regulado en una Ordenanza de este Plan Parcial, que establece una plaza de parking por cada 120 m² de edificación; ello supone una reserva de aparcamiento de carácter privado de $96.114'67/120 = 801$ plazas, con lo que el nº total de plazas que preve el Plan es $484 + 801 = 1.285$, con lo que cubrimos ampliamente esta dotación.

D.9.- CARACTERISTICAS Y TRAZADO DE LAS GALERIAS Y REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALCANTARILLADO Y ENERGIA ELECTRICA Y DEMAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS EN EL PLAN.

Generalidades.

• En la documentación gráfica del correspondiente Programa se incluirán los esquemas de infraestructura correspondientes a las redes de abastecimiento de agua, riegos hidrantes contra incendios, saneamiento, energía eléctrica, así como la disposición de las lámparas de alumbrado público.

• En el correspondiente Proyecto de Urbanización, que obligatoriamente deberá redactarse tras la aprobación del presente Plan Parcial y su correspondiente Programa, se tendrán en cuenta las características técnicas de todas las redes de infraestructura, previstas en el citado Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

- Red de abastecimiento y distribución de agua.

• El suministro de agua se efectuará desde la red general de la población, existiendo un Proyecto de Renovación de la misma, que contempla las necesidades del Polígono Industrial.

• El cálculo de la red se efectuará para un consumo mínimo de 25 m³/Ha/día, cantidad que habrá de incrementarse en las previsiones para riego y contra incendios en los correspondientes proyectos de urbanización, debiéndose colocar un hidrante al menos cada 200 m, y un boca de riego cada 30 m.

• La red general de enlace con la existente en la población deberá proveerse con la capacidad necesaria para el caudal instantáneo de máximo consumo. Se considera que el máximo consumo es 2,5 veces el medio.

• La forma de la red se adecuará a la estructura del Plan, procurando adoptar el sistema reticulado. Se considerará a efectos de cálculo de diámetro, un consumo máximo instantáneo de 2,5 el medio.

• Se tendrá en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, edificios singulares, etc., así como los correspondientes a las bocas de riego e incendio, a razón de 5 litros /segundo por unidad y considerando únicamente tres en funcionamiento simultáneo.

• El nivel piezométrico mínimo, deberá proporcionar una carga de 10 m.c.a. (1 atm.) sobre los puntos más altos de utilización, salvo casos especiales.

• El diámetro interior mínimo a emplear será de 60 mm. en los ramales de distribución.

* Los materiales a usar en las conducciones se adaptarán a los sancionados como válidos por la práctica, Reglamento de Instalaciones de aguas potables, NTE-ABASTECIMIENTO DE AGUAS, y las propias del Ayuntamiento como entidad suministradora de aguas potables.

- Red de alcantarillado.

Se proyecta un colector de diámetro 80, calculado como sistema unitario que conectando con el existente en la población discurrirá por el vial de servicio paralelo a la CN-. 332, y al que enlazarán el resto de la red del Plan, hasta su vertido a la estación depuradora existente.

* Los proyectos de alcantarillado se resolverán de acuerdo a la NTE-ISA 73, Instalaciones de Salubridad y Alcantarillado del Ministerio de la Vivienda (MOPU).

* El caudal de aguas residuales a tener en cuenta en los cálculos de saneamiento será el mínimo previsto para la dotación de agua, con excepción de la estimada para riego. El caudal de aguas pluviales se hallará en función de la precipitación media en la localidad y del área de vertido afectada reducida ésta en el coeficiente de escorrentía correspondiente.

* La superficie máxima de recogida de aguas pluviales será de 600 m por sumidero.

* Los proyectos de urbanización proveerán en cada caso las acometidas particulares a las parcelas.

* La depuración de las aguas residuales, se efectuará en cualquier caso de conformidad con lo dispuesto en la NTE-ISA 74. Instalaciones de Salubridad, Depuración y Vertido del M.V. (MOPU). En concreto será obligatorio que mediante un sistema de depuración previa, se eliminen o neutralicen las sustancias contenidas en aquellas aguas residuales que puedan presentar peligros reales de contaminación del vecindario y de ataque u obstrucción de las canalizaciones, prestando especial atención a lo siguiente: ácidos, sosa cáustica, aceites y grasas minerales, aceites y grasas orgánicas, aceite pesado, gases, vapores, venenos, sales sulfurosas y sulfúricas, desperdicios gruesos y agua caliente a más de 40°C.

* En ningún caso se permitirá el vertido directo a afluentes, cauces secos o barrancos, salvo oportuna concesión del M.O.P.U., sin perjuicio a otros organismos concurrentes y en todo caso salvo previa justificación.

- Red de energía eléctrica.

* El nivel de iluminación y el coeficiente de uniformidad será de 10 LUX y 0'30, respectivamente.

La limitación del deslumbramiento quedará asegurada mediante la adecuada selección y disposición de las luminarias.

En cuanto al grado de electrificación se estima una dotación no inferior a 250 kv/hab.

El tendido y modificación de líneas de alta tensión se efectuará según lo previsto en el Art. 35 del Reglamento Técnico de Líneas de Alta Tensión (D. 3.151/1968, de 28 de Noviembre, Ministerio de Industria) y en su consecuencia:

El tendido podrá ser subterráneo o aéreo.

La red de distribución de baja tensión será siempre subterránea, cumpliendo las instrucciones MI-BT 003 y 006 sobre seguridad. La traza de las mismas seguirá las calles y espacios libres y de no existir dificultades para ello, se agrupará en paralelo con otras canalizaciones de servicios urbanos.

- Residuos sólidos.

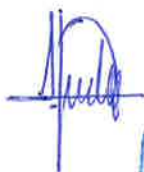
El servicio de recogida de residuos sólidos será el mismo que en el resto del Término Municipal y los vertidos se realizarán en el vertedero municipal al efecto.

- Red de telefonía.

La red telefónica deberá de ir enterrada según normas de la Compañía Suministradora.

El Verger, Febrero 1.995.

EL ARQUITECTO.



FDO: FRANCISCO PUCHOL PERICAS.



PLAN PARCIAL DE LA ZONA INDUSTRIAL.- S.U.I. SECTOR E.-

2.- ORDENANZAS REGULADORAS.

CAPITULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.

Art. 1.- Naturaleza y ámbito del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial y Ordenanzas, regulan las actividades, construcciones e instalaciones que se realicen en el Sector(E del Suelo Urbanizable Industrial).

Art. 2.- Obligatoriedad.

Las presentes Ordenanzas así como todos los documentos del Plan, serán obligatorios, tanto para la Administración como para los administrados y regirán desde la publicación de la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

Art. 3.- Normas Complementarias y Subsidiarias.

En lo no previsto en las presentes Ordenanzas, se ceñirán a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias vigentes.

Art. 4.- Terminología.

Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas, así como las condiciones generales, son las que corresponden a las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias anteriormente citadas.

CAPITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 5.- Clasificación del Suelo.

En las Normas Subsidiarias citadas el suelo de este sector se clasifica como "Suelo Urbanizable (Industrial)". La ejecución de la Urbanización, permitirá clasificar como "Suelo Urbano" a aquel que disponga de los servicios mínimos exigidos en el Art. 6 de la Ley 6/94 de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.

Art. 6.- Calificación del Suelo.

El uso global fijado para este sector en las Normas Subsidiarias de planeamiento vigentes, es el de "Industrial".

Como usos pormenorizados, el Plan Parcial establece los siguientes:

- | | |
|--|------------|
| - Edificación industrial . | - Clave I. |
| - Parcela asignada al Ayuntamiento. | - Clave A. |
| - Equipamiento comercial. | - Clave C. |
| - Equipamiento social. | - Clave S. |
| - Equipamiento deportivo. | - Clave D. |
| - Sistema de espacios libres de dominio y uso público. | - Clave J. |
| - Infraestructuras técnicas. | - Clave T. |
| - Viario y aparcamiento. | - Clave P. |
| - Zona de servidumbre y protección. | - Clave V. |

Art. 7.- Estudios del detalle.

* Conforme a lo dispuesto en los Arts. 26 de la Ley 6/94 Actividad Urbanística, y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las presentes Ordenanzas habilitan para la formulación de Estudios de Detalle, con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y especialmente con la finalidad de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permita la parcelación Urbanística.

Art. 8.- Parcelaciones.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación de éste Plan Parcial, conforme establece el Art. 259 del Texto Refundido de la Ley sobre el Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, y la posterior aprobación del correspondiente Programa conforme a lo establecido en el Art. 66 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.

Excepto las parcelas "indivisibles", según definición del Artículo 258 Texto Refundido de la Ley sobre el Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, se podrá proceder a la parcelación urbanística, aún después de finalizado el expediente de Reparcelación (o el proyecto de compensación), estando siempre a lo dispuesto en el Artículo 82 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.

Art. 9.- Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de Urbanización cumplirán los requisitos establecidos en la Memoria del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que necesariamente deberá redactarse tras la aprobación del presente Plan Parcial, según establece el Artículo 29 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística y definirán los detalles técnicos de las obras previstas en dicho Programa.

Así mismo el Programa regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados y con la Administración, en los terminos establecidos en los Artículos 29 y 67 de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana.

Art. 10.- Gestión Urbanística.

1.- Se delimita una (única) Unidad de Ejecución coincidente con el ámbito del Plan Parcial.

2.- Se establece el "Sistema de COMPENSACION", para la gestión urbanística del presente Plan Parcial.

3.- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso corresponda.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

4.- Concesiones para equipamientos y dotaciones. En los suelos correspondientes a equipamientos y sistema de espacios libres de dominio y uso públicos, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del Equipamiento o Dotación correspondiente o de algún servicio público. Esta concesión que no confiere derechos para ser renovada no podrá tener una duración superior a 50 años.

Art. 11.- Facultades Urbanísticas.

El cumplimiento de los deberes citados en el Art. 23 Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan a continuación:

1.- El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada o su equivalente económico, en los términos fijados por esta Ley.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Ley o en la legislación o planeamiento urbanísticos aplicables.

3.- Derecho a urbanizar. (Art. 24 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

- a) La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del presente Plan Parcial y del correspondiente Programa.
- b) El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación del proyecto de urbanización.

4.- Derecho al aprovechamiento urbanístico. (Art. 26, 27 y 28.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

- a) El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos plazos fijados en el Plan Parcial y Programa.

Para autorizar e inscribir nuevas escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia municipal se acompañará certificación por técnico competente acreditativa de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación en el plazo de tres meses, a partir de la fecha de escritura, mediante acta notarial, e incorporará la certificación de final de obra.

- c) La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones es incompatible con estas Ordenanzas, y será demolida sin indemnización, previa la instrucción del correspondiente expediente de infracción urbanística.
- d) La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno. La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho terreno, deberá solicitar nueva licencia.

7.- Aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento.

La cesión de aprovechamiento que en cada caso corresponda al Ayuntamiento de El Verger, deberá realizarse en terrenos edificables.

8.- Plazos para la adquisición gradual de facultades urbanísticas.

Los plazos que deberán tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento de los deberes urbanísticos y consiguientemente la adquisición de las facultades de este carácter, se atenderán a lo siguiente:

- a) Los deberes de cesión y equidistribución se llevarán a cabo en el plazo de 2 años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan Parcial.
- b) Los plazos para finalizar la urbanización y para la correspondiente solicitud de licencia de edificación vendrán establecidos en el correspondiente Programa.

CAPITULO III

Nº NORMAS DE EDIFICACION

Art. 12.- Zona industrial.

1.- Usos.

- a) El uso principal permitido es el industrial, permitiéndose todo tipo de edificaciones industriales.
- b) No se permitirán industrias calificadas en el Reglamento de Actividades molestas, peligrosas, insalubres y nocivas, que no guarden la distancia exigida al núcleo urbano habitado.
- c) El uso residencial queda limitado a viviendas que guarden relación directa con la actividad industrial o comercial y destinadas a personal encargado del control y/o vigilancia de la empresa; la edificabilidad máxima permitida para este uso se fija en 0,25 m²/m², que será computable a los efectos de aprovechamiento.
- d) Son compatibles con el uso industrial los siguientes:
 - Sociales: Centros sociales.
 - Administrativas: Oficinas colectivas.
 - Recreativas y espectáculos: Conjuntos polideportivos e instalaciones cubiertas.
 - Comunicación y transportes: Estafetas de correos, telégrafos, centrales telefónicas, centrales de transformación, emisoras, estaciones de mercancías y autobuses, estaciones de servicio, talleres de reparación y similares.
 - Comerciales: Grandes almacenes, supermercados, cafeterías, restaurantes, hoteles y similares.
 - Varios: Parque de bomberos, servicio de limpieza urbana y similares.

2.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima neta se fija en 1.000 m², en la que podrá inscribirse un círculo de 12 m. de diámetro, y con fachada mínima a la alineación principal de 12 m. Serán indivisibles por tanto aquellas parcelas que den lugar a otras inferiores a la mínima establecida en este apartado, aunque en ellas coexistan varios propietarios.

Así mismo serán también indivisibles todas aquellas otras parcelas a las que hace referencia el Artículo 83 de la Ley 6/1.994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

3.- Tipología de la edificación.

El tipo de edificación será el de naves industriales, naves-almacén, complejos comerciales, edificios de oficinas, o cualquiera acorde con los usos establecidos.

El carácter de las edificaciones, podrá ser aislado o adosado, requiriéndose en este último caso compromiso notarial entre los colindantes afectados.

Una edificación industrial o de otro tipo, podrá subdividirse o contener varias naves o locales, que podrán ser de uno o varios propietarios, si bien en este caso y según lo establecido en el Art. 12-2 de las presentes Normas de Edificación, no podrán subdividirse aquellas parcelas que den como resultado parcelas inferiores a la mínima, a fin de constituir fincas independientes.

4.- La ocupación máxima de la parcela será del 70% de la parcela neta, incluidas las edificaciones auxiliares.

5.- La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,788 M2 de edificación por metro cuadrado de parcela.

6.- La altura máxima edificable será de 10 m.; por encima de esta altura solamente podrá sobresalir la cubierta, con una altura máxima a cumbrera de 12 m., a excepción de instalaciones (antenas, etc), sitas sobre la cubierta, así como otros elementos e instalaciones técnicas auxiliares, vinculadas al proceso productivo que no representen aumento de la edificabilidad, tales como chimeneas, maquinarias de carga y descarga, torres de refrigeración, depósitos, silos y similares, que vendrán limitados por sus propias condiciones de uso.

7.- Se fija el número máximo de alturas en 2 plantas (Baja + 1 planta).

Se permiten sótanos y semisótanos cuyo uso será el de servir de almacenamiento o para la ubicación de maquinarias o instalaciones, computando a todos los efectos como plantas aquellos semisótanos emergentes más de 1,20 m. del plano medio.

8.- La separación mínima o distancia de la edificación al límite de la parcela edificable que dé frente a un vial, será de 7,5 M.; esta franja incluirá una banda de 0,90 m. de anchura en todo el frente del vial, destinada a ajardinamiento y arbolado, con especies autóctonas; una banda de 2,20 m. de anchura destinada a parking; una zona de paso y acceso de vehículos de 3,50 m. y una banda de 1 m. de anchura frente a la edificación, destinada al acceso peatonal.

9.- La separación mínima de las edificaciones respecto de las parcelas colindantes será de 3 m.; podrán adosarse al linde cuando exista acuerdo y compromiso notarial entre los propietarios colindantes afectados.

10.- Será obligatorio el vallado de las parcelas en la alineación del frente de fachada, y en caso de incumplimiento podrá ejecutar el mismo Ayuntamiento, subsidiariamente, corriendo los gastos a cuenta de la propiedad o propiedades que correspondan.

El cerramiento o vallado tendrá un máximo de 2 m. de altura, correspondiendo a un basamento macizo hasta 1 m. de altura y verja, celosía, seto, etc., hasta el resto de la altura permitida. Altura mínima de 1,40 m..

Se permitiran portadas o entradas principales que sobrepasen la altura máxima.

11.- El módulo mínimo de reserva de aparcamientos privados vinculados a la actividad industrial, será de una plaza por cada 120 M2 de superficie construida, ubicándose la zona de parking en los límites establecidos en el apartado 8, del presente Artículo.

12.- Será obligatorio el ajardinamiento y la plantación de arbolado de especies autóctonas en todo el frente de viales, según lo establecido en el apartado 8, de este Artículo; la superficie mínima destinada al ajardinamiento será de al menos el 10 % de la parcela neta.

13.- Se observarán las normas generales sobre carteles de propaganda y será obligatoria la obtención de licencia en los casos previstos por las N.N.S.S. de El Verger.

A los efectos de prohibición de colocación de carteles visibles desde la vía pública, no serán considerados como tales aquellos que sirvan de identificación a la propia actividad y se encuentren colocados en el interior del recinto de la misma.

14.- Condiciones higiénico-sanitarias.

Todas las edificaciones estarán dotadas de los correspondientes aseos y servicios de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente y en la Ordenanza General de Higiene en el trabajo; cualquier modificación de carácter general en las mismas se considerará incorporada con carácter de cumplimiento obligatorio del presente artículo.

Art. 13.- Zona de equipamiento comercial.

Comprende dos parcelas una de 1.789 M2 y otra de 271 M2.

1.- El uso principal previsto es el de bares y cafeterías para el servicio del sector.

2.- El tipo de edificación permitido para este uso tendrá carácter aislado y de composición libre.

3.- La altura máxima de las edificaciones será de 7 m. medidas entre el borde superior del alero y el plano medio, con un máximo de dos plantas.

4.- La separación mínima a todos los lindes será de 5 m., no estableciéndose ninguna condición para la parcela de 271 m2, por sus singulares características, debiendo tan sólo guardar el retranqueo obligatorio a la C.N. 332 que es de 25 m. desde la arista exterior de la calzada.

5.- La edificabilidad máxima será de 0,7 m2/m2 sobre parcela neta.

6.- La ocupación máxima de la parcela será del 40 %.

7.- Las dos parcelas destinadas a este uso serán indivisibles a todos los efectos.

Art. 14.- Equipamiento social.

1.- El uso previsto en esta zona es el de servicios, comprendiendo las actividades recreativas tendentes a las relaciones humanas y a las manifestaciones comunitarias de ocio, tiempo libre, recreo y expansión.

2.- El tipo de edificación permitido para esta zona tendrá carácter aislado y de composición libre, comprendiendo toda clase de locales abiertos o cerrados destinados a teatros, cines, cafés, restaurantes, salas de fiestas, locales de participación cívica, sede de asociaciones de todo género y similares.

El resto de las condiciones de edificación, 3,4,5, 6 y 7 serán las mismas que las del artículo anterior.

Art. 15.- Zona de equipamiento deportivo.

1.- El uso previsto para esta zona comprende todas las actividades destinadas a la práctica y/o enseñanza del deporte y la cultura física. Queda permitido como complemento al uso principal deportivo, la existencia de pequeños comercios de venta y alquiler de material de deportes, así como edificaciones destinadas a este uso con una ocupación máxima del 10 %.

2.- El tipo de edificación para esta zona comprenderá todo tipo de locales e instalaciones cubiertas o al aire libre y su composición sera libre y tendrá carácter aislado.

3.- La edificabilidad máxima para esta zona será de 0,4 m²/m².

El resto de las condiciones, 4 y 7, serán las mismas que las del artículo 13.

Art. 16.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

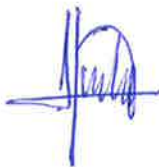
1.- El uso que se prevé para esta zona esta destinado a actividades de recreo, expansión y ocio de los ciudadanos. Son zonas verdes, los espacios libres ajardinados, que no pueden ver alterado su carácter.

Podrán admitirse en ellos pequeñas instalaciones provisionales con el fin de facilitar o completar el destino que se les asigna y en todo caso, aquellos correspondientes al amueblamiento urbano como aseos, fuentes, papeleras, etc.

Las zonas verdes resultan incompatibles con cualquier otro uso que pretenda ubicarse en su subsuelo, suelo o vuelo, permitiéndose únicamente la recepción en el subsuelo de las redes de servicio.

El Verger, Febrero 1.995.

EL ARQUITECTO



FDO: FRANCISCO PUCHOL PERICAS.



ANEXO

.DEFINICIONES.

1.- Parcela

Lote de terreno, apto o no para la edificación, según la ordenación correspondiente.

2.- Parcela neta

Lote de terreno, apto a no para la edificación, según la ordenación correspondiente, pero que en todo caso se le han descontado la parte de su superficie que corresponde a sistemas generales, viales, espacios públicos y por extensión aquellos espacios con usos distintos a los de la superficie que queremos computar como parcela neta.

3.- Parcela mínima

La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación, en su caso.

4.- Lindes o linderos

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

5.- Testero

En las parcelas que dan frente a una calle, el lindero opuesto o posterior.

6.- Fachada

Lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación de calle.

7.- Medianera

Por extensión linde medianero, es el lindero común que separa dos parcelas distintas, o en su caso más de dos parcelas.

8.- Edificación aislada

Es la situada en parcela independiente y generalmente con solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha, o bien agrupada (cuando posee continuidad con otras edificaciones), diendo un caso particular la edificación pareada, esto es la formada exclusivamente por dos edificaciones, cada una de las cuales se asienta sobre su propia parcela o solar.

9.- Edificación colectiva

Es aquella edificación que alberga a dos o más locales, con uso no común, y que encierra elementos comunes para estos locales: escaleras, portal, ...etc.

10.- Alineación de calle

Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de superficie, y espacios libres, y los solares, ya sean estos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

11.- Alineación oficial de calle

Es la alineación resultante de la determinación sobre el terreno de las alineaciones correspondientes a la red viaria, grafiada en los planos correspondientes de alineaciones. Podrá coincidir o no con las alineaciones existentes.

12.- Rasante

Es la cota de la acera o la que da frente la parcela o solar, medida en el punto del bordillo o encintado de la misma.

13.- Retranqueo de fachada

Distancia desde la alineación oficial a partir de la cual podrán o deberán según cada caso, elevarse o situarse, según cada caso las construcciones o parte de ellas.

14.- Retranqueo interior o separacion a lindes

En edificación abierta es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de la parcela. Puede diferenciarse el retranqueo a las alineaciones o linderos de fachada o ejes de camino o mojones en particular, del de los otros linderos. También puede diferenciarse el retranqueo que se señale para edificaciones o parte de ellas, dispuestas bajo rasante o para otras partes específicas de la edificación.

15.- Ocupación

Porcentaje ocupado en planta por la proyección de la edificación cerrada o no, dispuesta sobre o bajo la rasante, según el caso, relativo a la superficie de parcela neta.

16.- Edificabilidad

Relación entre el volumen o superficie construida (según sea la edificabilidad cúbica o superficial) y la superficie de parcela neta que sirva de base a la edificación. Para calcular el volumen o superficie construida máxima edificable se aplicará sobre la superficie neta de la parcela el coeficiente señalado por las ordenanzas. Puede distinguirse el caso de computar o no partes de la edificación, o como se calcula su computo, según su ubicación, uso, o ambas a la vez.

17.- Altura máxima de la edificación

Viene definida por un plano horizontal, situado por encima, y precisamente a una distancia igual a la altura máxima, del plano medio, tal y como se define este a continuación:

El plano medio se sitúa a una cota, respecto al plano horizontal de referencia de las cotas de los puntos extremos de fachada, igual a la semisuma de las cotas de altura a que están situados los dos puntos extremos de la fachada.

18.- Altura libre de planta

Distancia en vertical desde el nivel del suelo al nivel del techo.

19.- Superficie construida de edificación

(A efectos de edificabilidad).

Es la suma de las superficies de cada una de las plantas del edificio, medido dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto en exteriores como en interiores, y por los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, los balcones, terrazas, abiertos, y que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, se computarán al 50 %. En las ordenanzas se pueden distinguir algunas partes de la edificación que a los efectos de edificabilidad y en función de su uso y/o ubicación, no computen total o parcialmente.

20.- Sótanos y semisótanos

Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo en todos sus puntos esten por debajo del plano medio.

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura libre por debajo del plano medio.

El Verger, Febrero 1.995.

EL ARQUITECTO



FDO: FRANCISCO PUCHOL PERICAS.

