

6.6 APROBACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR 3 INDUSTRIAL

Aprovat per acord de data: 31-01-2002
Publicació al BOP: núm. 109 del 9-05-2002

Ayuntamiento de Almoines

Edicto del Ayuntamiento de Almoines sobre la aprobación del Plan Parcial Sector 3 Industrial.

EDICTO

Una vez expedida la cédula de urbanización del Sector 3 Industrial por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en la que certifica que la propuesta de ordenación del plan parcial para que se expida la cédula no modifica las determinaciones del plan general vigente en el municipio de Almoines expresadas en el artículo 17 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, de acuerdo con el artículo 54.1, se entiende aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector 3 Industrial y se procede a su publicación.

Antes del acuerdo de aprobación del plan parcial se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde la publicación.

A continuación se transcriben las normas urbanísticas del plan parcial que entrarán en vigor en el plazo establecido en el artículo 59.2 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Normas urbanísticas Sector 3

Título I. Generalidades.

Capítulo I. Objeto y alcance.

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito de aplicación.

El objeto de las presentes ordenanzas es la de regular las actuaciones urbanísticas de la edificación y las instalaciones que se realicen en el Sector 3 Industrial de Almoines.

El ámbito en el que son de aplicación dichas ordenanzas es el que corresponde al plan parcial que desarrolla el Sector 3 según la homologación de las normas subsidiarias.

Artículo 2. Obligatoriedad y vigencia.

Las presentes normas urbanísticas y demás documentos con eficacia normativa serán de obligado cumplimiento tanto para la Administración como para los administrados y tendrán plena validez en el momento de su aprobación definitiva.

Artículo 3. Normas complementarias.

Todo lo que no esté previsto en las presentes normas estará a lo dispuesto en la homologación global modificativa de las normas subsidiarias municipales aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 26 de noviembre de 1999, y publicadas en el «Boletín Oficial» de la provincia número 19, de fecha 24 de enero de 2000, y demás disposiciones de obligado cumplimiento.

Título II. Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Capítulo I. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Artículo 4. Definiciones.

La terminología y parámetros de los conceptos que se establecen en el presente plan parcial tendrán el significado que se expresa en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado el 26 de abril de 1999, el definido la homologación global modificativa de las NN.SS. y en los artículos siguientes.

Artículo 5. Alineaciones de vial.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo 6. Manzana.

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Capítulo II. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

Artículo 7. Parcela.

A los efectos urbanísticos se denomina parcela a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 8. Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Se definen dos tipos de parcelas edificables, una para uso industrial y otra para uso terciario.

a) Parcela para uso industrial:

Superficie mínima	500 m ²
Frente mínimo de parcela	12 m.l.
Círculo inscrito mínimo	12 m.l.
Angulos medianeros	± 5°

b) Parcela para uso terciario:

Superficie mínima	200 m ²
Frente mínimo de parcela	10 m.l.
Círculo inscrito mínimo	10 m.l.
Angulos medianeros	± 5°

Artículo 9. Solar.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 10. Cerramientos de parcela.

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas. La altura máxima será de 2 m.l.

Artículo 11. Círculo inscrito.

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Artículo 12. Angulo medianero.

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

Capítulo III. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 13. Alineación de la edificación.

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 14. Distancia al linde.

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Artículo 15. Retranqueo de la edificación.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

La edificación se separará obligatoriamente 5 m.l. respecto de la alineación del vial.

Artículo 16. Separación entre edificaciones.

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Las edificaciones podrán adosarse a las medianeras.

Capítulo IV. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Artículo 17. Superficie ocupada.

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados sobre la misma.

Salvo que el plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Artículo 18. Coeficiente de ocupación.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

La ocupación máxima será del 90 por ciento.

Artículo 19. Superficie construida total.

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Salvo que el plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m).

Artículo 20. Coeficiente de edificabilidad neta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Capítulo V. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Artículo 21. Altura reguladora.

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En el presente sector la altura reguladora máxima permitida es de 8 m.l.

Artículo 22. Altura total.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

La altura máxima total permitida es de 12 m.l.

Artículo 23. Número de plantas.

El número de plantas que componen un edificio —incluida la planta baja y el ático, si existe— constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

En el presente sector el número máximo de plantas permitido es de II.

Artículo 24. Planta baja.

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo —o, en su caso, de la solera— se encuentra a una cota igual o inferior a un 1,50 m.l. desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 25. Planta piso.

Se denomina planta piso a aquella situada por encima de la planta baja.

Artículo 26. Altura de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 27. Elementos salientes.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo 28. Edificaciones auxiliares.

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo cuartos trasteros y los elementos que se sitúan en el sótano o en el semisótano.

Artículo 29. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Título III. Configuración de las zonas de ordenación urbanística.

Capítulo I. Sistemas de ordenación.

Artículo 30. Sistemas de ordenación.

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

En el presente caso, el sistema de ordenación es el de edificación aislada.

Artículo 31. Ordenación por alineación de calle.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora, la profundidad edificable y la edificabilidad.

3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana. En el presente caso, ésta se retirará 5 metros respecto la alineación de la calle.

Artículo 32. Ordenación por edificación aislada.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada. La separación de la edificación a vial será de 5 m.l. Las edificaciones podrán adosarse a las medianeras.

2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

El coeficiente de edificabilidad neta es de 1,40 m² t/m² s

El coeficiente de ocupación 90 %

La distancia a lindes:

— A fachada 5 m.l.

— A lindes 0 m.l.

La altura reguladora 8 m.l.

3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque adosado.

Capítulo II. Tipologías edificatorias.

Artículo 33. Tipologías edificatorias.

1. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Artículo 34. Manzana compacta.

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Artículo 35. Bloque adosado.

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Capítulo III. Usos globales.

Artículo 36. Usos globales.

1. Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

2. A los efectos del presente reglamento, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: Residencial, industrial y terciario.

Artículo 37. Uso residencial.

Este uso es incompatible en el presente sector.

Artículo 38. Uso industrial.

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Artículo 39. Uso terciario.

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Artículo 40. Condiciones que deben cumplir las dotaciones.

1. Dotación de aparcamientos: La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.
2. Zonas verdes y espacios libres: El coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.
3. Equipamientos: Salvo que el plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

Título IV. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 41. Clasificación del suelo.

En la HGM de las normas subsidiarias municipales se clasifica el suelo del presente sector como suelo urbanizable industrial.

Artículo 42. Calificación del suelo.

El suelo del presente plan parcial está calificado como industrial-almacenes.

Los distintos usos a los que puede destinarse dicho suelo son los siguientes:

- Uso industrial-almacenes.
- Instalaciones de servicios vinculados a las carreteras.
- Uso estacionamiento vehículos de uso público.
- Uso de aparcamiento de dominio privado.
- Uso de recogida y almacenamiento de productos residuales reciclables.
- Uso de espacios libres de dominio y uso públicos.
- Uso dotacional deportivo de dominio y uso públicos.
- Uso de infraestructuras CT de dominio privado adscrito a un servicio público.

Las condiciones de uso son las que se contemplan en la sección 5.^a de la HGM de las NN.SS. con los límites de funcionamiento de la sección 6.^a.

Artículo 43. Estudio de detalle.

En el presente plan parcial, tal y como determinan los artículos 26 de la LRAU y 100 del RPGV, se reflejan cuáles son las condiciones que deben darse para que puedan formularse estudios de detalle en el presente ámbito de actuación. Este podrá redactarse siempre que tengan por finalidad la reordenación de volúmenes según los requisitos establecidos en dicha normativa legal. Así pues, podrán formularse estudios de detalle con el fin de establecer accesos a las parcelas, reordenar dichas parcelas y establecer nuevos parámetros definitivos de la parcela mínima.

Los espacios que resultaren de la nueva ordenación seguirán siendo de propiedad privada, aun en el caso de que como consecuencia de dicho estudio, se abran accesos a parcelas interiores, estos accesos tendrán la misma consideración urbanística que los viales públicos.

Artículo 44. Parcelaciones.

Hasta que no esté aprobado el presente PP, no podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística.

- El programa de actuación integrada y el proyecto de reparcelación forzosa serán los documentos que valorarán y determinarán los derechos, ubicación, forma y dimensión de las distintas parcelas, tanto de carácter privado como público.
- No podrán segregarse parcelas cuyas características no cumplan con la condición de parcela mínima.

Artículo 45. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización que se redacten cumplirán los requisitos mínimos fijados en el artículo 34 de la LRAU y artículos 136 y 137 del RPCV.

Las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios afectados, de acuerdo con el artículo 67 de la LRAU, comprenden los conceptos siguientes:

A) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas y sumideros para aguas pluviales incluso conexiones hasta las redes preexistentes y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.

C) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios incluso conexiones hasta las redes preexistentes y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.

D) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público incluso conexiones hasta las redes preexistentes, desvío de líneas a subterráneas y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicios existentes.

E) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas, incluso el mobiliario urbano.

F) Redes de telefonía, incluso conexiones hasta las redes preexistentes, desvío de líneas a subterráneo y modificaciones precisas en las mismas para no menguar los niveles de servicio existentes.

G) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones, plantaciones, instalaciones, etc., que deban desaparecer como exigencia del plan.

H) El coste de la redacción de los proyectos, así como otros documentos técnicos que fuesen necesarios: Publicaciones en boletines, periódicos, etc.

I) En su caso las obligaciones complementarias que asuma el adjudicatario del programa.

J) El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y sus gastos de gestión por ella.

K) Cualquier otro que viniera impuesto por norma de obligado cumplimiento.

No obstante, el urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes por extensión de redes de suministro con cargo a las compañías que presten el servicio de acuerdo con la reglamentación específica.

Artículo 46. Gestión urbanística.

Se delimita una-única unidad de ejecución que coincide con el ámbito del sector y la parte de parque público adscrito al mismo.

Almoines, a dos de abril de dos mil dos.—El alcalde, José Antonio Olaso Camarena.

8033

Ayuntamiento de Almoines

Edicto del Ayuntamiento de Almoines sobre la aprobación del Plan Parcial Sector 2 Residencial.

EDICTO

Una vez expedida la cédula de urbanización del Sector 2 Residencial por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en la que certifica que la propuesta de ordenación del plan parcial para que se expida la cédula no modifica las determinaciones del plan general vigente en el municipio de Almoines expresadas en el artículo 17 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, de acuerdo con el artículo 54.1, se entiende aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector 2 Residencial y se procede a su publicación.

Antes del acuerdo de aprobación del plan parcial se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde la publicación.

A continuación se transcriben las normas urbanísticas del plan parcial que entrarán en vigor en el plazo establecido en el artículo 59.2 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística.