

PROMOTOR
AGRUPACION INTERES URBANISTICO
POLIGONO INDUSTRIAL "BASSA"

PROYECTO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'OBRES PUBLICUES, URBANISME I TRANSPORTES
APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESIÓ
10 NOV. 2001
DE LA COMISIÓ TERRITORIAL
DE URBANISME



ANEXO MODIFICATIVO:
PROGRAMA, HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL.
POLÍGONO INDUSTRIAL "BASSA"
RIBARROJA DEL TURIA (VALENCIA)

Ref: R-99005-247-G

Valencia, Febrero de 2001



INGENIERIA
S.A.

Autor del Proyecto:
D. Arturo Martí Calvo
Ing. Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 9.227

G. V. Marqués del Turia nº 49, 2º, 5ª
46005 Valencia
Tel: 96 350 90 67 · Fax: 96 353 32 18
<http://www.ingenieria10.es>
E-mail: ingenieria10@ingenieria10.es

11 ABH 2001

 GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'IGNIALES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESIÓ
16 NOV. 2001
DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL
DE URBANISME

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

POLÍGONO INDUSTRIAL "BASSA"

RIBARROJA DEL TURIA (VALENCIA)



DOCUMENTO 1: MEMORIA



11 ABR 2001

1. Introducción.

De acuerdo con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, 6/1994 de 15 de noviembre, procede la formulación y aprobación de un Programa de Actuación Integrada, cuando la urbanización y posterior edificación de los terrenos sobre los que se desea actuar, dé lugar a más de una parcela edificable, tanto en el caso de ordenación urbanística pormenorizada previa, como si ésta es simultánea con la Actuación.

1.1. Presentación del programa.

El presente Programa se presenta por la **Agrupación de Interés Urbanístico del Polígono Industrial "Bassa"** (A.I.U.) como optante a Agente Urbanizador por gestión indirecta (artículo 29.6 de la L.R.A.U.), con el fundamental propósito de poder dar solución de continuidad urbanizadora al Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del citado Polígono Industrial "Bassa", de la que también es promotor y pendiente de aprobación definitiva, sin perjuicio de, caso de ser adjudicataria, poder ceder la ejecución de obra urbanizadora a favor de tercero, en los términos prescritos en el artículo 29.10 de la L.R.A.U.

1.2. Procedencia del Programa de Actuación Integrada.

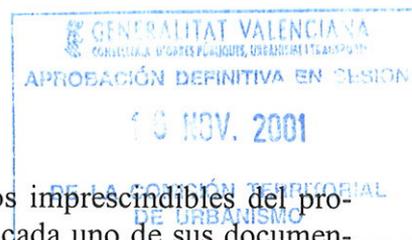
De acuerdo con lo expresado anteriormente, resulta procedente la formulación del presente P.A.I. sobre el Polígono Industrial "Bassa" del término municipal de Ribarroja del Turia (Valencia), sobre el que se desea actuar.

No existiendo ordenación urbanística previa del territorio, el presente Programa incluye el correspondiente Plan Parcial del Polígono.

1.3. Objetivos del Programa de Actuación.

En esta propuesta se respetan todos los objetivos imprescindibles del programa para este caso concreto y que avalan la redacción de cada uno de sus documentos:

- 1) Urbanizar completamente la Unidad objeto de este Programa, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que se adjunta.
- 2) La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización a realizar, con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes o en trance de ejecución próxima, como sucederá cuando se ejecute el Sector 12.
- 3) Realizar las expresadas obras con la secuencia temporal fijada en las respectivas etapas contempladas en él.



4) Obtención gratuita a favor de la Administración actuante del suelo dotacional público del ámbito de Actuación que fuera exigible de conformidad con el Planeamiento.

Incluidos 6500 m²s de cesión externa y vinculada a este, de acuerdo con las previsiones del P.G.O.U .

2. Ambito del Programa.

2.1. Area de actuación.

Según se ha indicado, el presente Programa se formula para el desarrollo de una Actuación Integrada sobre el P. I. "Bassa", definida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia, que califica al Polígono como Suelo Urbanizable de uso global industrial, constituyendo una sola Unidad de Ejecución.

2.2. Ubicación geográfica y lindes.

El P. I. "Bassa" se sitúa en el Llano de Quart, a la altura del PK 338 aproximadamente de la Carretera Nacional N-III de Madrid a Valencia, en el tramo de Chiva a Quart de Poblet. Ocupa un área de 216.596 m² (21.65 Ha) limitada por el N con la antigua carretera a Cheste, por el S con los terrenos rústicos de "Masía del Baló" por el E con el Sector 12 del P.G.O.U. de Ribarroja del Turia y por el O con terrenos rústicos.

Las determinaciones sobre ordenación del territorio contempladas en la documentación que compone el presente Programa de Actuación Integrada, posibilitan una perfecta integración del área que aquí se trata, con la zona industrial colindante, el Sector 12, de acuerdo con las prescripciones establecidas al efecto en el artículo 17 de L.R.A.U. y en el propio Plan General.

2.3. Usos existentes.

En la actualidad el uso dominante es el agrícola, configurándose la mayoría de los terrenos como de cultivo, destinados actualmente a plantación de naranjos. Existen también edificaciones en el interior de la zona a urbanizar.

2.4. Estructura de la propiedad del suelo.

Tal como hemos indicado, la zona es de uso mayoritariamente agrícola. Las parcelas en que está configurada la zona, son de distinto tamaño variando entre los 1.700 y los 70.000 m² aproximadamente. El número de propietarios es de 5, siendo la sociedad R.E.V.A. la que cuenta con mayor número de metros cuadrados distribuidos en tres parcelas.

El B.O.P. de Valencia de 29 de enero de 1998, publicó una disposición de 15 de enero de 1998 de la Gerencia Territorial del Catastro, según la cual, por razones de eficacia en la gestión administrativa, se delegó en los Ayuntamientos la competencia

11 ABR 2001

para la expedición de certificados acreditativos de la referencia catastral que figure en los padrones del impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, a los efectos previstos en los artículos 50 a 57 de la Ley 13/1996, debiendo hacerse constar que el origen de la información que se facilita, lo constituye el citado padrón, emitido por la Gerencia Territorial del Catastro a partir del 1 de Enero de 1998.

En consecuencia, como anexo nº 1 al presente Programa, se aporta listado con nombre y dirección de los propietarios de terrenos del Polígono, en el que se hace constar el polígono y la parcela, al objeto de que una vez verificado por ese Ayuntamiento, y en su caso corregido, sirva de base para la notificación prevista en el artículo 46.3 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.

2.5. Características urbanísticas.

De acuerdo con los datos contenidos en la ficha urbanística de la zona, tenemos:

Clasificación del sector: Suelo Urbanizable No Programado

Sector: 4

Denominación: NPI 4 BASSA

Superficie total: 216.596 m²

Edificabilidad: 0,50 m² /m² = 108.298 m² (techo total)

Retranqueos de parcela: 10 m a fachada principal. 3 m resto de medianeras.

Superficie parcela mínima: 1.000 m²

Uso dominante: Industrial en Polígono II

Equipamiento dotacional: 3 % sup. total = 6.629,88 m²

Zona verde: 10% sup. total = 21.659 m²

Aguas residuales: red separativa.

Agua potable: conexión a red de Aguas de Valencia.



Se trata pues de una Actuación de uso industrial, en la misma línea de la situación parcialmente consolidada que hoy presenta.

Tal y como se establece en el P.G.O.U de Ribarroja del Turia, el siguiente programa incluirá como cesión obligatoria y gratuita el Sistema Estructurante de 6500 m²s, vinculados a este Plan Parcial por el Plann General

2.6. Relaciones y conexiones con los sectores colindantes.

Los servicios de Agua Potable, Telefonía, Media Tensión y Alumbrado se conectarán a los existentes en el Sector 12 mediante acometidas. De igual manera, las redes de saneamiento y aguas pluviales vierten a las redes del Sector 12. Esto no supondrá ningún problema puesto que los servicios y redes del Sector 12 se dimensionaron en su momento teniendo en cuenta futuras ampliaciones hacia el Oeste (hacia el P.I. "Bassa").

Asimismo, la Agrupación de Interés Urbanístico del P. I. "Bassa" es conectora que se están ejecutando una serie de proyectos de servicios conjuntos (accesos, abastecimiento de agua potable y depuración de aguas residuales) a los sectores 12, 13 y 15 de los cuales se beneficiará el P. I. "Bassa" y que, por lo tanto, conveniará con dichos sectores la parte alicuota que deberá satisfacer por el uso de esos servicios.

3. Gestión urbanística.

Pudiendo un Programa de Actuación Integrada ser desarrollado, bien directamente por la Administración actuante, mediante *gestión directa*, bien por adjudicación a un particular seleccionado como Agente Urbanizador en pública competencia, mediante *gestión indirecta*, para la ejecución del Programa que se formula se propone la *gestión indirecta* del mismo.

4. Documentos que integran el Programa.

4.1. Memoria.

En ella se definen las características fundamentales y las líneas generales de actuación que regirán en el desarrollo del Programa, así como los aspectos más relevantes del territorio que constituye el ámbito de actuación, y el sistema de Gestión solicitado para llevar a término el Programa propuesto.

Se indica además el contenido básico de los documentos que constituyen el Programa, y se relaciona la normativa legal de aplicación a lo largo de la Actuación.

4.2. Homologación del Sector.

Dado que la localidad de Ribarroja del Turia (Valencia) no cuenta con un Planeamiento General adaptado a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), se hace necesario la homologación de los Sectores de actuación de esta localidad. Así, se incluye este anexo de Homologación al Plan Parcial.

La homologación del Sector, se limita a identificar las partes del Plan Parcial que constituyen la ordenación estructural para diferenciarlas de las que, por el contrario, se considerarán ordenación pormenorizada.

4.3. Plan Parcial.

Determina la ordenación pormenorizada del territorio, y fija las ordenanzas urbanísticas que deben regir sobre el mismo, una vez urbanizado, partiendo de las prescripciones al efecto establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.



11 ABR 2001

4.4. Proyecto de Urbanización.

Define con exactitud las obras necesarias para llevar a término la urbanización del Polígono, así como las instalaciones de agua potable y riego, aguas pluviales, saneamiento, telefonía, media tensión y alumbrado.

En el Proyecto de Urbanización quedarán definitivamente fijados los costes de ejecución de la obra urbanizadora.

4.5. Anexos.

Anexo nº 1.- Listado catastral con relación de los propietarios.

Anexo nº 2.- Cédula de urbanización. Innecesariedad.



5. Normativa de aplicación.

5.1. Normativa básica Estatal.

En lo no derogado por la disposición final primera de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, es de aplicación supletoria, a tenor de esa disposición:

A) En materia de Urbanismo.

- Real Decreto Legislativo 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen de suelo y Valoraciones.

- Real Decreto Ley 5/1996, de 7 de Junio, de medidas liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales (B.O.E. del 8 de Junio de 1996).

- Conforme a la Disposición Transitoria Octava de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre, es de aplicación el Anexo del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio.

- De acuerdo a la Disposición Final Tercera de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre, en lo que no se oponga o contradiga a lo dispuesto en el citado Texto Legal, el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto.

- Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

-Reglamento de Reparcelaciones del Suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana. (Decreto 1006/1966 de 7 de abril).

B) En materia de Contratación.

- Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Ley 13/1995, de 18 de mayo, B.O.E. del 19 de mayo).

- Ley 15/1996 de 15 de Enero, Disposiciones Adicionales Primera y Segunda, de modificación de la citada Ley 13/1995.

11 ABR 2001

- Real Decreto 390/1996 de 1 de marzo, de desarrollo parcial de la Ley 13/1995 de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (aprobado por Decreto de 17 de julio de 1955).

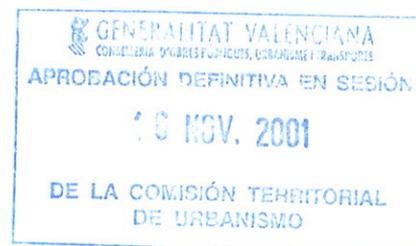
En lo que se oponga a la Ley 13/1995 de 18 de mayo, el Reglamento General de Contratación del Estado (aprobado por Decreto 3410/1975 de 25 de noviembre).

C) Otras materias.

- Ley 10/1966 de 18 de marzo, de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas y Reglamento para su ejecución, aprobado por Decreto 2619/1996 de 20 de octubre.

5.2. Normativa Autonómica.

- Ley 6/1994 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.
- Ley 2/1992 del 26 de marzo, del Gobierno Valenciano, sobre Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.
- Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las "Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas".
- Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habilitación y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. B) Ley 2/1991, de 18 de febrero, de la Comunidad Valenciana, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas.



11 1 ABR 2001

6. Consideraciones finales.

Con la documentación comentada y expuesta en los párrafos anteriores, consideramos se da cumplimiento a lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística con respecto a la formación del documento de programa de desarrollo de actuación integrada, en lo que respecta a la Alternativa Técnica.

Posteriormente, una vez aprobado este P.A.I., se presentará el correspondiente Proyecto de Reparcelación, al ser innecesario hacerlo ahora, como se desprende del artículo 45 de la L.R.A.U. En él se tendrá en cuenta el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios del suelo afectado por la urbanización, salvo el Ayuntamiento (en virtud de lo dispuesto, al sustituirse el vial aportado – que no consta se obtuviese a título oneroso – por el nuevo urbanizado. Art. 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística).

El excedente de aprovechamiento del Ayuntamiento y aprovechamiento subjetivo si lo hubiere, por acuerdo entre el Ayuntamiento y el Urbanizador plasmado en el correspondiente convenio, podrán localizarse bien en la Unidad de Ejecución contemplada, en otro ámbito, o mediante su conversión en el equivalente metálico.

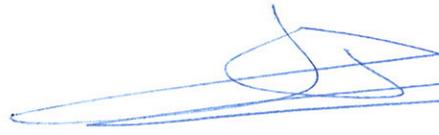


11 ABR 2001

Programa que presenta A.I.U. con la pretensión de acceder a su adjudicación como Urbanizador, para lo que solicita se fije, para su desarrollo, el sistema de **gestión indirecta** ya previsto en el documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, haciendo constar que se garantizará al Ayuntamiento la completa urbanización del Sector en conexión con el Sector 12 del P.G.O.U. de Ribarroja del Turia.

Valencia, Febrero de 2001

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos


Fdo. Arturo Martí Calvo
Colegiado nº 9.227





G.V. Marqués del Turia nº 49, 2º, 5ª
46005 Valencia
Tel. (96) 350 90 67
Fax (96) 353 32 18
http: www.ingenieria10.es
E-mail: ingenieria@ingenieria10.es



11 ABR 2001

DOCUMENTO 2: ANEXOS.

1. ANEXO I: ANEXO CATASTRAL CON LA RELACION DE PROPIETARIOS QUE SE SOLICITAN.
2. ANEXO II: INNECESARIEDAD DE LA CEDULA DE URBANIZACION.



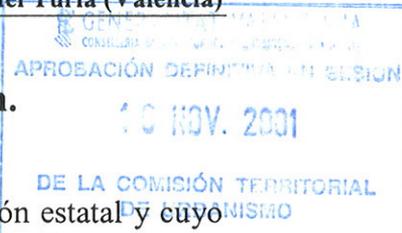
11 ABR 2001

1. Anexo I: Anexo catastral con la relación de propietarios que se sollicitan.

Relación de propietarios afectados por Polígono "Bassa" NPI 4

Polígono	Parcela	Propietario	Dirección	Superficie (m ²)
53	25	PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT S.L.	C/ Mariano Benlliure, 3. Real de Montroy .	25.289,69
53	5	REVA	N-III Km 339, Ribarroja	32.589,99
53	19	PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT S.L.	C/ Mariano Benlliure, 3. Real de Montroy .	8.722,30
53	9	REVA	N-III Km 339, Ribarroja	72.699,86
53	17	PROMOCIONES INDUSTRIALES MAFORT S.L.	C/ Mariano Benlliure, 3. Real de Montroy .	15.150,84
53	10	REVA	N-III Km 339, Ribarroja,	8.200,09
53	3	REVA	N-III M 339, Ribarroja	1.710,4
52	6	REVA	N-III Km 339, Ribarroja	52.232,83





2. Anexo II: Innecesariedad de la Cédula de Urbanización.

Es un documento que carece de equivalente en la legislación estatal y cuyo objetivo es fijar, respecto a cada actuación integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en el entorno, con un doble alcance:

1- Asegurar que la delimitación de la Unidad de Ejecución propuesta permite el cumplimiento de los objetivos imprescindibles establecidos en el art. 30.1 de la L.R.A.U: conexión e integración con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes; suplemento de infraestructura y dotaciones publicas si el mantenimiento de los niveles existentes o deseables así lo requiere; la urbanización completa de la Unidad de Ejecución y la realización de las obras públicas complementarias que, en su caso, se requieran; obtención gratuita a favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos y del excedente de aprovechamiento legalmente establecido.

2 - Asegurar que la ordenación pormenorizada propuesta a través de instrumentos de planeamiento con capacidad para ello no contradice los criterios de ordenación estructural establecidos en el Plan General

Según el artículo 31 de la Ley 6/1994 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística: *"La Cédula de Urbanización es el documento que fija respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno."*

En este caso en concreto se justifica la innecesariedad de Cédula de Urbanización:

- Debido a que la Unidad de Ejecución que se pretende ordenar, esta así definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja del Turia, por ello se cumple que la nueva u.e conecta adecuadamente con la red de infraestructuras y servicios existentes, que se reduce en este caso a conectar con el suelo Urbanizable Industrial ya consolidado del Sector 12.

Así pues este Polígono Industrial Bassa que se Pretende establecer viene a ser una Prolongación del Sector 12 ya existente (urbanizado y consolidado), limitando al norte con la antigua carretera a Cheste (a la cual no interfiere), al sur con terrenos rústicos, al este con el Sector 12 y al oeste con terrenos rústicos.

- Quedan fuera de la unidad de ejecución, la línea de ferrocarril, la antigua carretera a Cheste y la NIII que constituirían la red primaria estructural, no originando con la nueva actuación alteración alguna a las mismas.

- Se establece en el programa la urbanización completa de la unidad de ejecución, así como se garantiza la obtención gratuita a favor de la administración de los suelos dotacionales y del excedente de aprovechamiento.

- Queda suficientemente garantizado que la ordenación pormenorizada propuesta, no contradice los criterios establecidos en el Plan General.

11 ABR 2001

Aunque el mencionado artículo en su párrafo 2 dice que *"Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada Actuación Integrada previstas en ellos. Los Programas que desarrollen éstas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuyas prescripciones, se observarán al ejecutarlos"* también indica que *"No obstante, los Municipios de más de 5.000 habitantes pueden aprobar definitivamente, sin Cédula, Estudios de Detalle y, también, Programas que, desarrollando la ordenación ya pormenorizada por el Plan General conforme al artículo 18 y ajustándose a ella, cumplan, además, las condiciones de conexión e integración en el territorio establecidas por dicho Plan en virtud del 17.4."*

Añadido a lo anterior, el hecho de que este Programa incluya un documento de Homologación del Plan Parcial – por los motivos que se exponen en el punto 4.2 del Programa de Actuación Integrada – se suma a las razones a favor de la innecesariedad de la Cédula de Urbanización.

Por todo lo expuesto queda lo suficientemente justificado que no se necesita la Cédula de Urbanización para la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada que se formula.



11 ABR 2001

 GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
16 NOV. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

11 ABR 2001

**HOMOLOGACIÓN DEL
POLIGONO INDUSTRIAL "BASSA"**



11 ABR 2001

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

1.1. Antecedentes.

Dado que la localidad de Ribarroja del Turia (Valencia) no cuenta con un Planeamiento General adaptado a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), se hace necesario la homologación de los Sectores de actuación de esta localidad. Así, se incluye este anexo de Homologación al Plan Parcial.

1.2. Objetivos de la homologación.

La homologación del Sector según el artículo 10 de la Orden de 29 de Abril de 1996, se limita a identificar las partes del Plan Parcial que constituyen la ordenación estructural para diferenciarlas de las que, por el contrario, se considerarán ordenación pormenorizada.

La homologación puede plantearse para la totalidad del término municipal, o, como en nuestro caso, puede referirse a un solo sector de planeamiento.

En este último caso, hay que seguir los siguientes pasos:

1º) Identificación del sector que va a ser homologado. Si fuera preciso, habrá que delimitarlo ajustándose a los criterios del artículo 20 de la Ley Reguladora.

2º) Junto con el Plan Parcial, habrá que incluir documentos que diferencien las determinaciones de ordenación estructural y las de ordenación pormenorizada, en especial la red primaria y la secundaria de reservas de suelo para dotaciones públicas.

1.3. Adecuación

La Disposición Transitoria primera de la Ley reguladora de la actividad Urbanística versa sobre la Homologación de los planes municipales a la nueva ley. Según la Orden del 29 de Marzo de 1996, del Conseller de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de Enero de 1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística se establecen dos modalidades de Homologación:

- Homologación de todo el Planeamiento vigente en el ámbito municipal
- Homologación separada de un sector de planeamiento como es el caso.

Por ello en este caso se precisa acompañar al documento de Plan Parcial con un documento de homologación. Así pues en este caso la homologación se tramita junto a un Plan Parcial al que se quiere dar cobertura con la homologación. El expediente se tramitara como un Plan Parcial modificativo de la ordenación estructural.

1.4. Tipo de Homologación

Es una homologación sectorial, cuya función es distinguir dentro de la ordenación del propio Sector las determinaciones propias de la red estructural y que por

11 ABR 2001

tanta no pueden ser modificadas sin acuerdo de la Comisión Territorial, de las propias de la *red* secundaria u ordenación pormenorizada, que en el futuro podrían modificarse por acuerdo municipal.

1.5 Delimitación del sector

En este caso el sector se encuentra delimitado en el P.G.O.U, ajustándose a los criterios establecidos en la L.R.A.U y más en concreto con el art. 17 del R.P.C.V(Criterio de sectorización) donde en este caso se da la particularidad que el límite Sur y Oeste del Polígono Limita con suelo no urbanizable lo cual viene contemplado en el apartado C de dicho artículo "Excepcionalmente podrá configurarse con los límites del suelo no Urbanizable"

2. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR.

Los terrenos objeto de este estudio se sitúan en el Llano de Quart, a la altura del PK 338 aproximadamente de la Carretera Nacional N-III de Madrid a Valencia, en el tramo de Chiva a Quart de Poblet.

Los linderos son los siguientes:

Norte: Antigua carretera a Cheste.

Sur: Terrenos rústicos pertenecientes a la finca "Masía del Baló".

Este: Sector 12 polígono industrial "Poyo de Reva".

Oeste: Terrenos rústicos.

La superficie delimitada es de 216.596 (doscientos dieciséis mil quinientos noventa y seis) metros cuadrados.



11 ABR 2001

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL.

3.1. Red primaria .

La red primaria se encuentra en el artículo 17, apartados 1.J) y 2 de la Ley Reguladora. Sintetizando, pudiéramos describirla como el conjunto de reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas más importantes, por su ubicación, dimensión o función, que conforman una red unitaria.

En el sector Bassa se define adscrito al sector el sistema estructurante de 6500,08 m2s como reserva adscrita al desarrollo de este sector.

3.2. Red secundaria .

La red secundaria sería la red complementaria de infraestructuras y dotaciones que conforman o determinan la forma de esa parcelación sobre la que se asentarán los usos privados. Esta red secundaria establece, por fin, la separación última entre suelo público y privado.

3.2.1. Red secundaria de dotaciones.

Esta red secundaria puede consultarse en los planos que se adjuntan con este anexo y que puede resumirse como sigue:



11 ABR 2001

ZONA	SUPERFICIE	TOTAL	%
PARCELA 1	12995,76		
PARCELA 2	71403,16		
PARCELA 3	42621,48		
PARCELA 4	2937,20		
		129.957,60	60,00
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	6.629,88		
		6629,88	3,06
ZONA VERDE 1	27.360,44		
ZONA VERDE 2	4.052,04		
ZONA VERDE 3	4.043,43		
		35.455,87	16,37
APARCAMIENTO 1	265,42		
APARCAMIENTO 2	3.054,14		
APARCAMIENTO 3	988,34		
APARCAMIENTO 4	988,34		
		5.296,24	2,55
ESP. PUBLICO 1 (CT)	25,79		
ESP. PUBLICO 2 (CT)	25,79		
		51,58	0,02
VIALES	39.204,86		
		39.204,86	18
		216596	100,00

A estas superficies hay que añadir **una parcela de 6.500,08 m² en concepto de Sistema Estructurante** vinculada a este Plan Parcial.

3.2.2. Red secundaria de infraestructuras.

Las infraestructuras que se proyectan para el sector que nos ocupa deben conectar con las ya existentes para el Sector-12, colindante con el Polígono Industrial "Bassa".

Así, habrá que delimitar exactamente en qué puntos deberán verter las aguas de saneamiento y las pluviales y en qué puntos tendrán que tomar servicio las infraestructuras de agua potable, energía eléctrica y telefonía.

Todas estas conexiones pueden verse claramente en el plano correspondiente que se adjunta con este anexo.

11 ABR 2001



4. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA.

Denominación del Sector:	NPI 4. BASSA.
Uso dominante:	Industrial en Polígono II.
Sup total:	216.596 m ²
Sup parcela mínima:	1.000 m ²
Coef edificab. Bruta:	0,5 m ² /m ²
Edificabilidad:	108.298 m ² /m ²
Usos prohibidos:	Los residenciales en todas sus categorías, salvo una vivienda por cada 1.000 m ² construídos y vinculada a la edificación industrial.
Retranqueos de parcela:	10 m a fachada principal. 3 m resto de medianeras.

5 AFECCIONES

En este caso existen dos únicas afecciones conocidas en este sentido, máxime cuando la delimitación del Ambito es en el Sur la de 100 m, desde la arista de explanación de la A3 fijado por la Demarcación de Carreteras del Estado (contemplada ya en la delimitación del Sector), en el este con el Sector 12 industrial ya consolidado y en el Sur con suelo Urbanizable. En el norte se generan dos afecciones por una parte la Impuesta por la Línea de ferrocarril Utiel-Cheste, la cual nos marca la línea de edificación a un mínimo de 8 m contados desde la arista de explanación y por otra parte la carretera comarcal a Cheste la cual nos marca una línea de edificación a 25 m.

Estas dos afecciones se han respetado como puede observarse en la ordenación, disponiendo en este lugar una gran zona verde.

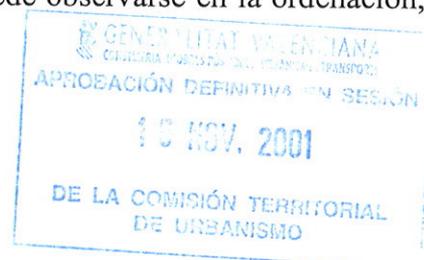
6 CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS

Los terrenos que constituyen el sector están destinados en la actualidad al cultivo de Naranjos.

Los terrenos de la actuación presentan una forma de "L" como puede apreciarse en los planos.

Desde el punto de vista de la topografía, los terrenos pueden calificarse como llanos, con una pendiente media en sentido descendente Oeste-Este inferior al 1%. Están organizados en un abancalamiento suave, según la tradición agrícola de la región levantina.

La zona más baja de los terrenos se encuentra en la zona norte de los mismos con cotas alrededor de los 106 m sobre el nivel del mar. Conforme nos desplazamos hacia el sur, la cota va ascendiendo suavemente hasta los 107,5 metros aproximadamente que coincide con el vértice interior de la "L".



11 ABR 2001

En la actualidad el uso dominante es el agrícola, configurándose la mayoría de los terrenos como de cultivo, destinados actualmente a plantación de naranjos. Existen también edificaciones en el interior de la zona a urbanizar.

Desde el punto de vista geológico, los terrenos se sitúan en la plataforma costera que desde el pie de la Sierra de la Cabrera desciende suavemente hacia el Mar Mediterráneo, constituida por materiales sedimentarios depositados sobre un substrato rocoso en profundidad.

El terreno está formado por depósitos cuaternarios de distintas procedencias y alto grado de consolidación. Del análisis del terreno pueden detectarse las siguientes capas o niveles que afecten a las obras a realizar.

Un primer nivel de terreno vegetal que presenta un espesor variable entre 0,3 y 0,4 metros y un segundo nivel de terrenos cuaternarios formado por arcillas y gravas con alguna pequeña porción de limos que permite una tensión admisible para cimentaciones directas entre 1,5 y 2 kg/m².

El clima de la zona es de tipo mediterráneo fruto de la interacción entre el clima húmedo y el tropical árido norteafricano, dando como resultado veranos secos, precipitaciones irregulares y torrenciales e influencia de las borrascas atlánticas procedentes del frente polar que llegan en otoño e invierno siendo los condicionantes húmedos.

Las temperaturas son, en general, suaves con una media anual de 18°C oscilando entre una máxima de 36°C y una mínima de -2°C.

7. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

7.1. Explanación y pavimentación.

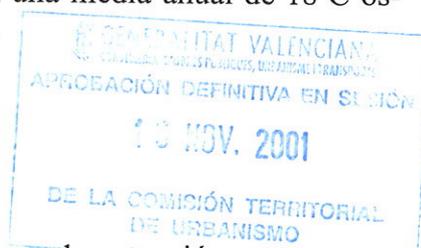
Teniendo en cuenta la topografía de los terrenos de actuación, en cuanto a planimetría y altimetría, se ha definido la red viaria tratando de adaptarse a ella, al objeto de no producir grandes movimientos de tierras, teniendo al mismo tiempo en cuenta las pendientes mínimas necesarias para facilitar la evacuación longitudinal y transversal de las aguas de escorrentía, así como facilitar la limpieza del sistema viario mediante riego.

Las rampas y pendientes de la red viaria serán como mínimo del 0,5% en el sentido longitudinal de los diferentes viales. Transversalmente, para calzadas y aceras, se fijan pendientes del 2%.

Para los diferentes tipos de viales se han previsto las pavimentaciones siguientes:

Calzadas:

- 30 cm de suelo seleccionado.
- 20 cm de zahorra artificial.
- 30 cm de zahorra natural.



11 ABR 2001

Riego de imprimación.
5 cm de capa de mezcla bituminosa en caliente tipo G-20.
Riego de adherencia.
5 cm de capa de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12.

Aparcamientos:

30 cm de suelo seleccionado.
20 cm de zahorra artificial.
Riego de imprimación.
5 cm de capa de mezcla bituminosa en caliente tipo G-20.
Riego de adherencia.
5 cm de capa de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12.

Aceras:

30 cm de suelo seleccionado.
10 cm de hormigón hidráulico H-125.



La separación física entre calzadas y aceras, así como entre calzadas y zonas verdes e isletas ajardinadas en viario, se ha previsto con bordillo de hormigón prefabricado de dimensiones 20 x 30 cm y entre aceras y zonas verdes colindantes con bordillo de hormigón prefabricado de dimensiones 14 x 20 cm. Dichos bordillos se colocarán con cemento y refuerzo de hormigón tipo H-125.

En la redacción definitiva del Proyecto de Urbanización se habrán de considerar todas las Normas Vigentes y en especial la Instrucción para el Proyecto y Ejecución de Obras de Hormigón en Masa y Armado, el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes del M.O.P.U. y la Instrucción para el Control de Fabricación y Puesta en Obra de Mezclas Bituminosas.

7.2. Abastecimiento de Agua – Hidrantes – Red de riego.

7.2.1. Abastecimiento de agua.

La red de distribución se ha proyectado como una red en malla, la cual ofrece las siguientes ventajas:

- Mayor seguridad en cuanto al suministro, en caso de una posible avería.
- Mejor régimen en el flujo de funcionamiento de la red.
- Mejor distribución de presiones y pérdidas de carga.

Dicha red conectará con la red proyectada para el Sector 12, de la cual se tomará el suministro.

11 ABR 2001

Los caudales unitarios para el P. I. "Bassa" se han calculado a partir de las siguientes dotaciones:

Abastecimiento de agua (máximo): 0,55 l/seg y Ha bruta de uso industrial.
Consumo para riego de zonas verdes y limpieza viaria: 0,5 l/m² y día.

Con estos datos, resultan los siguientes consumos:

- Consumo para abastecimiento: 7,24 l/seg = 625,83 m³/día
- Consumo para riego y limpieza viaria: 0,405 l/seg = 35,00 m³/día

Consumo total: 660,83 m³/día.

Caudal medio: 7,65 l/seg

El caudal máximo que debe soportar la red será el de los hidrantes cuyo mínimo exigible es de 25 l/seg durante 2 horas.

El predimensionamiento de la red a partir del caudal punta máximo de 25 l/seg da como resultado una sección de diámetro -100 mm.

Se han previsto las válvulas de corte necesarias para en caso de avería poder aislar el tramo afectado, sin interrumpir el suministro al resto de la red.

El abastecimiento de agua potable se resuelve por conexión o la red existente en el Sector colindante. Esta conducción procede de la Balsa existente aunque en breve procederá de un depósito de nueva construcción de los sectores 4, 12, 13 y 15, que servirá para cubrir las necesidades de todos ellos.

El material es polietileno de alta densidad de diámetros 80 y 100 mm.

Al no existir problemas de suministro, presión o potabilidad del agua, ya que el problema queda resuelto con el depósito de nueva construcción, la red del Sector conectará directamente con la red del Sector colindante S-12 (en el punto de conexión dicha red, realizado con tubería de polietileno de diámetro 100), que acomete perpendicularmente, sin que se considere necesaria la ubicación de un depósito de reserva a almacenamiento para regular las variaciones de consumo a lo largo del día, ni una depuradora en el curso del agua pues esta llega en condiciones aceptables en cuanto a Potabilidad.



11 ABR 2001

7.2.2. Hidrantes.

En previsión de la posibilidad de incendios, se ha dotado al P. I. "Bassa" de los necesarios hidrantes. Estos elementos de toma tendrán un diámetro de ≈ 100 mm. Derivándose de las tuberías de diámetro ≈ 100 mm que conforman la red de distribución y situándose a una distancia máxima de 200 m entre dos consecutivos.

7.2.3. Red de riego.

Para proceder al suministro de agua necesario para riego de zonas verdes y limpieza de la red viaria, se ha diseñado una red de riego cuyas tuberías serán de diámetro mínimo de ≈ 60 mm. Dicha red está constituida por unas ramales derivados de la red general de distribución que se pueden aislar en caso de averías por medio de válvulas de corte en cabecera de cada ramal. Sobre estas tuberías se instalarán las bocas de riego con una interdistancia entre dos consecutivas de 30 m. Las bocas de riego serán de modelo normalizado.

7.2.4. Procedencia de las aguas.

El suministro de agua procederá de Aguas Potables de Valencia.

7.3. Red de Saneamiento.

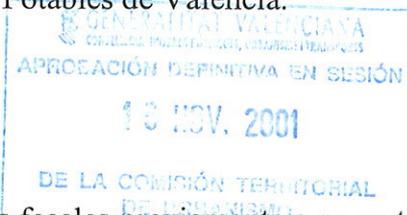
Debido a la necesidad de depurar las aguas fecales previamente a su vertido al cauce receptor, se ha previsto una red de saneamiento de tipo separativo para las aguas pluviales y las residuales, con el objeto de no sobrecargar la depuradora que se construirá para los efluentes procedentes del conjunto de los Sectores 12, 13, 15 y Bassa del Planeamiento vigente.

7.3.1. Red de fecales.

Para el cálculo del caudal del P. I. "Bassa" se ha previsto sea análogo al caudal punta de abastecimiento de 25 l/seg.

Considerando una pendiente media del 1% en las conducciones de aguas fecales, el predimensionamiento de dichas conducciones nos da como resultado un diámetro inferior 0,30 m para este caudal. Sin embargo, la experiencia aconseja no instalar tuberías de sección inferior a 0,30 m de diámetro, al objeto de facilitar la limpieza del alcantarillado y disminuir el posible riesgo de atascos, se adoptará toda la red de fecales con dicho diámetro, de sección circular y hormigón centrifugado.

Esta red verterá mediante tres puntos en el Sector 12. En los planos correspondientes pueden verse dichos puntos.



11 ABR 2001

2.3.2. Red de pluviales.

El sistema de recogida de las aguas de escorrentía consta de una serie de imbornales y acometidas desde las parcelas que llevan dichas aguas a una red de alcantarillas y colectores. Esta red está previsto que desagüe en el Sector 12.

Para el cálculo de los caudales de lluvia se ha considerado una intensidad de lluvia de 225 l/seg/Ha para un período de retorno de 20 años, así como los siguientes coeficientes de escorrentía:

- Superficies edificadas o pavimentadas: $e=0,85$
- Superficies de zonas verdes: $e=0,15$

A partir de estos datos y mediante la fórmula:

$$Q = S \times I \times e$$

donde

Q= caudal a evacuar en l/seg

S= superficie en Ha

I= intensidad de lluvia = 225 l/seg/Ha

e= coeficiente de escorrentía.

Se obtienen los siguientes resultados:

Tubería	Q calculado
1	601.08
2	1529.14
3	391.46
4	812.35
5	20.76
6	743.40



La situación en planta de cada una de las tuberías puede verse en el plano correspondiente.

El diámetro mínimo de las alcantarillas o colectores será de 0,30 m.

7.3.3. Características generales de la red de saneamiento.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se habrán de observar las siguientes consideraciones:

- Las velocidades de cálculo estarán comprendidas entre un mínimo de 0,50 m/seg y un máximo de 3 m/seg, al objeto de evitar sedimentaciones y erosiones en las canalizaciones.

- Las tuberías serán de hormigón en masa hasta diámetros de 0.60 y de hormigón armado para diámetros superiores.
- Todas las canalizaciones serán subterráneas bajo calzadas o zonas verdes, de uso público.
- Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de pendiente, alineación y sección, la distancia entre pozos no será superior a 50 m, y entre dos pozos consecutivos la alineación entre las tuberías será en línea recta.

7.4. Energía eléctrica.

7.4.1. Previsiones de cálculo para el P. I. "Bassa".



Se procederá al desvío y enterramiento de las líneas de media tensión existentes y sustitución de apoyos y nueva aparatada de seccionamiento para unión de trazado aéreo y subterráneo, siguiendo las alineaciones del sistema viario para su nuevo tendido por las aceras de los viales.

La red de distribución de energía en Baja Tensión, será enterrado y discurrirá por las aceras de los viales. Tanto la dotación de abastecimiento, como las características del trazado, dimensionada de la red, etc..., se hará en función de lo que indique la compañía suministradora (Iberdrola, para lo cual se ha solicitado a la misma informe de suministro para el Sector.

Para calcular las necesidades de energía eléctrica en el Polígono Industrial, partimos de una potencia por m² de 100 w/ m² de superficie edificada.

La superficie total del polígono es de 216.596 m².

Suponemos una edificabilidad de 0,5 m² / m² de superficie bruta y un coeficiente de simultaneidad de 0,2.

La potencia total será, expresada en Kw:

$$P = 216.596 \times 0,5 \times 0.100 \times 0.2 = 2.165,96 \text{ Kw.}$$

Si se supone un factor de potencia de 0,8, la potencia en KVA será:

$$2.165,96 / 0,8 = 2.707,45 \text{ KVA}$$

Los transformadores que integran los Centros de Transformación son de 630 KVA y dichos centros están formados por 3 ó 2 elementos, tomando como media 2,5 transformadores, para que dichos centros no estén al límite de su potencia y poder disponer de una reserva de potencia; el número de centros será:

$$\text{Potencia transformador: } 630 \text{ KVA} \times 2,5 = 1.575 \text{ KVA}$$

Número de transformadores necesarios = $2.707 / 1.575 = 2$ C.T.

Esto no quiere decir que necesariamente todas las parcelas estén alimentadas en Baja Tensión (380/220 V); las parcelas cuya extensión sea igual o mayor de 5.100 m² de superficie bruta, podrían alimentarse directamente en Media Tensión, puesto que su potencia demandada será igual o mayor a 400 KVA. En este caso el abonado correspondiente instalaría donde le conviniese un Centro de Transformación de abonado.

En la cuantía que aumenten las parcelas alimentadas en Media Tensión, disminuiría el número de centros previstos anteriormente.

7.4.2. Alumbrado público.

Para los cálculos del Alumbrado Público se ha partido de un nivel de iluminación de 15 lux, apropiado para este tipo de viario.

El número de puntos de luz y su potencia se indica en el plano correspondiente.

7.5. Telefonía.

La canalización se ha diseñado de acuerdo con las Normas de la Compañía Telefónica Nacional de España.

El recorrido de las distintas canalizaciones está previsto que discorra a ser posible por aceras. El Proyecto de Urbanización definirá las tomas necesarias para el servicio de cada una de las parcelas del Polígono.

La red diseñada prevé el número y sección de los conductos de cada una de las canalizaciones, así como el tipo de arquetas de la red principal.

El proyecto de canalizaciones telefónicas se realizará de acuerdo con las estipulaciones de la Compañía Telefónica Nacional de España S.A., cuyos servicios técnicos deberán dar su aprobación al mismo.

7.6. Otros servicios.

La puesta en actividad del Polígono implicará la construcción previa de la depuradora de aguas residuales que, conjuntamente con los sectores 12, 13 y 15 habrá de instalarse.



11 ABR 2001

A continuación, y a modo de síntesis, se adjunta un extracto de la normativa existente que se ha tenido en cuenta a la hora de realizar la ordenación pormenorizada del sector. Toda esta normativa se encuentra recogida en el documento **Plan Parcial del Polígono Industrial Bassa** al cual nos remitimos para cualquier aclaración o ampliación.

1. USOS ESPECIFICOS Y TIPOLOGIA DE EDIFICACION,

CONDICIONES DE USO.

1. USOS AUTORIZADAS Y PROHIBIDOS.

A. USO PRINCIPAL. EL USO PRINCIPAL SERÁ EL INDUSTRIAL, TALLERES Y ARTESANO.

B. USOS AUTORIZADOS.

B.1. Vivienda para el propietario, guarda o encargado que no exceda de 150m² construidos, composición libre, máximo dos plantas, guardando los retiros a vial indicados en el punto correspondiente de estas Ordenanzas, con un máximo de 1 vivienda por cada instalación industrial o de servicios.

B.2. Uso comercial, y servicios(así como almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes), Cumpliendo en cada caso los estándares de aparcamiento.

B.3. Industrias calificadas como MOLESTAS, siempre y cuando sean aplicadas las debidas medidas correctoras en cuanto a ruidos y residuos.

B.4. Industrias calificadas de NOCIVAS O INSALUBRES: Por contaminación ambiental atmosférica: Hasta índice 3 inclusive

Por vertidos: Hasta grado 5 inclusive

Pan radiaciones ionizantes: Ninguna

B.5. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por incendios: Sí

Por sustancias tóxicas: hasta índice 3 inclusive

Pon radiaciones ionizantes: Ninguno

Pon explosión: Todas, salvo las que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas; o en los procesos, operaciones, instalaciones y equipos que por su naturaleza haya, o puedo haber, gases o vapores inflamables en índice capaz de formar mezclas explosivas o inflamables.

C.USOS PROHIBIDOS.

C.1. Industrias calificadas como NOCIVAS O INSALUBRES

Por contaminación ambiental atmosférica: Indices 4 y 5

Pon radiaciones ionizantes: Todos



11 ABR 2001

C.2. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por sustancias tóxicas: Índices 4 y 5

Por radiaciones ionizantes: Todas

Por explosión: Los que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas, o las que en procesos de fabricación se generen gases o vapores susceptibles de formar mezclas explosivas o inflamables.

NOTA. Los índices del presente apartado están referidos a la regulación contenida en el Decreto 54/1990 de 26 de Marzo del Consell de la Generalitat Valenciana. por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en cumplimiento de la establecido en el art. 1 de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989 de 2 de mayo, de Actividades Calificadas.

Valencia, Febrero de 2001.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Autor del Proyecto.

Fdo. Arturo Martí Calvo
nº colegiado 9.227



G.V. Marqués del Turia nº 49, 2º, 5ª
46005 Valencia
Tel. (96) 350 90 67
Fax (96) 353 32 18



11 ABR 2001

PLANOS



11 ABR 2001

Indice de planos:

Plano nº 1.	Situación y emplazamiento.
Plano nº 1.1.	Planta general de conjunto Sector 12 y Polígono Industrial Bassa.
Plano nº 2.	Planta general de ordenación y usos.
Plano nº 3.	Conexiones con redes existentes.



11 ABR 2001

 GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
10 NOV. 2001
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

11 ABR 2001

PLAN PARCIAL
POLIGONO INDUSTRIAL "BASSA"
RIBARROJA DE TURIA (VALENCIA)



11 ABR 2001

Según el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se desarrollan los siguientes apartados:

1 MEMORIA INFORMATIVA

A. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

A1) Características naturales del terreno (geográficas, geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas).

A2) Usos presentes en el suelo, vegetación, edificación e infraestructuras existentes.

A3) Aprovechamientos potenciales del territorio (agrícola , ganadero, cinegético, minero, forestal).

B. CONDICIONES INSTITUCIONALES

B1) Condiciones derivadas de la ordenación del P.G.O.U. en orden al sector objeto del plan.

B2) Obras programadas y política de inversiones publicas que influyan en el desarrollo del plan parcial o previstas en la planificación sectorial de las administraciones publicas.

B3) Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito del sector.



2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

2.2 Justificación de su adecuación a la ordenación estructural.

2.2.1 Fichas de planeamiento y gestión.

2.3 Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada e información urbanística de dichas magnitudes en el sector.

2.4 Definición, computo y justificación de los estándares urbanísticos y elementos propios de la red secundaria.

2.5 Delimitación de las unidades de ejecución y justificación de que reúnen las condiciones legales y reglamentarias propias de dicha delimitación.

11 ABR 2001

2.6 Delimitación de las áreas que pueden ser objeto mediante estudios de detalle.

2.7 Síntesis estadística con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.

2.8 Infraestructuras y servicios

NORMAS URBANISTICAS

1. USOS ESPECIFICOS Y TIPOLOGIA DE EDIFICACION
2. TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES



11 ABR 2001

MEMORIA INFORMATIVA

1 CONDICIONES GEOGRAFÍAS

A1) Características naturales del terreno (geográficas, geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas etc...)

Los terrenos objeto de este estudio se sitúan en el Llano de Quart, en el PK 338 de la Carretera Nacional N-III de Madrid a Valencia, en el tramo de Chiva a Quart de Poblet.

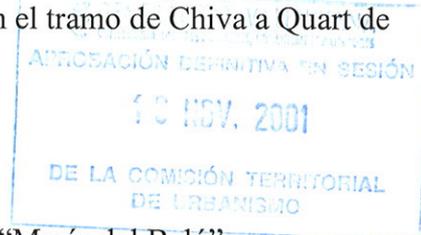
Los linderos son los siguientes:

Norte: Antigua carretera a Cheste.

Sur: Terrenos rústicos pertenecientes a la finca "Masía del Baló".

Este: Sector 12 polígono industrial "Poyo de Reva".

Oeste: Terrenos rústicos.



Los terrenos de la actuación presentan una forma de "L" como puede apreciarse en los planos.

Desde el punto de vista de la topografía, los terrenos pueden calificarse como llanos, con una pendiente media en sentido descendente Oeste-Este inferior al 1%. Están organizados en un abancalamiento suave, según la tradición agrícola de la región levantina.

La zona más baja de los terrenos se encuentra en la zona norte de los mismos con cotas alrededor de los 106 m sobre el nivel del mar. Conforme nos desplazamos hacia el sur, la cota va ascendiendo suavemente hasta los 107,5 metros aproximadamente que coincide con el vértice interior de la "L".

En la actualidad el uso dominante es el agrícola, configurándose la mayoría de los terrenos como de cultivo, destinados actualmente a plantación de naranjos. Existen también edificaciones en el interior de la zona a urbanizar.

Desde el punto de vista geológico, los terrenos se sitúan en la plataforma costera que desde el pie de la Sierra de la Cabrera desciende suavemente hacia el Mar Mediterráneo, constituida por materiales sedimentarios depositados sobre un substrato rocoso en profundidad.

El terreno está formado por depósitos cuaternarios de distintas procedencias y alto grado de consolidación. Del análisis del terreno pueden detectarse las siguientes capas o niveles que afecten a las obras a realizar.

Un primer nivel de terreno vegetal que presenta un espesor variable entre 0,3 y 0,4 metros y un segundo nivel de terrenos cuaternarios formado por arcillas y gravas con alguna pequeña porción de limos que permite una tensión admisible para cimentaciones directas entre 1,5 y 2 kg/m².

11 ABR 2001

El clima de la zona es de tipo mediterráneo fruto de la interacción entre el clima húmedo y el tropical árido norteafricano, dando como resultado veranos secos, precipitaciones irregulares y torrenciales e influencia de las borrascas atlánticas procedentes del frente polar que llegan en otoño e invierno siendo los condicionantes húmedos.

Las temperaturas son, en general, suaves con una media anual de 18°C oscilando entre una máxima de 36°C y una mínima de -2°C.

A2) Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.

En la actualidad los terrenos incluidos en el Sector, están destinados al cultivo de cítricos en su mayoría y el resto constituyen plantaciones abandonadas. Además existen algunas infraestructuras de naturaleza rústica tipo caseta de dos alturas utilizada como vivienda en la inmediaciones de la balsa, casetas de aperos, tuberías de distribución de agua de riego a los campos, redes aéreas de media tensión, red aérea de telefonía, etc.,...

A3) Aprovechamiento potenciales del territorio agrícola, ganadero, cinegético, minero, forestal.

A pesar de que en la actualidad su uso es el cultivo de cítricos en su mayoría y el resto constituyen plantaciones abandonadas, por su situación geográfica el P.G.O.U de Ribarroja del Turia lo clasifica como urbanizable Industrial, por su linde con otros suelos del mismo destino de reciente desarrollo (Sector 12 y Sector 15 Residencial) y otros en sus proximidades de reciente construcción Sector 13.

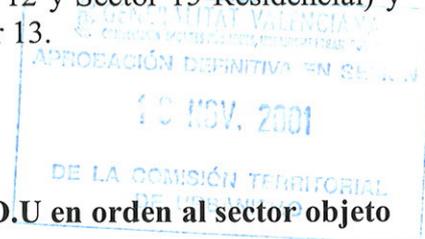
B CONDICIONES INSTITUCIONALES

B.1) Condiciones derivadas de la ordenación del P.G.O.U en orden al sector objeto del Plan Parcial.

Antecedentes.

Cuando se delimitó el Sector 12 propiedad de R.E.V.A. no estaban calificados en el Plan General de Ribarroja los terrenos que son objeto del presente proyecto y que, posteriormente, se constituyen con la denominación de **Polígono Industrial "Bassa"**. Los actuales propietarios constituyen una Agrupación de Interés Urbanístico (A.I.U.) para promover la urbanización de dichos terrenos.

Los criterios que se han seguido para trazar los viales del P. I. "Bassa", han sido criterios de integración de este Polígono como una prolongación del Sector 12. Así, las calles 2, 4, 5 y 6 son continuación de los viales proyectados para el Sector 12. Del mismo modo, las instalaciones de aguas pluviales y residuales se han proyectado para verter en la red del Sector 12.



11 ABR 2001

Objeto del Estudio.

El presente estudio tiene por objeto la redacción del Plan Parcial de Ordenación del P. I. "Bassa" definido en el Plan General de Ribarroja de Turia (Valencia), para la implantación de suelo industrial en el término municipal de Ribarroja de Turia.

Dicho estudio del mencionado P. I. "Bassa", se realiza de acuerdo con la planificación que se está desarrollando de los Sectores S-12, S-13 y S-15 del citado Plan General también a nivel de Planes Parciales, a fin de englobar estos sectores independientes entre sí en una unidad dentro del Planeamiento vigente.

Igualmente recoge y desarrolla las expectativas actuales de demanda de suelo y de servicios en este tipo de polígonos.

Necesidad del Estudio

El gran crecimiento económico que en los últimos años se viene produciendo en nuestro país, conlleva implícitamente un gran desarrollo industrial, el cual ha venido agotando las previsiones de suelo destinado a este uso en casi todo el territorio nacional; al mismo tiempo, la carencia de este suelo industrial en el término de Ribarroja de Turia y la demanda creciente existente para este suelo, hizo que en su día los terrenos sobre los que se desarrolla este estudio se calificasen como suelo de uso industrial, tratando de satisfacer la fuerte demanda actual y futura.

Como se comprende de lo anteriormente expuesto, se trata de garantizar que este proceso de aceleración industrial no se vea cortado por la carencia de dicho suelo.

Condiciones derivadas del Plan General en orden al sector objeto del Plan Parcial:

En el se clasifica el sector a desarrollar como Suelo Urbanizable no Programado, con las siguientes características:

- Superficie Total(según P.G.O.U)= 216.596 m²s
- Superficie Total según Medición real= 216.596 m²s
- Parcela Mínima 1000 m²s
- Coeficiente de edificabilidad Bruta= 0,5 m²t/m²s
- Uso dominante = Industrial en Polígono II
- Usos prohibidos= Los residenciales en todas sus categorías
Salvo una vivienda cada 1000 m² Industriales
Construidos.
- Sistema estructurante adscrito al sector: 6500,08 m²s



11 ABR 2001

B2) Obras programadas y política de inversiones públicas, que influyan en el desarrollo del Plan Parcial o previstas en la planificación sectorial de las administraciones Publicas

En la actualidad no existe ningún programa y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan, sin embargo el gran crecimiento económico que en los últimos años se viene produciendo en nuestro país, conlleva implícitamente un gran desarrollo industrial, el cual ha venido agotando las previsiones de suelo destinado a este uso en casi todo el territorio nacional; al mismo tiempo, la carencia de este suelo industrial en el término de Ribarroja de Turia y la demanda creciente existente para este suelo, hizo que en su día los terrenos sobre los que se desarrolla este estudio se calificasen como suelo de uso industrial, tratando de satisfacer la fuerte demanda actual y futura.

Como se comprende de lo anteriormente expuesto, se trata de garantizar que este proceso de aceleración industrial no se vea cortado por la carencia de dicho suelo.

B3) Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito del sector

Utilizando el manual de afecciones que inciden en la planificación urbanística y territorial de la Comunidad Valenciana se pueden concluir las siguientes consideraciones:

En este caso existen dos únicas afecciones conocidas en este sentido, máxime cuando la delimitación del Ambito es en el Sur la de 100 m, desde la arista de explanación de la A3 fijado por la Demarcación de Carreteras del Estado (contemplada ya en la delimitación del Sector) y que marcaría el limite de la zona de afección generado por la A3, en el este con el Sector 12 industrial ya consolidado y en el Sur con suelo Urbanizable. En el norte se generan dos afecciones por una parte la Impuesta por la Línea de ferrocarril Utiel-Cheste, la cual nos marca la línea de edificación a un mínimo de 8 m contados desde la arista de explanación y por otra parte la carretera comarcal a Cheste la cual nos marca una línea de edificación a 25 m.

Estas dos afecciones se han respetado como puede observarse en la ordenación, disponiendo en este lugar una gran zona verde cumpliendo en ambos casos todos los requisitos establecidos como usos permitidos en la zona de servidumbre y afección de estas dos actuaciones marcados y regulados por:

- Ley 25/1988, de 29 de Julio LEY DE CARRETERAS (Boe, num. 182, de 30 de Julio de 1998).
- Real decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (Boe, num. 228, de 23 de Septiembre de 1994).
- Ley 16/1987, de 30 de Julio LEY DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (Boe, num 182, de 31 de Julio de 1997)
- Real decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTPO DE LA LEY DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (Boe, num.241, de 8 de Octubre de 1990)

11 ABR 2001

MEMORIA JUSTIFICATIVA**2.1 Alternativas ponderadas y escogidas acreditando que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.**

La falta de suelo Industrial en la zona obliga, a la necesidad de dar cobertura a la misma por ello se pretende el llevar acabo la gestión de este suelo Urbanizable no programado y pasar mediante la figura del correspondiente del Programa de Actuación Integrada a obtener un suelo apto para ser ocupado.

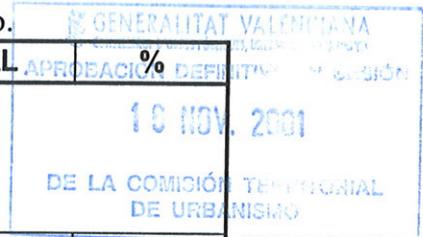
Nos encontramos al oeste del sector 12 que se encuentra completamente urbanizada y cuya conexión con el sector que nos ocupa se realiza mediante la prolongación de tres viales del sector 12 consiguiendo una plena integración de este nuevo sector con la urbanización existente.

Según marca el reglamento de Planeamiento en su anexo como norma general, una reserva mínima de suelo dotacional publico del 40 por ciento de la superficie computable del sector. Igualmente, será exigible reservar un 10 por ciento de su superficie computable a zonas verdes publicas, reserva esta que se entiende incluida en el 40 por ciento anteriormente señalado.

Estas zonas verdes sector, se han emplazado en la zona norte del sector pegado al sector 15 residencial para de esta forma conseguir una pantalla verde de separación con la zona industrial de nueva creación.

En la siguiente tabla se puede ver como se cumplen todos los estándares mínimos marcados por el anexo del Reglamento de Planeamiento.

ZONA	SUPERFICIE	TOTAL	%
PARCELA 1	12.995,76		
PARCELA 2	71.403,16		
PARCELA 3	42.621,48		
PARCELA 4	2.937,20		
		129.957,60	60,00
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	6.629,88		
		6.629,88	3,06
ZONA VERDE 1	27.360,44		
ZONA VERDE 2	4.052,04		
ZONA VERDE 3	4.043,43		
		35.455,87	16,37
APARCAMIENTO 1	265,42		
APARCAMIENTO 2	3054,14		
APARCAMIENTO 3	988,34		
APARCAMIENTO 4	988,34		
		5.296,24	2,55
ESP. PUBLICO 1 (CT)	25,79		
ESP. PUBLICO 2 (CT)	25,79		
		51,58	0,02
VIALES			
		39.204,83	18
		216596	100,00



11 ABR 2001

Por ultimo se marca en el anexo del reglamento de Planeamiento una reserva mínima de aparcamientos de 1 plaza de aparcamiento en parcela privada , por cada 150 m² construidos, siendo el numero de plazas de aparcamiento en suelo dotacional publico como mínimo la mitad del estandar a reservar en parcela privada. En este caso se satisface con :

La disposición de 121 plazas de aparcamiento en cordón en la calle 3.
La reserva de tres áreas de aparcamiento:

- Aparcamiento 1: 265,42 m²s
- Aparcamiento 2: 3.054,14 m²s
- Aparcamiento 3: 988,34 m²s
- Aparcamiento 4: 988,34 m²s

Suponiendo por aparcamiento una superficie útil de 20 m² resulta un total de (5296,24/20)= 265

Resultando un total de = 121+ 265 = 386 plazas en vial publico

Sup. Parcela= 216.596 m²s
Coef. Edific.= 0,5 m²t/m²s
Edificabilidad Total= 108.298 m²t
Mínimo de plazas según anexo R.P.C.V= 0,5*(108.298/150)=
0,5*721,98=3 60,5<386

Por lo tanto la solución escogida en cuanto al diseño permite una integración del nuevo sector en el entorno urbano ya consolidado tal y como puede apreciarse en el Plano 1.1 del documento de Homologación, mediante la prolongación de los tres viales de este en el sector que se pretende urbanizar.

2.2 Justificación de su adecuación a la ordenación estructural.

En este caso no existe ordenación estructural delimitada en el mismo ya que el PGOU de Ribarroja del Turia no esta adaptado a la L.R.A.U .Esta Ordenación estructural esta constituida por el conjunto de determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio, conforme al articulo 17 de la L.R.A.U. En este caso se consideraría como red estructural la cual no esta vinculada al sector : la Línea de Ferrocarril y la A3.

En la ficha de planeamiento del sector si que se fija como sistema estructurante adscrito al sector una zona de reserva marcada por el Ayuntamiento de 6500,08 m²s

2.2.1 Fichas de planeamiento y gestión

A continuación se incorpora la ficha que aparece en el PGOU, donde se establecen las condiciones para el desarrollo del sector.



11 ABR 2001

2.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**2.3.1 Red viaria.**

El acceso situado en la carretera VV-6115 que sirve para el Sector 12, se prolonga en el interior de este Polígono en una gran avenida con separación de sentidos y un espacio intermedio destinado a uso público. Esta avenida se prolonga en el P. I. "Bassa" en la calle 4.

Del mismo modo, la calle 2 es prolongación del Eje N del Sector 12 y la calle 5 prolongación del Eje G.

La calle 3 es de nuevo trazado y sirve como vial perimetral del P. I. "Bassa" por su límite Oeste. La calle 3 conecta por el sur con la calle 6 que enlaza a su vez con el Eje F del Sector 12.

La calle 1 se ha dispuesto por la necesidad de dar acceso a la parcela 1, la zona verde y el área dotacional. Esta calle termina en una rotonda que permite el cambio de sentido.

El entramado de la red proporciona un perfecto acceso a todas las parcelas e instalaciones del Polígono.

2.3.2 Aparcamientos.

Se reservan 4 zonas de aparcamiento, dos de ellas anexas al equipamiento dotacional, disponiéndose en este caso de un total de 99 plazas y otras dos zonas a ambos lados de la calle 5 dando lugar a un total de 166 plazas. Con esta dotación de plazas, junto con las dispuestas en cordón en la calle 3 se consigue un número total de 386 plazas, superándose el estándar mínimo marcado por el Reglamento de Planeamiento de la C.V.

Se prevé y se obliga a que se reserven 721 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas (1 cada 150 m² construidos).

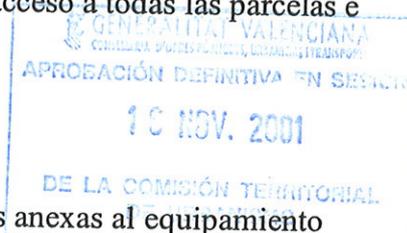
2.3.3. Zonificación.

En el plano correspondiente se indica la zonificación propuesta para los terrenos de actuación, según los diferentes usos a que se destinan.

2.3.4. Espacios libres.

Según la distribución del P. I. "Bassa", la mayor parte de los espacios libres se localiza en la parte norte del mismo sirviendo además de para uso del Sector 15 calificado de residencial, como barrera vegetal de separación.

El resto de zona verde se sitúa en el espacio ajardinado intermedio de la calle 4 que, como ya se expuso, es continuación de la gran avenida del Sector 12.



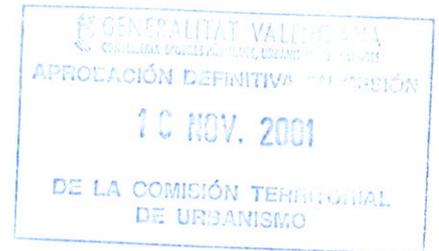
11 ABR 2001

Las dimensiones de las zonas verdes están por encima de los mínimos establecidos por la Normativa de Planeamiento. En todas las zonas verdes se puede incluir un círculo de 25 m. de diámetro.

2.3.4.1. Cesiones.

Las cesiones al Ayuntamiento son las siguientes:

- El área destinada a jardines y zonas verdes.
- Las redes peatonales y el viario.
- Las zonas de aparcamiento anexas a viario
- La zona destinada a equipamiento dotacional



así como el 10% del Aprovechamiento tipo del sector el cual corresponde al mismo.

2.3.5. Parcelación.

Se definen tres grandes manzanas y una pequeña parcela capaces de ser adaptadas a las necesidades reales de las demanda, en las condiciones que se establecen en las Ordenanzas Regulatoras, en las Normas Subsidiarias y en este Plan Parcial.

En cada una de estas manzanas se podrá realizar un Estudio de Detalle según se verifique su enajenación.

2.4 DEFINICION, COMPUTO Y JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

Para el cumplimiento de los estándares propios de la red secundaria u ordenación pormenorizada no se incluirá el sistema estructurante adscrito al sector de 6500,08 m²s, pues tal y como se indica en las notas aclaratorias de la circular del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial de 13/07/1999, sobre interpretación de determinadas cuestiones del reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana "la Red Primaria incluida en el sector computa a efectos del techo edificable y la Red Primaria adscrita no. En cuanto al computo de los elementos de la Red primaria a efectos de verificar el cumplimiento mínimo de los estándares de la red secundaria el art. 2 del reglamento de Planeamiento establece, en primer lugar, la obligatoriedad de que el Plan General(o la Homologación) identifique aquellos elementos de la red primaria que pueden ser computables y establezca la proporción en que lo sea"

Por ello se puede concluir que en esta caso se considerará como superficie computable del sector y a efectos de edificabilidad los 216.596 m²s

11 ABR 2001

Quedando la siguiente zonificación:

ZONA	SUPERFICIE	TOTAL	%
PARCELA 1	12.995,76		
PARCELA 2	71.403,16		
PARCELA 3	42.621,48		
PARCELA 4	2.937,20		
		129.957,60	60,00
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	6.629,88		
		6.629,88	3,06
ZONA VERDE 1	27.360,44		
ZONA VERDE 2	4.052,04		
ZONA VERDE 3	4.043,43		
		35.455,87	16,37
APARCAMIENTO 1	265,42		
APARCAMIENTO 2	3054,14		
APARCAMIENTO 3	988,34		
APARCAMIENTO 4	988,34		
		5.296,24	2,55
ESP. PUBLICO 1 (CT)	25,79		
ESP. PUBLICO 2 (CT)	25,79		
		51,58	0,02
VIALES			
		39.204,83	18
		216596	100,00

A estas superficies hay que añadir una parcela de 6.500,08 m² en concepto de Sistema Estructurante vinculada a este Plan Parcial.

Edificabilidad bruta: 0,50 → Edificabilidad : 108298 m².

Superficie de aparcamiento:

- Aparcamiento en viario:

Calle 3 en cordón 121 plazas → 1210 m²

- En cuatro superficies :

- Zona de aparcamiento 1: 265 m²
- Zona de aparcamiento 2: 3.054,14 m²
- Zona de aparcamiento 3: 988,34 m²
- Zona de aparcamiento 4: 988,34 m²
- Total: 5296,24 m² → 265 plazas

- En interior de parcelas: (1 plaza cada 150 m²) → 721 plazas



Los estándares mínimos aplicables para la redacción de planes parciales industriales se establecen en el art. 14 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la comunidad Valenciana. Se concretan en un 40% mínimo de la superficie computable del

11 ABR 2001

Sector, con destino dotacional público, incluyendo un 10% de la superficie computable del sector para zona verde publica.

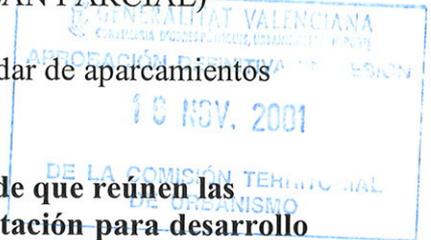
En este caso en concreto la superficie computable del sector es 216.596 m²s, no pudiendo computar el sistema estructurante adscrito al sector ni en cuanto al calculo de edificabilidad ni en cuanto al cumplimiento de los estándares de la red Secundaria.

Tal y como puede deducirse a continuación quedan totalmente justificados los estándares mínimos marcados por el reglamento de Planeamiento.

Suelo dotacional: $0.4 * 216.596 = 86.638,4(\text{RPCV}) = 86.638,4 \text{ m}^2\text{s}$ (PLAN PARCIAL).

Zona Verde: $0.1 * 216.596 = 21.659,6(\text{RPCV}) < 34.455,87(\text{PLAN PARCIAL})$

Quedando suficientemente justificado anteriormente el estándar de aparcamiento



2.5 Delimitación de las unidades de ejecución y justificación de que reúnen las condiciones legales y reglamentarias propias de dicha delimitación para desarrollo por actuaciones integradas

Según se establece en el art. 33 de la L.R.A.U las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una fase de sus fases. Esta Programa abarca una Unidad de Ejecución, constituida por el ámbito del Sector NPI-4 Bassa la cual abarca todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares .

Con la delimitación existente es posible llevar acabo el correcto desarrollo del Programa de Actuación Integrada, debido a la colindancia con el sector 12 ya urbanizado.

2.6 Delimitación de las áreas que pueden ser objeto de ordenación mediante estudios de detalle.

Los estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc. que sea necesario establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas para obtener mayor proporción de pequeña industria y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los estudios de detalle se ajustarán al Reglamento de Planeamiento (Art. 65 y 66).

Con el fin de establecer la mayor precisión y claridad de aplicación de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriores indicadas, los estudios de detalle observarán los condicionantes siguientes:

1.- En la Memoria se justificará la parcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de parcela.

11 ABR 2001

2.- Las vías interiores de nueva planta propuesta en el estudio de detalle serán compatibles con el artículo 65-1.C del Reglamento de Planeamiento.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico. Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos en el Plan.

2.7 Síntesis estadística, cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes

Cuadro de superficies:

ZONA	SUPERFICIE	TOTAL	%
PARCELA 1	12.995,76		
PARCELA 2	71.403,16		
PARCELA 3	42.621,48		
PARCELA 4	2.937,20		
		129.957,60	60,00
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	6.629,88		
ZONA VERDE 1	27.360,44		
ZONA VERDE 2	4.052,04		
ZONA VERDE 3	4.043,43		
		35.455,87	16,37
APARCAMIENTO 1	265,42		
APARCAMIENTO 2	3054,14		
APARCAMIENTO 3	988,34		
APARCAMIENTO 4	988,34		
		5.296,24	2,55
ESP. PUBLICO 1 (CT)	25,79		
ESP. PUBLICO 2 (CT)	25,79		
		51,58	0,02
VIALES			
		216596	100,00

A estas superficies hay que añadir una parcela de 6.500,08 m² en concepto de Sistema Estructurante vinculada a este Plan Parcial.



11 ABR 2001

Uso: Industrial

Edificabilidades

Siguiendo las instrucciones del art.60 de la LRAU el Aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Area de Reparto y se calcula al dividir el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de esta, excluida la del terreno dotacional existente ya afectado a su destino.

Para el cumplimiento de los estándares propios de la red secundaria u ordenación pormenorizada no se incluirá el sistema estructurante adscrito al sector de 6500,08 m²s, pues tal y como se indica en las notas aclaratorias de la circular del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial de 13/07/1999, sobre interpretación de determinados cuestiones del reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana "la Red Primaria incluida en el sector computa a efectos del techo edificable y la Red Primaria adscrita no. En cuanto al computo de los elementos de la Red primaria a efectos de verificar el cumplimiento mínimo de los estándares de la red secundaria el art 2 del reglamento de Planeamiento establece, en primer lugar, la obligatoriedad de que el Plan General(o la Homologación) identifique aquellos elementos de la red primaria que pueden ser computables y establezca la proporción en que lo sea"

- Superficie computable del sector: 216.596 m²s
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0.5 m²t/m²s

Aprovechamiento tipo= (0.5 m²t/m²s . 216.596) / (216.596+6.500,08) =0,4854 m²t/m²s.

Edificabilidad en parcela neta:

- Superficie Computable del sector: 216.596 m²s
- Parcela Mínima: 1000 m²s
- Coeficiente de edificabilidad neta: 0.5 m²t/m²s



Según el PGOU, el coeficiente de aprovechamiento lucrativo bruto es de 0.50 m²t/m²s , por lo que la superficie construida total edificable de aprovechamiento lucrativo es de :

$$0,5 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} * 216.596 \text{ m}^2\text{s} = 108.298 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{Derechos propietarios} = 0.9 * 0.4854 * (216596 + 6.500,08) = 97.468,24 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{Derechos ayuntamiento} = 0.1 * 0.4854 * (216.596 + 6.500,08) = 10.829,80 \text{ m}^2\text{t}$$

Que ubicado en el total de parcelas edificables, que son 108.298, resulta un coeficiente de edificabilidad de parcela neta de:

$$108.298 \text{ m}^2\text{t} / 129.957,60 \text{ m}^2\text{s} = 0,833$$

11 ABR 2001

2.8. Infraestructura y servicios.

2.8.1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN.

Teniendo en cuenta la topografía de los terrenos de actuación, en cuanto a planimetría y altimetría, se ha definido la red viaria tratando de adaptarse a ella, al objeto de no producir grandes movimientos de tierras, teniendo al mismo tiempo en cuenta las pendientes mínimas necesarias para facilitar la evacuación longitudinal y transversal de las aguas de escorrentía, así como facilitar la limpieza del sistema viario mediante riego.

Las rampas y pendientes de la red viaria serán como mínimo del 0,5% en el sentido longitudinal de los diferentes viales. Transversalmente, para calzadas y aceras, se fijan pendientes del 2%.

Para los diferentes tipos de viales se han previsto las pavimentaciones siguientes:

Calzadas:

- 30 cm de suelo seleccionado.
- 20 cm de zahorra artificial.
- 30 cm de zahorra natural.
- Riego de imprimación.
- 5 cm de capa de mezcla bituminosa en caliente tipo G-20.
- Riego de adherencia.
- 5 cm de capa de mezcla bituminosa en caliente tipo S-12.



La separación física entre calzadas y aceras, así como entre calzadas y zonas verdes e isletas ajardinadas en viario, se ha previsto con bordillo de hormigón prefabricado de dimensiones 20 x 30 cm y entre aceras y zonas verdes colindantes con bordillo de hormigón prefabricado de dimensiones 14 x 20 cm. Dichos bordillos se colocarán con cimiento y refuerzo de hormigón tipo H-125.

En la redacción definitiva del Proyecto de Urbanización se habrán de considerar todas las Normas Vigentes y en especial la Instrucción para el Proyecto y Ejecución de Obras de Hormigón en Masa y Armado, el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes del M.O.P.U. y la Instrucción para el Control de Fabricación y Puesta en Obra de Mezclas Bituminosas.

En cuanto a la capacidad portante viene condicionada por la NBE CPI-96, que define una capacidad portante mínima de 2000 Kg/m² para permitir el acceso de vehículos de bomberos. En el anejo de Red Viaria queda suficientemente justificada la capacidad portante para poder soportar la entrada de los vehículos de bomberos, donde a partir de las catas del terreno obtenidas del Estudio geotécnico se deduce, que para conseguir una explanada E2 es preciso la disposición de una capa de 30 cm de suelo seleccionado.

2.8.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA – HIDRANTES – RED DE RIEGO.

11 ABR 2001

2.8.2.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La red de distribución se ha proyectado como una red en malla, la cual ofrece las siguientes ventajas:

- Mayor seguridad en cuanto al suministro, en caso de una posible avería.
- Mejor régimen en el flujo de funcionamiento de la red.
- Mejor distribución de presiones y pérdidas de carga.

Dicha red conectará con la red proyectada para el Sector 12, de la cual se tomará el suministro.

Los caudales unitarios para el P. I. “Bassa” se han calculado a partir de las siguientes dotaciones:

Abastecimiento de agua (máximo): 0,55 l/seg y Ha bruta de uso industrial.
Consumo para riego de zonas verdes y limpieza viaria: 0,5 l/m² y día.

Con estos datos, resultan los siguientes consumos:

- Consumo para abastecimiento: 7,24 l/seg = 625,83 m³/día
- Consumo para riego y limpieza viaria: 0,405 l/seg = 35,00 m³/día

Consumo total: 660,83 m³/día.

Caudal medio: 7,65 l/seg

El caudal máximo que debe soportar la red será el de los hidrantes cuyo mínimo exigible es de 25 l/seg durante 2 horas.

El predimensionamiento de la red a partir del caudal punta máximo de 25 l/seg da como resultado una sección de diámetro 100 mm.

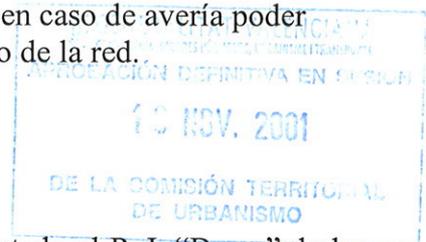
Se han previsto las válvulas de corte necesarias para en caso de avería poder aislar el tramo afectado, sin interrumpir el suministro al resto de la red.

2.8.2.2. HIDRANTES.

En previsión de la posibilidad de incendios, se ha dotado al P. I. “Bassa” de los necesarios hidrantes. Estos elementos de toma tendrán un diámetro de 100 mm. Derivándose de las tuberías de diámetro 100 mm que conforman la red de distribución y situándose a una distancia máxima de 200 m entre dos consecutivos.

2.8.2.3. RED DE RIEGO.

Para proceder al suministro de agua necesario para riego de zonas verdes y limpieza de la red viaria, se ha diseñado una red de riego cuyas tuberías serán de diámetro mínimo de 60 mm. Dicha red está constituida por unas ramales derivados de la red general de distribución que se pueden aislar en caso de averías por medio de



11 ABR 2001

válvulas de corte en cabecera de cada ramal. Sobre estas tuberías se instalarán las bocas de riego con una interdistancia entre dos consecutivas de 30 m. Las bocas de riego serán de modelo normalizado.

2.8.2.4. PROCEDENCIA DE LAS AGUAS.

El suministro de agua procederá de Aguas Potables de Valencia.

2.8.3. RED DE SANEAMIENTO.

Debido a la necesidad de depurar las aguas fecales previamente a su vertido al cauce receptor, se ha previsto una red de saneamiento de tipo separativo para las aguas pluviales y las residuales, con el objeto de no sobrecargar la depuradora que se construirá para los efluentes procedentes del conjunto de los Sectores 12, 13, 15 y Bassa del Planeamiento vigente.

2.8.3.1. RED DE FECALES.

Para el cálculo del caudal del P. I. "Bassa" se ha previsto sea análogo al caudal punta de abastecimiento de 25 l/seg.

Considerando una pendiente media del 1% en las conducciones de aguas fecales, el predimensionamiento de dichas conducciones nos da como resultado un diámetro inferior 0,30 m para este caudal. Sin embargo, la experiencia aconseja no instalar tuberías de sección inferior a 0,30 m de diámetro, al objeto de facilitar la limpieza del alcantarillado y disminuir el posible riesgo de atascos, se adoptará toda la red de fecales con dicho diámetro, de sección circular y hormigón centrifugado.

Esta red vertirá mediante tres puntos en el Sector 12. En los planos correspondientes pueden verse dichos puntos.

2.8.3.2. RED DE PLUVIALES.

El sistema de recogida de las aguas de escorrentía consta de una serie de imbornales y acometidas desde las parcelas que llevan dichas aguas a una red de alcantarillas y colectores. Esta red está previsto que desagüe en el Sector 12.

Para el cálculo de los caudales de lluvia se ha considerado una intensidad de lluvia de 225 l/seg/Ha para un período de retorno de 10 años, así como los siguientes coeficientes de escorrentía:

- Superficies edificadas o pavimentadas: $e=0,85$
- Superficies de zonas verdes: $e=0,15$

A partir de estos datos y mediante la fórmula:

$$Q = S \times I \times e$$



11 ABR 2001

donde

Q= caudal a evacuar en l/seg

S= superficie en Ha

I= intensidad de lluvia = 225 l/seg/Ha

e= coeficiente de escorrentía.

Se obtienen los siguientes resultados:

Tubería	Q calculado
1	601.08
2	1529.14
3	391.46
4	812.35
5	20.76
6	743.40

La situación en planta de cada una de las tuberías puede verse en el plano correspondiente.

El diámetro mínimo de las alcantarillas o colectores será de 0,30 m.

2.8.3.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA RED DE SANEAMIENTO.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se habrán de observar las siguientes consideraciones:

- Las velocidades de cálculo estarán comprendidas entre un mínimo de 0,50 m/seg y un máximo de 3 m/seg, al objeto de evitar sedimentaciones y erosiones en las canalizaciones.
- Las tuberías serán de hormigón en masa hasta diámetros de 0.60 y de hormigón armado para diámetros superiores. Y en las de fecales las tuberías serán de PVC
- Todas las canalizaciones serán subterráneas bajo calzadas o zonas verdes, de uso público.
- Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de pendiente, alineación y sección, la distancia entre pozos no será superior a 50 m, y entre dos pozos consecutivos la alineación entre las tuberías será en línea recta.



11 ABR 2001

2.8.4. ENERGÍA ELÉCTRICA.

2.8.4.1. PREVISIONES DE CÁLCULO PARA EL P. I. "BASSA".

Para calcular las necesidades de energía eléctrica en el Polígono Industrial, partimos de una potencia por m² de 100 w/ m² de superficie edificada.

La superficie total del polígono es de 216.596 m².

Suponemos una edificabilidad de 0,5 m² / m² de superficie bruta y un coeficiente de simultaneidad de 0,2.

La potencia total será, expresada en Kw:

$$P = 216.596 \times 0,5 \times 0.100 \times 0.2 = 2.165,96 \text{ Kw.}$$

Si se supone un factor de potencia de 0,8, la potencia en KVA será:

$$2.165,96 / 0,8 = 2.707,45 \text{ KVA}$$

Los transformadores que integran los Centros de Transformación son de 630 KVA y dichos centros están formados por 3 ó 2 elementos, tomando como media 2,5 transformadores, para que dichos centros no estén al límite de su potencia y poder disponer de una reserva de potencia; el número de centros será:

$$\text{Potencia transformador: } 630 \text{ KVA} \times 2,5 = 1.575 \text{ KVA}$$

$$\text{Número de transformadores necesarios} = 2.707 / 1.575 = 2 \text{ C.T.}$$

Esto no quiere decir que necesariamente todas las parcelas estén alimentadas en Baja Tensión (380/220 V); las parcelas cuya extensión sea igual o mayor de 5.100 m² de superficie bruta, podrían alimentarse directamente en Media Tensión, puesto que su potencia demandada será igual o mayor a 400 KVA. En este caso el abonado correspondiente instalaría donde le conviniese un Centro de Transformación de abonado.

En la cuantía que aumenten las parcelas alimentadas en Media Tensión, disminuiría el número de centros previstos anteriormente.

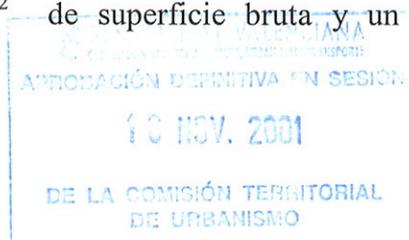
2.8.4.2. ALUMBRADO PÚBLICO.

Para los cálculos del Alumbrado Público se ha partido de un nivel de iluminación de 18-20 lux, apropiado para este tipo de viario.

El número de puntos de luz y su potencia se indica en el plano correspondiente.

2.8.5. TELEFONÍA.

La canalización se ha diseñado de acuerdo con las Normas de la Compañía Telefónica Nacional de España.



11 ABR 2001

El recorrido de las distintas canalizaciones está previsto que discurra a ser posible por aceras. El Proyecto de Urbanización definirá las tomas necesarias para el servicio de cada una de las parcelas del Polígono.

La red diseñada prevé el número y sección de los conductos de cada una de las canalizaciones, así como el tipo de arquetas de la red principal.

El proyecto de canalizaciones telefónicas se realizará de acuerdo con las estipulaciones de la Compañía Telefónica Nacional de España S.A., cuyos servicios técnicos deberán dar su aprobación al mismo.

2.8.6. OTROS SERVICIOS.

La puesta en actividad del Polígono implicará la construcción previa de la depuradora de aguas residuales que, conjuntamente con los sectores 12, 13 y 15 habrá de instalarse.



11 ABR 2001

NORMAS URBANISTICAS



11 ABR 2001

1. USOS ESPECIFICOS Y TIPOLOGIA DE EDIFICACION,

1.1 CONDICIONES DE USO.

USOS AUTORIZADOS Y PROHIBIDOS.

A. USO PRINCIPAL. EL USO PRINCIPAL SERÁ EL INDUSTRIAL, TALLERES Y ARTESANO.

B. USOS AUTORIZADOS.

B.1. Vivienda para el propietario, guarda o encargado que no exceda de 150m² construidos, composición libre, máximo dos plantas, guardando los retiros a vial indicadas en el punto correspondiente de estas Ordenanzas, con un máximo de 1 vivienda por cada instalación industrial o de servicios.

B.2. Uso comercial, y servicios(así como almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspondientes), Cumpliendo en cada caso los estándares de aparcamiento.

B.3. Industrias calificadas como MOLESTAS, por ruidos y vibraciones hasta grado 3 inclusive, y por Olores, humos y emanaciones hasta grado 3 inclusive

B.4. Industrias calificadas de NOCIVAS O INSALUBRES: Por contaminación ambiental atmosférica: Hasta índice 2 inclusive

Por vertidos: Hasta grado 5 inclusive

Pan radiaciones ionizantes: Ninguna

B.5. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por incendios: Sí

Por sustancias tóxicas: hasta índice 3 inclusive

Pon radiaciones ionizantes: Ninguno

Pon explosión: Todas, salvo las que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas; o en los procesos, operaciones, instalaciones y equipos que por su naturaleza haya, o puedo haber, gases o vapores inflamables en índice capaz de formar mezclas explosivas o inflamables.

C. USOS PROHIBIDOS.

C.1. Industrias calificadas como NOCIVAS O INSALUBRES

Por contaminación ambiental atmosférica: Indices 3, 4 y 5

Pon radiaciones ionizantes: Todos

C.2. Industrias calificados como PELIGROSAS:

Por sustancias tóxicas: Indices 4 y 5

Par radiaciones ionizantes: Todas

Por explosión: Los que tengan por objeto fabrican o almacenar sustancias explosivas, o las que en procesos de fabricación se generen gases o vapores susceptibles de forman mezclas explosivas o inflamables.

NOTA. Las índices del presente apartado están referidas a la regulación contenido en el Decreto 54/1990 de 26 de Marzo del Consell de la Generalitat Valenciana. por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestos, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en



11 ABR 2001

cumplimiento de la establecido en el art. 1 de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989 de 2 de mayo, de Actividades Calificadas.

Para las industrias no especificadas por este decreto se estará a lo dispuesto en la siguiente tabla:

PARAMETROS	UNIDAD DE MEDIDA	NIVEL DE EMISION
Particulas solidas	mg/m ³ N	150
Opacidad		1 escala Ringel normal 2 escala Bacharach
SO ₂	mg/m ³ N	4300
CO	ppm	500
NO _x medido como NO ₂	ppm	300
F total	mg/m ³ N	250
CL	mg/m ³ N	230
HCL	mg/m ³ N	460
SH ₂	mg/m ³ N	10

1.2 CONDICIONES ESTÉTICAS.

- La composición será libre en cuanto no se contravengan estas Ordenanzas.
- El tipo de edificación debe ser preferentemente adecuada al paisaje y al entorno urbanístico
- Las obras de reforma o ampliación, exigirán los mismos requisitos que las originales de nueva planta.

1. Cerramientos de parcela.

El cerramiento con otras parcelas consistirá en obra de fabrica continua de un máximo de 2m sobre plano de rasante del terreno y cerramiento calado el resto hasta un máximo de 3,5m en total, pudiendo ser seto vivo. El cerramiento de fachada no será obligatorio realizarlo en cada parcela. En caso de que se realice será de características similares al cerramiento con otras parcelas.

Se podrá disponer de un seto vivo sin limitaciones de altura y de los accesos que se consideren necesarios.



11 ABR 2001

2 CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE VERTIDOS.

2.1. Residuos gaseosos y radiaciones. La capacidad máxima de polvo contenida en los gases y humos emanados por las industrias no excederá de $1,5\text{Kg/m}^3$. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos o insalubres, así como todo tipo de radiaciones ionizantes.

2.2. Aguas residuales y su evacuación. Para su vertido a la red se deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Los sólidos en suspensión no excederán de 1000mg/l .
- La demanda bioquímica de oxígeno será inferior a 1000mg , absorbido en 5 días a 18°C .
- La concentración de NH_4 , será inferior a 25mg/l .
- El afluyente estará desprovisto de productos que puedan perjudicar a las tuberías de la red.
- El PH del afluyente estará comprendido entre 5.5 y 10. La temperatura del afluyente será inferior a 50°C .
- Será obligatoria una poceta de $60 \times 60\text{cm}$ registrable previo el vertido a la red, para control de estas condiciones por los servicios municipales.

2.3. Ruidos, Según ordenanzas de PGOU para uso industrial en Polígono II.

2.4. Aseos. Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, en la proporción que indique la normativa específica de la actividad.

2.5. Evacuación de residuos. Los residuos que produzca cualquier actividad, y que por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados y recogidos por cuenta del titular de lo mismo según la legislación en vigor.

3 CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Como condiciones de seguridad deberán cumplirse los siguientes requisitos:

3.1. Hidrantes. Se deberá disponer un hidrante como boca de incendios en la acera según lo recogido en la CPI-96.

3.2. Sistemas de control. En aquellas industrias en las que se considere necesaria deberán instalarse los sistemas de seguridad que exija la legislación en vigor.

3.3. Otros. Se dispondrán los accesos especiales y salidas de emergencia, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada actividad, y de acuerdo con la naturaleza de lo mismo, determinen los Organismos Competentes con el fin de garantizar la seguridad.



11 ABR 2001

4 APARCAMIENTOS.

Será obligatorio en el interior de todas las parcelas, excepto en las dotacionales, el disponer de una plaza de aparcamiento por cada 150m² de edificación o fracción, en cumplimiento de los estándares actualmente en vigor. El 2% de dichas plazas serán para usuarios minusválidos, debiendo existir al menos una plaza de estas características.

Para otros usos autorizados, los estándares aplicables serán los siguientes(según el artículo 13 sección C del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana) reserva mínima de aparcamientos en sectores terciarios:

- Para uso comerciales o recreativos. 1 plaza por cada 25m² construidos.
- Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100m² construidos.

5 CONDICIONES DE VOLUMEN.**5.1 Altura de cornisa y de coronación.**

Altura de cornisa de 14m y altura de coronación de 16m.

Sobre esta altura únicamente podrán elevarse elementos singulares tales como cajas de escaleras, cierres volumétricos de cubierta, etc,...

5.2 Edificabilidad máxima y ocupación parcelas

- Parcelas edificables. La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 0,83m²/m².

No se contabilizará como superficie construida a efectos de edificabilidad, aquella integrada en la edificación y cuya cubrición no exceda, en ningún caso, del plano de rasante +0.75m.

Las áreas cubiertas y no cerradas lateralmente, al menos en dos de sus lados, computarán en un 50%.

La ocupación máxima en planta será del 85 %.

5.3 Separación o lindes.

En las edificaciones en parcelo industrial, las distancias mínimos a linde de calle y con otras parcelas serán las siguientes:

- A calle. 10m.
- A otras parcelas. Ninguna, se podrá construir adosado, pero en el caso de no hacerla, se exigirá una distancia mínima de 3m para evitar servidumbres.

Dichas distancias se medirán desde el plano del paramento de fachada al linde con otras parcelas, y serán igualmente aplicables a cualquier construcción auxiliar.



11 ABR 2001

6 PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O REGIMEN PARA PARCELARLOS.

6.1 Parcela mínima edificable.

Superficie mínima de 1000m² y fachada mínima de 14m.

En cuanto al régimen de parcelación se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

7 NORMAS URBANISTICAS APLICABLES AL SUELO DOTACIONAL

- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 0.85m²/m.
- La ocupación máxima será del 85 %.

Se podrán construir pistas o canchas destinadas a juegos deportivos sin limitación de ocupación o superficie.

Lo distancia mínima a linde de calle será de 3m.

La dotación plazas de aparcamiento será de 1 plaza cada 300m² construidas,

8 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO, CON RELACION A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION. ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán Redactarse Estudios de Detalle en todo el ámbito del Sector, siempre y cuando abarquen manzanas completas o superficies dotacionales completas.

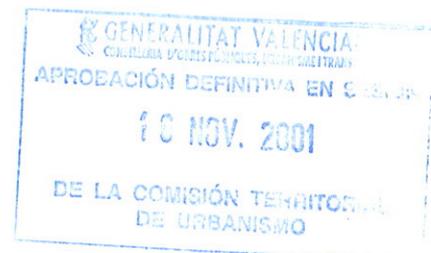
Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico. Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precisen la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan.

9 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

A efectos de urbanización, regirán las normas mínimas, que a tal efecto, se especifican en el PGOU vigente en este Municipio. sin perjuicio del cumplimiento del resto de disposiciones vigentes de rango superior.



11 ABR 2001

10 TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES

1. Línea de fachada.

Es la alineación geométrica que marca la separación entre el suelo privado y la vía pública. Viene reflejada en los planos de alineaciones y rasantes.

2. Rasante.

Es la línea que define el perfil viario público en su acera.

3. Distancia al linde.

Se entiende por linde a calle la distancia que separa el plano de fachada, o en su caso un saliente, de la línea de fachada, medida sobre una recta perpendicular a esta.

Son lindes laterales los restantes.

4. Retranqueo.

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de edificación, o en su caso alineación de fachada medida sobre una recta perpendicular a aquella.

5. Ocupación máxima de parcela.

Es la proporción de parcela, expresada en términos porcentuales, que puede ser ocupado por la edificación en proyección horizontal.

6. Superficie libre de parcela.

Es la superficie de la parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

7. Edificabilidad,

Es el valor máximo total, expresada en m^2 , de la edificación que podrá realizarse en un terreno.

8. Coeficiente de edificabilidad,

Es la relación entre la superficie total y la superficie real del ámbito de referencia.

9. Superficie construida total.



11 ABR 2001

Es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

10 Altura de cornisa.

Es la distancia vertical, medida en m, desde un plano horizontal situado en la línea de rasante, en el punto más cercano de la alineación exterior en cada parcela, hasta la intersección que forma la cara interior del último forjado o el plano de cubierta con el plano de fachada.

11 Altura de coronación.

Es el valor limite, expresado en m, de la altura de la edificación por encima de la cual solo se permitirán elementos ligeros no habitables, vinculados a las instalaciones de los edificios o chimeneas de ventilación o de humos.

12 Número de plantas.

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas por encima de la rasante incluida la baja.

Valencia, Febrero de 2001.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Autor del Proyecto.

Fdo. Arturo Martí Calvo
nº colegiado 9.227



G.V. Marqués del Turia nº 49, 2º, 5ª
46005 Valencia
Tel. (96) 350 90 67
Fax (96) 353 32 18
http: www.ingenieria10.es
E-mail: ingenieria@ingenieria10.es