



Promotor: AJUNTAMENT DE L'ALCÚDIA

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y PLAN PARCIAL PARA
EL DESARROLLO DEL SECTOR S-15 DE SUELO URBANIZABLE
INDUSTRIAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE L'ALCÚDIA
(VALENCIA)**

José Luis Arandis Núñez, Ingeniero.

C/Músico Peydró, nº 4, pta. 3 (46001-Valencia)
Tfn(96)339.00.30 Fax:(96)352.47.16

Contratista del proyecto:

ARNANDIS INGENIEROS, S.L.

PLAN PARCIAL

I. OBJETO Y ANTECEDENTES

II. MEMORIA INFORMATIVA

CAPÍTULO 1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

CAPÍTULO 2. CONDICIONES INSTITUCIONALES

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. OBJETIVOS

CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE LA INTERVENCIÓN

CAPÍTULO 3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN: ZONIFICACIÓN Y RESERVA DE SUELO DOTACIONAL CON DESTINO PÚBLICO

CAPÍTULO 4. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA RESPECTO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

CAPÍTULO 5. CUMPLIMIENTO DE AFECCIONES CON LEGISLACIÓN SECTORIAL

CAPÍTULO 6. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO 7. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

CAPÍTULO 8. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO 9. CUADRO-RESUMEN

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

SECCIÓN 1ª. CONTENIDO, VIGENCIA Y ALCANCE DE LAS ORDENANZAS

SECCION 2ª. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. CALIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN 2ª. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARA LA CALIDAD AMBIENTAL

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 5. NORMAS DE CARÁCTER PARTICULAR

SECCIÓN 1ª. ZONA INDUSTRIAL. EDIFICACION CERRADA (INM)

SECCIÓN 3ª. ÁREAS DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL)

CAPÍTULO 6. GESTIÓN DEL SECTOR.

V. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL REFERIDA AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (1/5000)
- I.2. SITUACIÓN (1/2000)
- I.3. TOPOGRÁFICO (1/2000)
- I.4. CATASTRAL DE PROPIEDAD (1/2000)
- I.5. AFECCIONES FÍSICAS Y JURÍDICAS (1/2000)

VI. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. CALIFICACIÓN Y USOS (1/2000)
- O.2. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (1/2000)
- O.3. ALINEACIONES DE VIAL (1/50, 1/10)
- O.4. DETALLES DE VIARIO (1/2000)
- O.5. UNIDADES DE EJECUCIÓN (1/2000)
- O.6. PLANO JUSTIFICATIVO DE LA MEJORA AL PLAN GENERAL (1/2000)

OBJETO Y ANTECEDENTES

El presente proyecto “Programa de Actuación Integrada por gestión directa municipal y del Plan Parcial del Sector 15” se redacta tras la contratación por parte del Ayuntamiento de l’Alcúdia.

El objeto es elaborar una propuesta técnica para la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector S-15, calificado por el Plan General de L’Alcúdia como Suelo Urbanizable de uso Industrial.

La redacción del Plan Parcial es requisito necesario para la urbanización de los terrenos incluidos en el Sector-15. Remitiéndonos al concepto legal recogido de forma expresa en el artículo 12.C de la L.R.A.U. (Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana) que literalmente establece: “Planes Parciales, son aquellos que, desarrollando el Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos del suelo urbanizable”. En la ordenación de dicho sector deben tomarse como referencia las limitaciones y determinaciones que tanto la legislación como el planeamiento de rango superior fijen en el sector a desarrollar.

De conformidad con lo que se acaba de exponer, cabe señalar que el desarrollo urbanístico del sector S-15 está afectado desde el planeamiento municipal de rango superior por las siguientes limitaciones:

- I. Las que derivan de la calificación del Sector como Suelo Urbanizable.
- II. Las que derivan de la fijación de usos compatibles e incompatibles, así como las intensidades de los mismos, contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.
- III. Las que derivan del resto de disposiciones de carácter genérico del Plan General, como pueden ser: adecuadas conexiones de alcantarillado, agua potable y otros servicios, articulación con el viario de la red primaria estructural, ...

Finalmente, justificar la no necesidad de homologación. El vigente Plan General de L’Alcúdia presenta aprobación definitiva de 30 de julio de 2002 y se redactó conforme a la L.R.A.U. De acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General de l’Alcúdia, puede desarrollarse el sector con la formulación del Plan Parcial y la correspondiente Cédula de Urbanización, en virtud de la L.R.A.U.

MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

A./ CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

ENCLAVE DEL SECTOR. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.
GEOLOGÍA GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE L'ALCÚDIA.
LITOLOGÍA / ESTRATIGRAFÍA.
HIDROGEOLOGÍA.
CLIMATOLOGÍA Y METEOROLOGÍA.
VEGETACIÓN Y FAUNA.
RIESGO DE INUNDACIÓN.

B./ USO ACTUAL DEL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

USO ACTUAL DEL SUELO.
EDIFICACIONES EXISTENTES.
INFRAESTRUCTURAS AFECTADAS.

C./ ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

D./ CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO 2. CONDICIONES INSTITUCIONALES

PATRICOVA
PLAN GENERAL
AFECCIONES CON LEGISLACIÓN SECTORIAL
ACTUACIONES PÚBLICAS

CAPÍTULO 1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

A./ CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO: TOPOGRÁFICAS, GEOLÓGICAS, GEOTÉCNICAS Y OTRAS

Descripción basada en el Plan General de l'Alcúdia, con aprobación definitiva en julio de 2002.

- **ENCLAVE DEL SECTOR. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN**

El municipio de L'Alcúdia está enclavado en el centro de la comarca de la Ribera Alta, provincia de Valencia. Limita al norte con los términos municipales de Carlet y Benimodo, al este con Guadassuar, al sur con Guadassuar y Massalaves y al oeste con Tous y Guadassuar. La posición geográfica corresponde a las coordenadas : Latitud 39° 11' 45" N y Longitud 0° 30' 26" W.



Se encuentra muy bien comunicado, con acceso directo tanto por carretera como por ferrocarril. Acceso desde la autovía A-7, antigua nacional N-340, tanto de salida como de entrada en ambos sentidos de circulación, Valencia-Albacete y Albacete-Valencia; y parada de la línea de ferrocarriles Bétera-Valencia-Castelló de la Ribera junto al sector S-15.



El **Sector S-15** está situado al oeste del casco urbano, siendo la superficie total objeto de ordenación 153.690 m²s. Linda al Norte y al Oeste con suelo calificado en el Plan General como Suelo No Urbanizable, quedando afectado en la esquina noroeste por la línea de afección del barranco de Estepar; al Sur con el equipamiento deportivo municipal; y al Este con el casco urbano, y la línea de ferrocarril Bétera-Valencia-Castelló de la Ribera (F.G.V) de modo que la ampliación de la calle Maestre Serrano queda dentro de la zona de afección de ferrocarriles que fija la L.O.T.T. en Suelo Urbano.

• GEOLOGÍA GENERAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE L'ALCÚDIA

La mayor parte del término municipal de L'Alcúdia se sitúa en la llanura costera valenciana, constituyendo una plana que desciende suavemente en la dirección NO-SE. Esta planicie está dominada al Oeste por la Sierra del Caballón que pertenece a las estribaciones sudorientales de la Cordillera Ibérica, donde se sitúa la zona más elevada del término, a 140 m de altura, desde esta zona se produce un descenso paulatino, sin importantes desniveles en la dirección indicada, hasta llegar a la zona más llana y menos elevada del municipio que se sitúa a una altura de 25-30 m. sobre el nivel del mar.

Desde el punto de vista geológico forma parte del sistema ibérico, al igual que toda la zona central de la provincia de Valencia. El suelo donde se asienta la población es una llanura sedimentaria aluvial, fundamentalmente del periodo Cuaternario. El Cuaternario ocupa la mayor parte del término, coincidiendo con los relieves más suaves y deprimidos, que se prolongan en dirección de la Plana de Valencia hacia la costa.

El sector S-15 presenta topografía uniforme, prácticamente llana, variando las cotas entre 31 y 34 m. sobre el nivel del mar. Las características geomorfológicas, al igual que el suelo urbano, nos sitúan en la llanura sedimentaria aluvial del periodo del cuaternario.

- **LITOLOGÍA / EDAFOLOGÍA**

Desde el punto de vista litológico, podemos decir que, en el término de L'Alcúdia, únicamente afloran materiales triásicos, cretácicos, terciarios y cuaternarios.

Los materiales cuaternarios ocupan la mayor parte del término municipal, en concreto, toda la parte llana extendiéndose hacia la costa. El sector S-15 se sitúa en tierras de origen cuaternario formadas en el holoceno, formadas por *limos* con cantos aislados.

Edafológicamente son *fluvisoles* procedentes de materiales aluviales recientes, materiales depositados por los ríos y barrancos en las llanuras de inundación, sobre los depósitos del Cuaternario. Son suelos utilizados para el cultivo intensivo dada su concentración elevada en carbonato cálcico y pH básico o neutro. Como consecuencia de su actual empleo como tierras de cultivo, el contenido en materia orgánica y la estabilidad estructural son bajos.

La capacidad de uso del suelo como recurso natural se clasifica dentro de la clase B, capacidad elevada, en la subclase Beg.

Equivale a una erosión hídrica superficial baja (7-15 Tm/ha/año) pese al elevado índice de erosión por precipitación (R=280-300); analizando los factores de los que depende se observa, que como consecuencia de una topografía suave con pendientes menores del 3% y una cobertura vegetal uniforme de frutales de regadío, se suaviza el posible efecto erosivo de las lluvias torrenciales propias de la zona de la comarca de la Ribera del Júcar.

Otros aspecto importante a analizar desde el punto de vista hidrogeológico son la hidromorfía y el espesor efectivo. El conocer éstos aspectos ayudará a la realización de un mejor estudio hidrológico, necesario dados los problemas de inundación que presenta el municipio de L'Alcúdia. La capacidad de uso elevada es indicadora de una hidromorfía baja y un espesor efectivo entre 60-120 cm. Tras el análisis litológico y edafológico del sector S-15, podemos concluir que se trata de un suelo con un primer estrato permeable con elevada capacidad de infiltración, que una vez saturado se ve disminuida.

• **HIDROGEOLOGÍA**

El término de L'Alcúdia forma parte desde el punto de vista hidrogeológico del Sistema Acuífero Denominado "Plana de Valencia", que corresponde al número 51 del mapa de Síntesis de Sistemas Acuíferos.

Se sitúa entre la línea divisoria del Caroig Norte (UH-27) y la Plana Valencia Sur (UH 26). El Caroig Norte está drenado por los ríos Júcar, Magro y Escalona, embalse de la Forata en el Río Magro y embalse de Tous. La UH Plana de Valencia sur, está formada por la red hidrográfica de los ríos Júcar, Magro, Albaida, Sellent y Verde, de los que sólo el Júcar tiene escorrentía perenne.

Ríos

El Júcar es el último de los ríos valencianos de trazado ibérico, orientación que mantiene hasta su llanura de inundación. Su cuenca tiene una extensión de 21.613 km². El río penetra en tierras valencianas encajado y en Cofrentes se reúne con su principal afluente, el Cabriel, que le aporta un caudal de 21'3 m³/s. Sigue encajado por el macizo del Caroig y se ensancha, pasado Tous, cuando penetra en la Ribera.

Los aportes del Magre, el Sellent y el Albaida compensan, en parte, las pérdidas debidas al riego. A pesar del sentido decreciente de las precipitaciones a lo largo de su curso, el caudal del río aumenta a medida que la cuenca se ensancha: 12'1 m³/s en Alzira y 39'0 m³/s en Albalat de la Ribera.

El río Magro, afluente del Júcar, fluye al nordeste del casco urbano. Es el principal cauce natural del término municipal de L'Alcúdia. Discurre entre las partidas de Siscars, la Caseta y el Alterón, en la zona noreste del término, con anchos de 120 metros, distando unos 800 de la Avenida Antonio Almela. El caudal mínimo que discurre por el Río Magro son aguas procedentes de la depuradora de Carlet, salvo en época de lluvias que experimenta importantes y súbitas crecidas procedentes de su curso superior.

Barrancos

El barranco de Prada, continuación del denominado río Seco o barranco de Benimodo, atraviesa todo el término municipal y recibe las aportaciones de otros barrancos entre los que destacan el de Matamoros y del Estepar. La confluencia de los tres barrancos se produce al oeste del sector S-15,

quedando éste afectado por la zona de policía del barranco del Estepar así como por la llanura de inundación en época de lluvias torrenciales.

Hay que precisar que en el término municipal no hay cursos de aguas permanentes de los barrancos, ya que los cauces actúan como ramblas o rieras, con corriente de agua sólo en las épocas de lluvias y el resto del año totalmente secos.

Hay que fijar la atención en el riesgo de inundación, pues como consecuencia de las lluvias torrenciales de otoño se producen desbordamientos de los ríos Júcar y Magro en las comarcas de la ribera, siendo uno de los municipios afectados l'Alcúdia. En el sector objeto de desarrollo, el riesgo real de inundación viene dado por el desbordamiento del barranco de Prada con las lluvias torrenciales de otoño.

• CLIMATOLOGÍA Y METEOROLOGÍA

Las características climáticas las impone la localización del municipio en las proximidades del litoral Mediterráneo Occidental, en la llanura costera valenciana. Caracterizado por inviernos suaves y veranos calurosos, escasa oscilación térmica y régimen de precipitaciones irregular a lo largo del año.

A partir de los datos analizados pertenecientes a la estación meteorológica del municipio de Guadassuar, también se han tenido en cuenta las mediciones realizadas en el término municipal de L'Alcudia, así como los datos del SIGA publicados por la Dirección General de Agricultura, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Temperaturas

La temperatura media anual es de 17,1°C. Los meses más fríos son Enero y Febrero con temperatura mínima de 4'8°C, y los más calurosos Julio y Agosto con una temperatura media máxima mayor de 31'8°C.

Las máximas estivales son motivadas por la influencia de vientos secos del Sur, además de por la gran insolación. Las brisas marinas actúan como moderadoras de la temperatura.

Evapotranspiración (Humedad)

La evapotranspiración potencial es de 870 mm/año, por lo que el tipo climático de la zona puede considerarse como semiárido. La reserva de agua del suelo se agota en primavera y no se recupera hasta las lluvias de otoño.

Precipitaciones

El valor medio de la precipitación media anual de L'Alcúdia es de 524 mm, aunque se puede alcanzar los 1.000 mm en años húmedos y no superar los 300 mm en los años secos. La distribución estacional se caracteriza por la existencia de dos máximos: uno absoluto en otoño y otro relativo en primavera, siendo la estación más seca el verano.

El régimen pluviométrico de L' Alcúdia se caracteriza por:

- Elevada pluviosidad en otoño (principalmente en octubre, máximo del año).
- Descenso relativo de la pluviosidad durante el invierno.
- Nuevo aumento en primavera, con el máximo secundario.
- En verano tormentas esporádicas.

Destacar la frecuencia con que se producen intensas precipitaciones (lluvias torrenciales) a finales de verano y principios de otoño, rasgo común en toda la comarca, Ribera Alta, y en general en la Comunidad Valenciana. Estas precipitaciones se caracterizan por su gran intensidad en periodos de tiempo relativamente cortos, lo que ocasiona inundaciones por desbordamiento de los ríos y barrancos principales.

Vientos

Los vientos dominantes son los de componente Este y Oeste. Los primeros, predominan en verano y se relacionan con el régimen de brisas y costero. Los segundos son más frecuentes en invierno. Son vientos secos y cálidos y se relacionan con el paso de los frentes.

Los vientos de componente Norte aparecen con una reducida frecuencia y están relacionados con las heladas que puede sufrir la zona en los meses de invierno.

Las calmas presentan una frecuencia del 10%. La velocidad del viento generalmente no supera los 10 Km/h.

Las características orográficas de la zona permiten prever una buena dispersión atmosférica de contaminantes.

Heladas

A partir del análisis de las temperaturas, se confirma que el riesgo de heladas es bajo, produciéndose sobre todo en Enero y Febrero, en situaciones de entrada de vientos polares. Estadísticamente el número de días libres de heladas es de 280.

Sin embargo no hay que obviar que L' Alcudia pertenece a la Zona Fría Media: zona que sufre daños graves en caso de heladas; tal como indica el mapa de riesgos de daños por frío de las áreas citrícolas de la Comunidad Valenciana.

- **VEGETACIÓN Y FAUNA**

Tiene poco que ver con la potencial (ríos y ramblas de carácter edafófilo). En las zonas bajas y planas susceptibles de riego se sitúan las huertas y los cultivos de regadío (cítricos, kakis y melocotoneros principalmente), extensa superficie que ocupa el área aluvial y coluvial del término municipal, de características edáficas propicias.

Forma un ecosistema muy común en la plana cuaternaria donde el gran desarrollo que experimentan las plagas, al tratarse de un monocultivo, provoca el uso de insecticidas y demás biocidas que repercuten negativamente sobre la composición faunística y florística de este ambiente e, incluso, de los ambientes vecinos.

La vegetación presente en el sector se puede estructurar en los siguientes tipos:

- Vegetación de carácter antrópico, compuesta principalmente por campos de cítricos, así como kakis y melocotoneros, principalmente.
- Vegetación arvense, formada por plantas de carácter nitrófilo asociadas a los cultivos. Las sales amónicas, nitratos, ..., producto de las actividades de abonado de estos cultivos, favorecen la proliferación de especies vegetales que poseen una alta afinidad por estos medios constituyendo lo que se ha llamado comunidades arvenses o de “malas hierbas”.

La fauna del sector es la propia de cultivos y áreas urbanas. La gran extensión que ocupan tanto los cítricos como las áreas de huerta en el municipio de L’Alcúdia, han forjado un nuevo medio en el que muchos animales desarrollan su ciclo vital. Por otra parte no son especies específicas de estas zonas, sino que se han ido adaptando al ir aumentando estas áreas en detrimento de las zonas naturales.

Los animales terrestres más característicos del sector son los anfibios: Sapo, granota, sapo partero y rana; y los reptiles: dragón, lagarto ocelado, culebra ciega y serpiente.

Entre las aves podemos encontrar, la Tórtola común, que puede darse en los cultivos y los bordes de éstos con pinares, el Carbonero común, en cultivos arbóreos como el naranjal, el Torcecuello, el mochuelo, el Cuco, la Abubilla...

Entre los mamíferos son frecuentes el grupo de los Múridos. Encontramos erizos, musarañas, conejos, liebres, ratón, rata de agua, rata común.

• RIESGO DE INUNDACIÓN

Desde el PATRICOVA el término municipal de L’Alcudia no ha sido catalogado en toda su extensión como gravemente afectado por el riesgo de inundación; sin embargo sí ha quedado incluido en el listado de los municipios que resultan afectados en parte de su territorio, determinándose tres zonas afectadas. El Sector S-15 queda enclavado en una de ellas, la zona del Río Seco o Barranco de Prada.

Desde la entrada e vigor, en enero de 2003, del Plan de Acción Territorial contra Riesgos de Inundación, es necesario para la aprobación de un programa en suelo urbanizable sin aprobación la realización y aprobación por parte de la Conselleria competente de un estudio de inundabilidad de detalle, que analice la situación y aporte soluciones.

En los planos siguientes, extraídos del PATRICOVA (Hojas 746 y 747), podemos observar los riesgos obtenidos en el entorno del sector S-15 tras el análisis hidrológico; así como la solución aportada, encauzamiento del barranco.

Esta zona al Oeste del núcleo urbano se caracteriza por la confluencia de tres barrancos, pero principalmente por la desaparición entre Benimodo y el sector S-15 del Río Seco o barranco de Benimodo. Podemos observar tres franjas de inundación paralelas al antiguo cauce del barranco, la central con riesgo medio de inundación (riesgo 3) indica: presencia de calados bajos (menores de 80 cm) con una frecuencia alta (periodo de retorno inferior a 25 años); debido a la confluencia de varios barrancos, como apuntábamos arriba. La franja con riesgo de inundabilidad 3 cruza el sector de norte a sur; las otras dos franjas paralelas a ambos lados de la anterior de riesgo 6 indica: presencia de calados bajos (menores de 80 cm) con una frecuencia baja (periodo de retorno de 100 o 500 años).

B./ USO ACTUAL DEL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

• USO ACTUAL DEL SUELO

El Sector S-15 está incluido en el polígono 6 del Catastro de Rústica del Término Municipal de L'Alcudia. En el seno del Sector se contabilizan 63 parcelas adscritas al dominio de titularidad privada. Existe, por tanto, una gran fragmentación.

En el sector S-15, partida Heretats, el uso del suelo actualmente es por una parte agrícola, predominando la agricultura intensiva de cítricos y frutales; y por otra industrial, centrado en la actividad agraria, pues se ubican en él las instalaciones de la Cooperativa Agrícola de L' Alcudia.

• EDIFICACIONES EXISTENTES

La explotación de los cultivos raramente conlleva viviendas o instalaciones asociadas, ya que el almacenamiento de aperos y la residencia está concentrada en el núcleo urbano.

Las únicas edificaciones existentes en el Sector S-15 se corresponden con pequeñas construcciones relacionadas con el uso agrícola en las parcelas 65 y 67, una nave de materiales de construcción en la parcela 9503 y las ya construidas por la C.A.N.S.O en su propia parcela .

• INFRAESTRUCTURAS AFECTADAS

Camino y calzadas

Actualmente el viario del sector está estructurado mediante:

- Red de caminos de 3 a 3'5 metros de anchura que sirven de acceso a los campos de cultivo.
- Existencia de dos calzadas pavimentadas: el Camino de la Montaña paralelo al límite suroeste del sector, es de 8m. (quedará ampliado a 15m. con la urbanización de la ordenación

propuesta en el presente Plan Parcial); y una calzada de 10m. que transcurre paralela al límite sur del sector cuya regularización y ampliación también se prevé en el presente Plan Parcial.

Red de acequias

- Red de acequias de riego, procedente de los aportes del Júcar, cuya propiedad corresponde a la Comunidad de Regantes. Las parcelas del sector en estudio dependen de la Acequia Real del Júcar.
- Red interior de acequias para riego de los campos de cultivo, que toma el agua de la red principal, mencionada arriba. Estos regadores son de propiedad privada.

Redes eléctricas

El sector S-15 lo cruzan dos líneas eléctricas aéreas, una línea de media tensión y otra de alta tensión. La línea de alta (220 kV) cruza el sector por la esquina oeste, mientras la de media (20 kV) atraviesa de suroeste a norte.

Desde el Plan General se indica: “En las nuevas unidades de actuación que se ejecuten se preverá la reserva necesaria de suelo para la ubicación de las nuevas instalaciones, teniendo las afecciones en materia de transporte de Energía Eléctrica la consideración de servidumbre legal según la Ley del Sector Eléctrico”. El Reglamento de Alta Tensión, RD. 3151/1968, de 28 de noviembre fija una separación a edificaciones de 5m. mínimo, medidos desde los cables extremos para ambos casos: líneas de alta y líneas de media tensión, (artículo 35.2).

En el presente Plan se dará solución a ambas, se estudiará el mejor trazado para el soterramiento de la línea de media tensión y se analizará la mejor solución a adoptar para incluir la línea de alta tensión en la ordenación urbanística del sector, cumpliendo con la legislación actual en materia eléctrica.

C./ ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

- RÉGIMEN DE TENENCIA

Son propiedad de la administración local: la parte del camino de la Montaña que queda en el ámbito del sector y el camino que va desde éste a la Cooperativa dejando a su derecha las instalaciones deportivas. El resto del territorio considerado es de propiedad particular; en el proyecto de reparcelación se comprobará si existen cargas, gravámenes u otras limitaciones de dominio por arriendo o aparcería sobre las parcelas.

- PARCELACIÓN EXISTENTE

Los terrenos del sector son fincas rústicas en estado de explotación el % y de baldío el resto, con parcelación propia de la agricultura intensiva. La única excepción es la parcela propiedad de la Cooperativa Agrícola donde se encuentran las instalaciones industriales hortofrutícolas; posee los terrenos de las antiguas parcelas 189, 190, 191, 263, 264, 265, 266 y 369 del polígono 6 de rústica.

- SERVIDUMBRES

Las servidumbres a tener en cuenta se reducen a mantener los accesos a caminos agrícolas, así como el riego y desagüe de los campos. Por un lado, se deben mantener desde el vial perimetral oeste, que limita con Suelo No Urbanizable, el acceso a cuatro caminos existentes; y por otro lado, a los campos de cultivo se les mantendrá el sistema de riego y desagüe, realizando las obras necesarias en la red de acequias para que sigan disponiendo del servicio.

- AFECCIONES ADMINISTRATIVAS

No hay condicionantes por este concepto.

D./ CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURAS

Caminos y calzadas

L'Alcúdia dispone de tres accesos al núcleo urbano desde la N-340: norte, sur y el este, que aprovecha como acceso la conexión de la autovía estatal con la carretera autonómica CV-50.

El *acceso Sur* dispone de conexión completa de entrada y salida en sentido Valencia – Albacete por el polígono industrial “Camí Reial” y la Avenida Montortal. El enlace con el Sector 15 es directo, sin entrar en el núcleo urbano: por la Avenida Montortal, Ronda Sur hasta llegar al cruce de la Ronda Norte con el Camino de la Montaña, la ampliación y prolongación de estas últimas calles queda prevista en la ordenación del presente Plan Parcial.

El *acceso este* conecta el casco urbano con la autovía en dirección Valencia (entrada y salida) y en dirección Albacete (entrada y salida), y con la carretera autonómica CV-50 en ambos sentidos. Desde éste se accede al Sector 15 por la Ronda Sur sin entrar en el núcleo urbano.

Abastecimiento

El motor y el depósito de agua potable están situados en el polígono 26, Partida de la Montaña, del término municipal. El depósito está a mayor cota que el motor y los separan unos 400 m.

La instalación cuenta con dos depósitos situados junto al canal Jucar-Túria en la parcela 58 del polígono 26, siendo uno de ellos de reciente construcción y con una capacidad de almacenamiento de 1.000 m³.

La red de canalización del *pozo nuevo* baja paralela al Camino de la Montaña hasta el Camino de Xàtiva, Camino Olivarons, nuevamente Camino de la Montaña hasta llegar a la Noria, en el casco urbano, donde están los registros para la distribución a L'Alcúdia y Guadassuar. Así pues, actualmente abastece por el Camino de la Montaña, que pasa paralelo al límite suroeste del Sector S-15, a las poblaciones de L'Alcúdia y Guadassuar.

La canalización del *pozo antiguo* tiene los dos motores en la finca de Montecristo, canal Júcar Turia abajo. Desde este punto, la red de canalización pasa por debajo del puente del Canal hasta la balsa vieja desde donde baja paralela hasta el motor, sigue hasta la finca de Juan Peña, y atravesando campos en dirección al Camino de la Montaña llega a la finca de San Miguel, sigue por el camino de la Montaña (margen derecho) hasta el cruce con el camino de la Florentina, y de ahí por la parte izquierda del camino de la montaña va atravesando campos hasta llegar al Cruce Riu Rau, y caminos hasta llegar al camino trasero de las Escuelas de Heretats donde están los primeros registros de distribución; atravesando la vía del tren, frente al Parc de la Potable, de encuentra el segundo registro de distribución.

Saneamiento

La EDAR, actualmente en ampliación, se encuentra al sur del casco urbano en la avenida Montortal, junto al polígono industrial “Camí Reial”.

- Eliminación del vertido de agua residual de los colectores generales de L’Alcúdia a la acequia de riego y construcción de un colector para la conducción de Benimodo a L’Alcúdia.
- Depuradora compacta de oxidación total para tratar el efluente generado por Montortal.
- Arqueta de llegada de los colectores generales de Benimodo y L’Alcúdia.
- Ampliación de la actual depuradora de fangos activados hasta la capacidad de tratar las aguas residuales producidas en los municipios de Benimodo y L’Alcúdia con posibilidad de reutilización agrícola del efluente.
- Sistema de tratamiento : dos líneas iguales de desbaste de agua bruta y desarenado-desengrasado, dos unidades de decantación primaria, tratamiento biológico con una balsa de aireación de 5.016 m³ de volumen, desinfección del efluente mediante hipoclorito, bombeo de reutilización agrícola, digestión anaerobia, espesador de gravedad, deshidratación mediante centrífugas de alta sequedad, tratamiento de olores formado con tres torres en serie de lavado contracorriente y edificios de control y servicios e industrial.

Las instalaciones de la EDAR de L’Alcúdia están prevista para una población equivalente de 80.000 habitantes , con un caudal medio de 9.600 m³/d = 400 m³/h y un caudal en punta de 800 m³/h.

Está en fase de estudio y proyecto, desde la administración autonómica, el colector de Benimodo. Se prevé su construcción paralela al Camino de Benimodo prolongándose por el lecho del barranco del Río Seco hasta la EDAR de L'Alcúdia. Así pues, pasaría afectando a las parcelas 212, 214,216 y 68 del sector S-15.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES INSTITUCIONALES

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

- **PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATRICOVA)**

El PATRICOVA es un Plan de Acción Territorial sectorial con carácter de ley, de aplicación en la Comunidad Valenciana. Clasifica la zona donde se sitúa el sector S-15 de L'Alcúdia con riesgo de inundabilidad 3 y riesgo 6.

En el capítulo III analiza la planificación territorial desde las limitaciones a imponer al uso del suelo según el riesgo de inundación que presente. En el caso de suelo urbanizable sin programa aprobado, ámbito en que se enmarca el sector objeto del presente proyecto, se exige realizar un estudio de inundabilidad específico de la zona con carácter previo a su programación.

Dicho estudio deberá evaluar el riesgo real y dar soluciones al uso de la zona y forma en que se desarrolle; concluirá en que situación respecto al riesgo de inundación se encuentra el suelo; así como las condiciones de forma y disposición de la urbanización y construcciones que en el se pretendan.

Partiendo de la clasificación del sector S-15 como urbanizable industrial, desde el vigente Plan General de L'Alcúdia, del conocimiento del terreno y estudio cualitativo de inundabilidad realizado en la zona. Las conclusiones y soluciones adoptadas, para el cumplimiento del PATRICOVA, se recogen en los distintos documentos del presente Plan Parcial.

La ordenación del sector se realiza teniendo en cuenta que las calles deben disponerse con la orientación y pendientes de evacuación adecuadas para no crear barreras que empeoren la situación en caso de desbordamiento del barranco, de modo que no supongan obstáculo para el camino natural de las aguas; las Normas Urbanísticas recogen las condiciones a cumplir tanto en el caso del Proyecto de Urbanización como en la posterior construcción de los edificios.

- PLAN GENERAL

FICHA DE PLANEAMIENTO

Los terrenos a los que este Plan se refiere pertenecen al sector S-15 de Suelo Urbanizable. El Plan General dispone en la ficha de características del Sector los parámetros básicos de ordenación:

IDENTIFICACIÓN		
CÓDIGO SECTOR	NOMBRE	SUPERFICIE
S-15	Partida Heretats	153.690
USOS		
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO DOTACIONAL	
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
I.E.B. m ² t / m ² s	0'60	
I.E.I. m ² t / m ² s	0'60	
I.E.T. m ² t / m ² s	0'00	
I.E.R. m ² t / m ² s	0'00	
CONDICIONES DE DESARROLLO		
<ul style="list-style-type: none"> • RED VIARIA: ampliación hasta 20m. de ancho de la prolongación de la calle maestro Serrano hasta el camino de Benimodo. • RED ABASTECIMIENTO: conectar directamente con red existente. • RED SANEAMIENTO: separativa; las aguas pluviales directamente a la red de acequias existente, previa autorización del organismo competente y las aguas residuales a la EDAR . • OTROS: - Se tendrá en cuenta la legislación en materia de ferrocarriles. - No se permiten sótanos ni semisótanos por ser zona inundable. 		

A.I.S.L. – INGENIERIA, ARQUITECTURA Y URBANISMO.	PLAN PARCIAL
C/ Músico Peydró, nº 4 - Pta. 3, 46001-Valencia	MEMORIA

FICHA DE ZONA

El Plan General dispone en la ficha de “zona de ordenación industrial en manzana cerrada” los parámetros urbanísticos generales a cumplir; no obstante será en el documento “Normas urbanísticas” del presente Plan Parcial donde se fijen los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento en el Sector 15

FICHA DE ZONA INM		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL		CÓDIGO: INM
MUNICIPIO: L'ALCÚDIA		PLAN: REVISIÓN P.G.O.U. 2001
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINECIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPLEMENTARIOS	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	TERCIARIO DOTACIONAL	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	300 m ²	Distancia mínima al linde frontal	-
Frente mínimo de Parcela	10m	Distancia mínima al resto de lindes	-
Círculo inscrito	10m	Separación entre edificaciones	-
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Índice de edificabilidad neta	1'25m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	-
Coeficiente de ocupación	100%	Altura máxima de cornisa	9m
		Altura máxima total	12'5m
		Sótanos/ Semisótanos	No
		Altillos	Si *
* Dentro del volumen edificado no ocupando más del 25 % de la superficie construida en planta.			

AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

- La ampliación de la calle Maestro Serrano hasta el camino de Benimodo, prevista desde el Plan General en el sector S-15, queda dentro de los 25 metros que la ley marca en suelo urbano para la *zona de afección de ferrocarriles* (artículo 21 de la ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras al que hace referencia la Ley de ordenación de los Transportes Terrestres en su artículo 168).

La calzada existente transcurre paralela a la línea Bétera-Valencia-Castelló de la Ribera de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, se encuentra en suelo urbano y fue ejecutada antes de la aprobación del Plan General.

- La ley de Aguas en el artículo 6.d fija unas zonas de protección del dominio público hidráulico. El límite de la zona de policía del barranco de Prada o Estepar (de 100m de anchura) pasa por la esquina oeste del sector S-15 quedando afectados unos 400m². En dicha zona los usos de suelo y actividades a desarrollar quedan condicionadas.
- El Reglamento de Alta Tensión, RD. 3151/1968, de 28 de noviembre fija una separación en caso de construcciones, edificaciones y zona urbana, medidos desde los cables extremos para ambos casos: líneas de alta tensión y líneas de media tensión, (artículo 35.2).

“Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

Sobre puntos accesibles a las personas:

3,3 + U/100 metros, con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a la persona:

3,3 + U/150 metros, con un mínimo de 4 metros.

Se procurará asimismo en las condiciones más desfavorables el mantener las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

En lugares perfectamente visibles de los edificios o construcciones cercanos a la línea y, principalmente en las proximidades de las bocas de agua para incendios, se fijarán placas que indiquen la necesidad de avisar a la Empresa suministradora de energía eléctrica para que, en caso de incendio, suspenda el servicio de la línea afectada antes de emplear el agua para la extinción del fuego.”

La línea eléctrica que cruza el sector S-15 es aérea, sin ningún apoyo dentro de los límites de la ordenación, y pasa a suficiente altura como para considerarla no accesible a las personas. De modo que la distancia de servidumbre desde los cables exteriores del tendido hasta las edificaciones será: $3'3 + U/150 = 3'3 + 220 /150 = 4'77m. \geq 4m.$

Quedándonos del lado de la seguridad, mantendremos en la ordenación 5m. de distancia mínima en proyección horizontal entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatas.

Valencia, julio de 2004

ARNANDIS INGENIEROS, S.L.

Fdo.: José Luis Arnandis Nuñez
Ing. Caminos, Canales y Puertos.
Colegiado nº 6.287

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. OBJETIVOS

CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE LA INTERVENCIÓN

CAPÍTULO 3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN: ZONIFICACIÓN Y RESERVA DE SUELO DOTACIONAL CON DESTINO PÚBLICO

CAPÍTULO 4. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA RESPECTO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

CAPÍTULO 5. CUMPLIMIENTO DE AFECCIONES CON LEGISLACIÓN SECTORIAL

CAPÍTULO 6. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO 7. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

CAPÍTULO 8. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO 9. CUADRO-RESUMEN

CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. OBJETIVOS.

El objetivo de este Plan Parcial es, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la L.R.A.U., completar las determinaciones de ordenación del territorio del Plan General en el ámbito del Sector S-15, detallando usos, alineaciones, rasantes, reservas dotacionales de la red secundaria, así como fijar los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y las construcciones; en definitiva, ordenar pormenorizadamente los terrenos con la precisión suficiente para que sea posible la formulación de un Programa de Actuación Integrada.

Los sectores económicos más importantes en L'Alcúdia son el industrial y el agrícola. El sector agrario continua teniendo un gran peso dentro del mercado de trabajo (ocupación del 23'2%); pero además, L'Alcúdia es el municipio de la comarca con mayor porcentaje de ocupación en el sector industrial (37'6%) siendo éste muy superior al de la comunidad (27%), pudiendo considerarse un municipio fuertemente industrializado tanto a nivel comarcal como comunitario.

Con el objetivo de asegurar la uniformidad territorial y de usos de la zona, la ordenación pormenorizada del Sector 15 y su posterior urbanización pretenden:

- Prever las posibilidades de expansión de la Cooperativa Agrícola;
- Disponer de suelo industrial urbanizado que por su situación geográfica presenta una elevada aptitud para la implantación de nuevas industrias, y por su ubicación en el término municipal es el punto idóneo para la construcción de almacenes de apeo y vehículos agrícolas;
- Desarrollar la zona verde prevista entre el Colegio Heretats y las unidades de ejecución Oeste-3 y Oeste-4, de modo que el colegio quede integrado en la trama urbana.

Se trata de una operación unitaria, en la que bajo el marco regulador de una Actuación Integrada, y mediante gestión directa se asumen la totalidad de las actuaciones, incluidas las derivadas de las conexiones exteriores con las redes de servicios e infraestructuras.

CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE LA INTERVENCIÓN

Los criterios de diseño y ordenación para llevar a cabo los objetivos descritos están acotados tanto por las determinaciones de ordenación básicas contenidas en el Plan General como por los principios generales de calidad, simplicidad y economía de las soluciones a adoptar.

Desde el Plan General se fija para el Sector 15 un esquema del suelo dotacional público. Dicho esquema, además de los viales de borde en contacto con los terrenos lindantes, clasificados como Suelo Urbano y No Urbanizable, prevé la ampliación del equipamiento deportivo y la conexión del C.P. Heretats con el casco urbano mediante un vial de penetración, que limita con una zona verde.

Con la intención de alcanzar los objetivos señalados la ordenación responde a las siguientes premisas:

- **Concretar una ordenación racional en su trazado y zonificación**, que garantice una óptima funcionalidad, confiriendo la versatilidad necesaria para la integración de las industrias.
- **Creación de red viaria de circulación perimetral al sector**, conectada adecuadamente con la existente.
- **Integración del Colegio Heretats en la trama urbana**, buscando la solución óptima para desvincularlo de la parcela contigua, propiedad de la cooperativa agrícola, y del resto de industrias.
- **Determinación de una única Unidad de Ejecución**, coincidente con el sector, que constituirá el ámbito de una sola Actuación Integrada, con el fin de garantizar la urbanización conjunta de la totalidad del suelo.

De esta manera, el presente Plan Parcial pretende definir una estructura urbana que goce del equilibrio justo entre edificabilidad y espacios libres, que sepa dar continuidad a la trama urbana existente; creando una zona que, por su calidad y singularidad, contribuya a mejorar la oferta industrial, en orden a mejorar la competitividad de L'Alcúdia.

CAPÍTULO 3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN: ZONIFICACIÓN Y RESERVAS DE SUELO CON DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.

El sector S-15 forma parte de un área dotacional-industrial, en parte consolidada, que se ubica al oeste del núcleo residencial, en la periferia del núcleo urbano. Este área urbana engloba: el sector S-15, el colegio público Heretats, el equipamiento deportivo municipal y las instalaciones de la Cooperativa Agrícola de L'Alcúdia; de modo que el sector S-15 constituye la prolongación de un espacio dotacional-industrial consolidado que ya ha comenzado a ampliarse irrumpiendo en los terrenos del sector S-15.

La mitad este del área, equipamiento deportivo y cooperativa agrícola, ya está consolidada y conectada al resto de la trama urbana a través de la Ronda Oeste (que la delimita por el este) y el camino de la Montaña (que la delimita por el sur). La mitad oeste la formarían el sector S-15, que pretendemos ordenar, y el colegio que queda fuera del sector puesto que ya está consolidado en parcela propia con edificación exenta.

Dadas las características del ámbito en que se desarrolla, la ordenación de esta actuación urbanística presenta una doble problemática. Por un lado, adecuar la configuración estructural a la realidad existente, en la que se mezclan espacios residenciales, recreativos, educativos e industriales; y por otro generar espacios de calidad y cómodos para los distintos usuarios, lo que requiere una zonificación por usos para dar una adecuada respuesta a las necesidades de cada uno. La solución la encontramos en concentrar la zona industrial, otorgándole entidad propia, y desvincularla del resto de usos, el educativo y el dotacional, que quedan contiguos e integrados en la trama urbana residencial.

CONDICIONANTES QUE DETERMINAN LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Como se deduce de los puntos anteriores de esta memoria y de los documentos de Información en que se apoya esta propuesta, la influencia de aspectos naturales (riesgo de inundación, afección de dominio público hidráulico), infraestructurales (red de alta tensión, límite con suelo no urbanizable, conexiones exteriores) y de las edificaciones ya consolidadas en el sector y alrededores (naves de la cooperativa, colegio, área deportiva) debe tratarse de forma conjunta en la configuración de cualquier propuesta de ordenación.

Redelimitación del sector

El paso de una línea de alta tensión y la afección de dominio público hidráulico del barranco de Prada, determinan una franja de afección dentro del sector que coincide sensiblemente con el límite suroeste del sector. Buscando la adaptación a esa realidad, y teniendo en cuenta que la afección limita la utilidad de ese espacio, se propone la redelimitación del sector. Se ajusta el límite del sector para dejar fuera la línea de alta tensión con su zona de servidumbre, y la zona de afección del barranco.

Ordenación interior

La ordenación interior viene condicionada por los usos ya existentes en el ámbito del sector y sus alrededores, las conexiones con la red de infraestructura viaria, el riesgo de inundación y el camino natural de evacuación de aguas, tanto de las pluviales como de la red de acequias:

Los usos ya existentes:

- Las naves de la cooperativa y su ampliaciones, ya construidas en suelo del sector y en completo funcionamiento, han de quedar integradas en el nuevo polígono industrial.
- El suelo dotacional público viene marcado en el Plan General en los terrenos correspondientes a las parcelas 55, 387 y 365 de rústica, y se destinará a dotaciones de equipamiento deportivo. De este modo se completa la parcela donde se ubican las actuales instalaciones deportivas municipales y se dispone de terreno para posibles ampliaciones o nuevas instalaciones.
- Los terrenos que quedan entre el colegio y las zona residencial (oeste-4), según el Plan General, constituirán una zona verde, integrando el colegio en la trama urbana residencial.

Las conexiones con la red de infraestructura viaria, tanto con la red primaria, por la importancia que alcanza en las zonas industriales, como con el viario urbano existente. Se mantienen como directrices los principios que marca el Plan General:

- Conexión con el viario urbano existente.
- Ronda perimetral al sector actuando de frontera entre los suelos Urbanizable y No Urbanizable (Red Primaria Incluida en el sector).

- Ampliación hasta 20 m. de la prolongación de la calle Maestro Serrano hasta el camino de Benimodo, que cierra la circunvalación del municipio, al conectar la Ronda Oeste con la Ronda Norte.

En cuanto al **riesgo de inundación y el camino natural de evacuación de aguas**, tanto de las pluviales como de la red de acequias, las calles deben disponerse con la orientación y pendientes de evacuación adecuadas para no crear barreras que empeoren la situación en caso de desbordamiento del barranco.

DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La **ordenación interior** del sector es muy sencilla. Se traza un vial que en principio cruzaría de norte a sur por el límite este del sector, independizándolo de la zona ya consolidada. El trazado de este vial que transcurriría desde la Ronda Oeste al camino de la Montaña, no es completamente posible, pues queda interrumpido por las instalaciones de la Cooperativa que cruzan el sector de este a oeste en una franja horizontal, paralela a la parcela del colegio. Por este motivo el trazado de la calle va desde el camino de la Montaña hasta la parcela de la cooperativa y de ahí a enlazar con el vial de borde del oeste del sector, creando una red viaria de circulación perimetral a la mitad sur del sector. La disposición de las calles interiores se realiza con dos intenciones, conducir el agua hacia su curso natural en caso de fuertes lluvias o inundación y crear manzanas que permitan una parcelación adecuada, con las fachadas principales completamente accesibles.

La mitad norte la integran dos parcelas, la zona verde, el colegio y las nuevas instalaciones de la cooperativa. La solución adoptada, para independizar el colegio del polígono industrial e integrarlo en el área residencial consiste en formar una única manzana con la zona verde y el colegio. De esta forma conseguimos rodear el colegio de jardín, separarlo de la cooperativa por una calle y zona verde, y orientar sus accesos hacia la zona residencial urbanizada. Por una parte se define una barrera de zona verde, más la calle, entre el colegio y la parcela de la cooperativa; y por otra se llevan los accesos del colegio al linde con la zona verde, con un vial peatonal o de tráfico restringido por delante del colegio, que deberá tenerse en cuenta al diseñar dicha zona verde.

El vial perimetral que bordea la manzana integrada por la zona verde y el colegio impide la construcción de nuevas industrias lindando con la parcela del colegio, a la vez que cierra un vial de borde alrededor del área formada por el nuevo polígono industrial, las antiguas instalaciones de la cooperativa y el equipamiento deportivo municipal.

Así pues, cumpliendo con las condiciones previas de la ordenación y buscando los objetivos que se pretenden cumplir, se ha llegado a la partición de la superficie total del sector S-15 de suelo urbanizable de l'Alcúdia, cifrada en 146234'0 m² (de los que 1106m² corresponden a Red Primaria Adscrita al sector), en las siguientes Zonas de Ordenanza:

ZONA DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)
ZONA INDUSTRIAL. EDIFICACIÓN EN MANZANA	84.463'79
ZONA VERDE	15.839'38
EQUIPAMIENTOS	8.675'40
VIALES PÚBLICOS	36.149'43
TOTAL SUPERFICIE ORDENADA	145.128'00

La edificabilidad del sector se obtiene a partir de la superficie computable, siendo ésta 145128'0 m²s. En el sector S-15, el índice de Edificabilidad Industrial coincide con el de Edificabilidad Bruta pues se prevé desde el Plan General que sea únicamente de uso industrial, siendo su valor: 0'6 m²t/m²s.

$$\text{Edificabilidad bruta} = 0'6 \times 145128'0 = 87076'8 \text{ m}^2\text{t.}$$

$$\text{Edificabilidad industrial} = 0'6 \times 145128'0 = 87076'8 \text{ m}^2\text{t.}$$

Edificabilidad neta (E.N) en parcelas industriales, la obtenemos a partir del valor de aprovechamiento tipo que se fija para el área de reparto en que se encuentra el sector S-15 en 0'9531 u.d.a / m²s .

$$\text{AT} = \frac{\text{E.N}(\text{m}^2\text{t}) \times \text{Coef}(\text{u.d.a} / \text{m}^2\text{t})}{\text{S}(\text{m}^2\text{s})} = 0'9531 \text{ u.d.a} / \text{m}^2\text{s}$$

El artículo 64.3 de la LRAU, define como calcular el aprovechamiento tipo “ *se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.* ”

En el sector que nos ocupa, existen dos calles que forman parte del suelo dotacional público del municipio y quedan afectadas desde el Plan Parcial al mismo uso. El tramo del camino de la Montaña que queda incluido (958'582 m²s.) y la calle que actualmente transcurre desde el camino de la Montaña hasta las nuevas instalaciones de la Cooperativa, junto a las instalaciones deportivas municipales (3748'768 m²s). Así pues, la superficie para el cálculo del aprovechamiento tipo viene dada por:

$$S = S.C.S + S_{\text{Red Primaria Adscrita}} - S_{\text{Dotacional afectada al mismo uso}} = 145128 + 1106 - (958'582 + 3748'768)$$

$$S = 146234'00 - 4707'35 = 141526'65 \text{ m}^2\text{s}$$

Además, desde el Plan General se fija un coeficiente para uso industrial de 1'6 u.d.a / m²t., con lo que la Edificabilidad Neta máxima del sector S-15 corresponde a 84305'65 m²t según el cálculo siguiente:

$$AT = 0'9531 \text{ u.d.a} / \text{m}^2\text{s} = \frac{E.N \text{ (m}^2\text{t)} \times 1'6 \text{ u.d.a} / \text{m}^2\text{t}}{141526'65 \text{ m}^2\text{s}} \rightarrow E.N_{\text{máx}} = 84305'65 \text{ m}^2\text{t}.$$

Definimos, para éste sector, un índice de edificabilidad neta de 1'00 m²t / m²s; cumpliendo con el máximo que se fija en la ficha de zona del Plan General de 1'25 m²t / m²s.

$$IN I = 1'00 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}. \text{ Edificabilidad} = 29888'67 \text{ m}^2\text{t}.$$

$$IN II = 1'00 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}. \text{ Edificabilidad} = 21071'14 \text{ m}^2\text{t}.$$

$$IN III = 1'00 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}. \text{ Edificabilidad} = 13883'62 \text{ m}^2\text{t}.$$

$$IN IV = 1'00 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}. \text{ Edificabilidad} = 19620'36 \text{ m}^2\text{t}.$$

Las superficies de las manzanas industriales, así como la de las zonas verdes, espacios libres, equipamientos y viario queda reflejada en el cuadro siguiente, y su delimitación perfectamente definida en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

MANZANA	S.D. (m ² s)	Z.V. (m ² s)	IN.M	
			(m ² s)	(m ² t)
IN I			29888'67	29888'67
IN II			21071'14	21026'14 ^(*)
IN III			13883'62	13838'62 ^(*)
IN IV			19606'05	19561'05 ^(*)
ZV I		13681'41		
ZV II		2127'82		
EQ-RD	8675'40			
VIARIO	36149'43			
TOTAL	44824'83	15809'40	84450'74	84314'74^(*)

(*) Se prevé la ubicación de un centro de transformación (mínimo 7x3 con pasillo perimetral de 1m), en cada una de las manzanas de uso industrial, infraestructura que se cede a Iberdrola.

CAPÍTULO 4. JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS RESPECTO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

La variación que presenta la ronda perimetral respecto al avance de ordenación contenido en el Plan General, viene motivada por el paso de una red eléctrica de alta tensión y la afección de la zona de policía del barranco de Prada. Las afecciones por dominio público hidráulico son muy restrictivas en cuanto a usos se refiere y las redes de alta tensión exigen unas distancias mínimas de separación a ambos lados, quedando prohibida la ubicación de cualquier tipo de edificación dentro de los límites de la citada franja (Reglamento de Alta Tensión). Estos dos aspectos provocan que los terrenos afectados tengan un uso muy limitado, y su inclusión en el sector es muy cuestionable.

Persiguiendo conseguir el cumplimiento tanto de la legislación en materia de urbanismo como de instalaciones eléctricas, así como una ordenación óptima del territorio, la mejor solución de ordenación es la adoptada, dejar fuera del sector la pequeña franja de suelo afectada, haciendo pasar el viario perimetral de red primaria bajo la línea de alta tensión. De este modo, la ordenación queda perfectamente encuadrada dentro de la ley; cumpliéndose, además, los objetivos antes señalados de calidad y economía y por supuesto, respetando la existencia de un vial perimetral, tal y como marca el Plan General (Red Primaria Incluida en el sector).

El otro viario que el plan general define en el sector queda entre el colegio Heretats y la parcela de la cooperativa. Para conectarlo con la red viaria existente, dándole salida y continuidad hasta la Ronda Oeste, el ayuntamiento tendría que expropiar a la cooperativa y al colegio los metros necesarios para tal fin. Esta conexión queda fuera del ámbito del sector y por tanto de la competencia del presente proyecto.

Desde el punto de vista técnico, resulta mejor solución definir la calle tangente a las naves industriales construidas por la cooperativa en sus terrenos del sector, y dejar la franja que queda entre la calle y el colegio como zona verde. De este modo se crea una discontinuidad entre el polígono industrial y el colegio, queda un colchón de zona verde que desvincula el colegio de la zona industrial y un vial perimetral alrededor de todo el polígono industrial que le otorga entidad propia como núcleo independiente del núcleo residencial contiguo. El acceso al colegio debe quedar volcado hacia la zona

verde que queda entre éste y la zona residencial, de modo que debe tenerse en cuenta en la ordenación de ésta última.

Si los argumentos para adoptar tal solución, desde el Plan General, son que el colegio quede aislado de la actividad de la cooperativa, y que además, se pueda disfrutar de un viario apropiado para la recogida de los niños del colegio, la solución propuesta aporta, a nuestro entender, además de dichas mejoras un espacio de mayor calidad, buscando la integración del colegio en la trama urbana.

De esta manera, la ordenación pormenorizada se estructura sobre la base prevista en el Plan General, tal y como queda grafiado en planos.

CAPÍTULO 5. CUMPLIMIENTO DE AFECCIONES CON LEGISLACIÓN SECTORIAL

- La ampliación de la calle Maestro Serrano hasta el camino de Benimodo, prevista desde el Plan General en el sector S-15, queda dentro de los 25 metros que la ley marca en suelo urbano para la *zona de afección de ferrocarriles* (artículo 21 de la ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras al que hace referencia la Ley de ordenación de los Transportes Terrestres en su artículo 168).

La calzada existente transcurre paralela a la línea Bétera-Valencia-Castelló de la Ribera de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana, se encuentra en suelo urbano y fue ejecutada antes de la aprobación del Plan General.

- La ley de Aguas en el artículo 6.d fija unas zonas de protección del dominio público hidráulico. En la delimitación inicial del sector S-15, el límite de la zona de policía del barranco de Prada o Estepar (de 100m de anchura) pasa por la esquina oeste del sector S-15 quedando afectados unos 400m². En dicha zona los usos de suelo y actividades a desarrollar quedaban condicionados.

El objetivo perseguido con la modificación del límite del sector S-15 ha sido adaptarse a esa limitación, dejando fuera del sector la zona de protección de dominio público hidráulico del barranco de Prada y desplazando el límite suroeste del sector hasta coincidir con el trazado de la línea de alta tensión que lo cruzaba.

Así pues, con la delimitación definitiva el sector S-15 no queda afectado por el dominio público hidráulico.

- El Reglamento de Alta Tensión, RD. 3151/1968, de 28 de noviembre fija una separación en caso de construcciones, edificaciones y zona urbana, medidos desde los cables extremos para ambos casos: líneas de alta tensión y líneas de media tensión, (artículo 35.2).

“Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

Sobre puntos accesibles a las personas:

3,3 + U/100 metros, con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a la persona:

3,3 + U/150 metros, con un mínimo de 4 metros.

Se procurará asimismo en las condiciones más desfavorables el mantener las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

En lugares perfectamente visibles de los edificios o construcciones cercanos a la línea y, principalmente en las proximidades de las bocas de agua para incendios, se fijarán placas que indiquen la necesidad de avisar a la Empresa suministradora de energía eléctrica para que, en caso de incendio, suspenda el servicio de la línea afectada antes de emplear el agua para la extinción del fuego.”

La línea eléctrica que cruza el sector S-15 es aérea, sin ningún apoyo dentro de los límites de la ordenación, y pasa a suficiente altura como para considerarla no accesible a las personas. De modo que la distancia de servidumbre desde los cables exteriores del tendido hasta las edificaciones será: $3'3 + U/150 = 3'3 + 220 / 150 = 4'77m. \geq 4m.$

En la ordenación se hace coincidir, como indicamos en el punto anterior, con el límite suroeste del sector, trazando bajo ella el vial perimetral oeste. En tal caso, para el cumplimiento de la legislación la línea de fachada de las construcciones que se sitúen al este debe distar como mínimo 4'8m del cable exterior.

Quedándonos del lado de la seguridad, la ordenación se ha definido considerando una separación mínima de 5m. de distancia en proyección horizontal entre los conductores de la línea y la alineación de calle. De este modo, en el caso más desfavorable las edificaciones y construcciones de las parcelas de las manzanas anexas distarían de los conductores de la línea 5m en proyección horizontal.

CAPÍTULO 6. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES SEGÚN LA L.R.A.U. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

El Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (R.P.C.V.), determina en la Sección D del anexo “los estándares aplicables para la redacción de Planes Parciales Industriales”.

- En el artículo 14 fija, citando literalmente “una reserva mínima de suelo dotacional público del 40% de la superficie computable de sector (...) un 10% de su superficie computable a zonas verdes públicas, reserva que se entiende incluida en el 40% antes señalado.”

$$S.C.S. \text{ (superficie computable del sector)} = 145128'0 \text{ m}^2\text{s.}$$

$$S.D. \text{ (superficie dotacional pública)} \geq 0'4 \times 145128'0 = 58051'2 \text{ m}^2\text{s.}$$

$$Z.V \geq 0'1 \times 145128'0 = 14512'8 \text{ m}^2\text{s.}$$

La reserva dotacional prevista en el Plan Parcial supera los mínimos exigidos, cumpliendo los estándares marcados por ley, como contempla el siguiente cuadro comparativo:

CONCEPTO	ORDENACIÓN (m ² s)	R.P.C.V.(m ² s)
SUELO DOTACIONAL TOTAL (S.D.)	60664'21	58051'2
ZONAS VERDES (Z.V.)	15809'40	14512'8

- En el artículo 34 de la LRAU se definen las características que deben cumplir los espacios verdes para que computen como zona verde dotacional pública del sector.

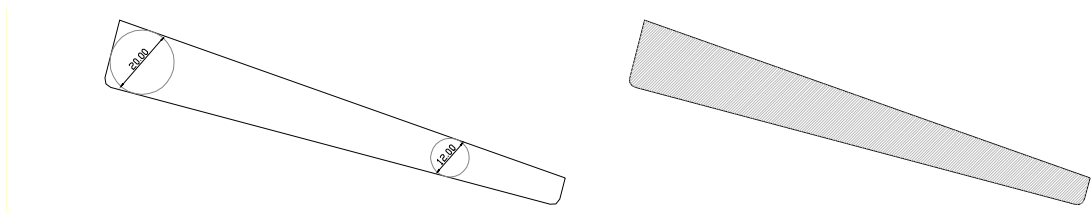
“ Las Zonas Verdes se consideran:

- Área de Juego (AL): Son aquellas, colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m. de diámetro, debiendo tener siempre 200 m²s de superficie mínima. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red Viaria (RV).

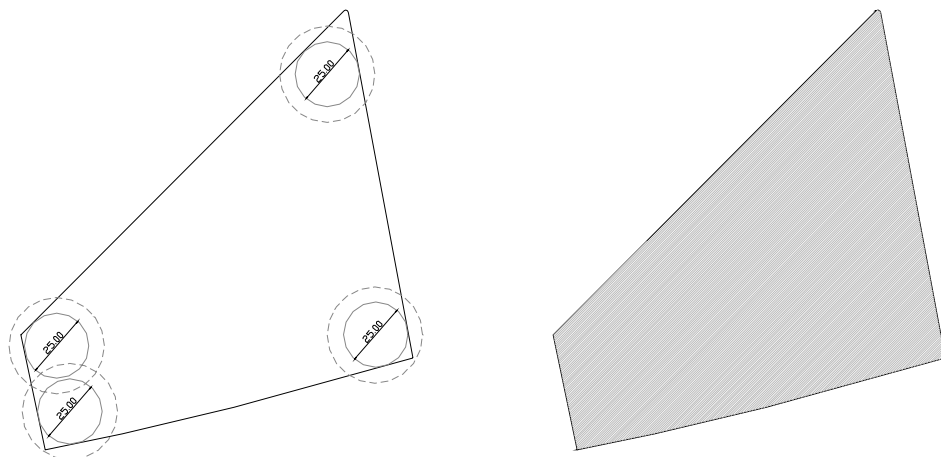
- *Jardín (JL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m²s en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima. “*

A partir de los condicionantes que marca la ley para las zonas verdes, se analizan a continuación las distintas zonas verdes proyectadas el sector S-15.

La zona verde situada al sur de la parcela del colegio corresponde a un Área de Juego (AL), pues dispone de una superficie de más de 2000 m²s en la que es inscribible un círculo de 20m de diámetro, siendo además colindante con un equipamiento educativo, el Colegio Público Heretats.



La zona verde, que ya viene ordenada desde el Plan General, situada al norte de la parcela del colegio tiene forma trapezoidal y ocupa más de 13500 m²s, gracias su forma es perfectamente inscribible un círculo de 25 m de diámetro en posición tangente a todos los puntos de su perímetro con lo que se enmarca dentro la zona verde Jardín (JL) que define la LRAU.



La rotonda, de 16 m de diámetro, se considera como elemento de la red viaria.

- El artículo 15 se refiere al requerimiento de previsión de plazas de aparcamiento en sectores industriales. Determina que la reserva en parcela privada debe ser una plaza por cada 150 m²t. construidos, y en suelo dotacional público como mínimo un 50% de la reserva obligatoria en parcela privada.

Parcela Privada: techo industrial = 84314'48 m²t.

$$\begin{aligned} \text{Plazas aparcamiento} &= 84314'48 \text{ m}^2\text{t} \times 1 \text{ plaza} / 150 \text{ m}^2\text{t} \\ &= 562'1 \text{ plazas} \approx 563 \text{ plazas.} \end{aligned}$$

Suelo Público: Plazas de aparcamiento = 0'5 x 563 ≈ 282 plazas.

Así pues, queda justificado con lo expuesto en los puntos anteriores la adecuación a los requisitos de diseño de la L.R.A.U. y del R.P.C.V. en lo que a Dotaciones Públicas se refiere.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Desde el Plan General se fija el Aprovechamiento Tipo del Sector (AT) en 0'9531 u.d.a / m²s (resultado de dividir el aprovechamiento total susceptible de apropiación por la superficie total del Sector, incluidos los sistemas generales asignados al mismo y excluidos los terrenos dotacionales públicos existentes ya afectados a su destino, art. 64.2 de la L.R.A.U). Una vez definida la ordenación y conocidos los metros cuadrados reales de techo susceptible de apropiación en el sector, comprobamos el cumplimiento.

$$\text{AT} = \frac{84314'48 \text{ m}^2\text{t} \times 1'6 \text{ u.d.a} / \text{m}^2\text{t}}{146234'0 \text{ m}^2\text{s} - (958'582 + 3748'768) \text{ m}^2\text{s}} = 0'9531 \text{ u.d.a} / \text{m}^2\text{s.} = 0'9531 \text{ u.d.a} / \text{m}^2\text{s},$$

con lo que el Sector S-15, cumple con el aprovechamiento fijado desde el Plan General para el Área de Reparto a la que pertenece.

Los *propietarios* de los terrenos que constituyen el Sector S-15 tienen derecho a la propiedad del 90% del techo susceptible de apropiación, art. 60.2 de la L.R.A.U incluida la superficie de red primaria adscrita:

$$A.S_{\text{Sector S-15}} = 0.90 \times (146234'0 - (958'582 + 3748'768)) \text{ m}^2 \times 0'9531 \text{ u.d.a} / \text{ m}^2 \text{ s}$$

$$A.S_{\text{Sector S-15}} = 121400'14 \text{ u.d.a. propietarios}$$

Corresponderá al *Ayuntamiento* de L'Alcúdia, la diferencia entre el aprovechamiento máximo de que es susceptible el Sector ($A.O_{\text{Sector S-15}}$), según la ordenación pormenorizada del mismo determinada en el Plan Parcial, y el que corresponde a los propietarios de los terrenos ($A.S_{\text{Sector S-15}}$). Esto equivale al 10% del techo susceptible de apropiación.

$$A.O_{\text{Sector S-15}} = \text{Edificabilidad industrial}_{\text{Sector S-15}} \times \text{Coef. de ponderación industrial}$$

$$A.O_{\text{Sector S-15}} = 84303'79 \text{ m}^2 \times 1'6 \text{ u.d.a} / \text{ m}^2 = 134886'06 \text{ u.d.a}$$

$$A.O_{\text{Sector S-15}} - A.S_{\text{Sector S-15}} = 134890'78 - 121400'14 = 13498'20 \text{ u.d.a. ayuntamiento}$$

CAPÍTULO 7. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El Plan Parcial que se propone modifica el límite del sector S-15 para adaptarlo a la realidad existente, hecho que viene acompañado de una modificación en la clasificación de parte del suelo del sector que pasa de urbanizable a “no urbanizable”. Así pues, en el caso que nos enmarcamos y de acuerdo con el artículo 85 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, no se requiere como documentación adicional “Estudio de Impacto Ambiental” puesto que la reclasificación es de suelo urbanizable.

CAPITULO 8. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

El artículo 33.4 de la Ley 6/94, L.R.A.U. determina que el Plan Parcial incluirá en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del Sector.

Atendiendo a este requisito, este Plan Parcial delimita en el ámbito del Sector una única Unidad de Ejecución, formada por la totalidad del Sector S-15 PARTIDA HERETATS de Suelo Urbanizable Industrial de L’ Alcúdia.

Valencia, julio de 2004

ARNANDIS INGENIEROS, S.L.

Fdo.: José Luis Arnandis Nuñez

Ing. Caminos, Canales y Puertos.

Colegiado nº 6.287

NORMAS URBANÍSTICAS
ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

SECCIÓN 1ª. CONTENIDO, VIGENCIA Y ALCANCE DE LAS ORDENANZAS

Artículo 1. Identificación de las Ordenanzas

Artículo 2. Vigencia de las presentes Ordenanzas

Artículo 3. Vigencia del Planeamiento

SECCION 2ª. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 4. Remisión al contenido del Plan General

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 5. Calificación Urbanística del Suelo

Artículo 6. Zonas de Ordenanza

SECCIÓN 2ª. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 7. Planes especiales

Artículo 8. Estudios de detalle

Artículo 9. Parcelaciones

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 10. Proyectos de Urbanización

Artículo 11. Viales y aceras

Artículo 12. Zonas de aparcamiento

Artículo 13. Zonas verdes

Artículo 14. Evacuación de agua

Artículo 15. Abastecimiento de agua

Artículo 16. Abastecimiento de Energía Eléctrica

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 17. Uso de industria. Clasificación

Artículo 18. Regulación de las industrias

Artículo 19. Higiene de la industria

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARA LA CALIDAD AMBIENTAL

Artículo 20. Industrias

Artículo 21. Abastecimiento de agua

Artículo 22. Aguas residuales y su evacuación

Artículo 23. Residuos Gaseosos

Artículo 24. Residuos Sólidos

Artículo 25. Residuos tóxicos y peligrosos

Artículo 26. Ruidos

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 27. Prevención de incendios

Artículo 28. Actuaciones de prevención frente al riesgo de inundación

CAPÍTULO 5. NORMAS DE CARÁCTER PARTICULAR

SECCIÓN 1ª. ZONA INDUSTRIAL. EDIFICACIÓN CERRADA (INM)

SUBSECCIÓN 1.1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DE USOS

Artículo 29. Identificación de la Zona de Ordenanza

Artículo 30. Régimen General de Usos Pormenorizados: dominantes, compatibles e Incompatibles

Artículo 31. Dotación de aparcamientos

SUBSECCIÓN 1.2. PARÁMETROS DE LA EDIFICACION PARA LA IMPLANTACION DEL USO DOMINANTE

Artículo 32. Condiciones de parcela

Artículo 33. Parámetros de emplazamiento de la edificación

Artículo 34. Condiciones de volumen y forma de los edificios

SECCIÓN 2ª. DOTACIONES. ÁREAS DE EQUIPAMIENTO

Artículo 35. Identificación de la Zona de Ordenanza

Artículo 36. Régimen de Usos y parámetros específicos de ordenación

CAPÍTULO 6. GESTIÓN DEL SECTOR.

Artículo 37. Unidades de Ejecución

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

SECCIÓN 1ª. CONTENIDO, VIGENCIA Y ALCANCE DE LAS ORDENANZAS

Artículo 1. Identificación de las Ordenanzas.

- I. Las Normas y Ordenanzas contenidas en este documento son parte integrante del Plan Parcial que determina y completa la ordenación urbanística pormenorizada del territorio en el ámbito del Sector S-15, Partida Heretats, de Suelo Urbanizable Industrial delimitado por el Plan General de L'Alcúdia.
- II. El Plan Parcial consta también de los siguientes documentos: Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Planos de Información y Planos de Ordenación.
- III. En aquellos aspectos que no contemple este articulado, de modo supletorio se estará a lo dispuesto en el Plan General y cuantas otras disposiciones en las materias afectadas resultasen de aplicación.

Artículo 2. Vigencia de las presentes Ordenanzas.

- I. Obtenidas las cédulas de urbanización pertinentes, y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, las presentes ordenanzas serán ejecutivas desde el día siguiente a la publicación de las mismas en el Diari Oficial de la Generalitat, quedando incorporadas a las del Plan General de L'Alcúdia.
- II. La vigencia de las presentes Ordenanzas es indefinida, siendo sus determinaciones de aplicación en tanto no se modifique o resulte alterado el por una revisión del Planeamiento de rango superior, con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 3. Vigencia del Planeamiento.

- I. Obtenidas las cédulas de urbanización pertinentes, y aprobado definitivamente por el

Ayuntamiento, la Ordenación Urbanística Pormenorizada contenida en el Plan Parcial será vigente una vez hayan transcurrido 15 días hábiles desde la publicación de las presentes Ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia.

II. La vigencia del Plan Parcial del Sector S-15 en L'Alcúdia es indefinida.

SECCIÓN 2ª. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 4. Remisión al contenido del Plan General.

El alcance y significado de los diferentes conceptos a los que esta sección se refiere son los que se determinan en el Plan General de L'Alcúdia con aprobación definitiva en julio de 2002, al cual se remite. Estos conceptos son el instrumento con que las Ordenanzas de la Edificación regulan los usos del suelo y la implantación de la edificación en el mismo.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 5. Calificación Urbanística del Suelo.

- I. El Plan Parcial determina la ordenación pormenorizada del suelo en el ámbito del Sector S-15 de Suelo Urbanizable Industrial mediante la Calificación Urbanística, atendiendo a su morfología, usos y características de la edificación, en unidades homogéneas que se denominan Zonas de Ordenanza, en adelante simplemente Zonas.

Artículo 6. Zonas de Ordenanza.

- I. La Calificación Urbanística que se establece, en virtud de la cual se determina la ordenación pormenorizada de los Usos del Suelo y de la Edificación, se concreta en la siguientes Zonas:
 - Zona industrial. Edificación en manzana. (INM)
 - Espacios libres (EL) y Zonas Verdes (ZV)
 - Equipamiento Deportivo- Recreativo (RD)
 - Viales públicos.
- II. Las Zonas de Ordenanza a las que hace referencia el párrafo anterior se identifican explícitamente en el Plano de Zonificación o Calificación del Plan Parcial.

SECCIÓN 2ª. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 7. Estudios de detalle.

- I. Podrán redactarse Estudios de Detalle con arreglo a lo dispuesto en artículo 26 de la Ley 6/94 Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y al artículo 2.14 del Plan General.

- II. En los estudios de detalle se justificará en todo caso:
- Que no se altera el destino del suelo.
 - Que no se aumenta el Aprovechamiento Urbanístico.
 - Que no se reducen ni se suprimen los viales previstos por la presente ordenación.
 - Que se respetan todas las determinaciones y criterios de la presente ordenación.

Artículo 8. Parcelaciones.

- I. Las condiciones que han de reunir las parcelas en las que se materialice el aprovechamiento urbanístico son las que se determinan, para cada zona de ordenanza, en el capítulo III de estas Normas Urbanísticas: “Parámetros de la Edificación y Régimen de Usos Particulares de cada Zona de Ordenanza”.
- II. Las Licencias de Parcelación se concederán sobre la base de un Proyecto de Parcelación, cuyo contenido se especifica en el Título III, capítulo 4º, artículo 3.4.4 del Plan General.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 9. Proyectos de Urbanización.

- I. La determinación técnica de las condiciones para la ejecución física del Planeamiento, su definición geométrica precisa, así como la evaluación pormenorizada de su coste, serán objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización, que deberá acompañar al Programa de Actuación Integrada como propuesta técnica del mismo, al menos a nivel de anteproyecto.
- II. Los Proyectos de Urbanización contemplarán, cuanto menos, la dotación de los servicios urbanísticos que se citan a continuación: pavimento de calzadas y aceras, evacuación de aguas residuales y pluviales, urbanización de zonas verdes, abastecimiento de agua y energía eléctrica, y dotación de alumbrado público y telefonía.
- III. Los requisitos mínimos de diseño y calidad de los elementos de urbanización que en el Proyecto de Urbanización se contemplan son los que se determinan en los artículos siguientes de esta sección. En cualquier caso, en el ámbito del Plan Parcial, todas las conducciones que se prevean para la dotación de los servicios urbanísticos serán subterráneas y deberán cumplir los siguientes aspectos:
 - Colectores de aguas residuales siempre por debajo de las conducciones del resto de redes de distribución de servicios básicos.
 - Colectores principales de pluviales por las calles más bajas, el resto de conducciones y servicios por las calles más altas.
 - Evitar sobreelevación o cubrición de las redes de acequias y azarbes.
- IV. Las Licencias de obras de Urbanización se concederán conforme a lo previsto en el Título III, capítulo 4º, artículo 3.4.5 del Plan General.

Artículo 10. Viales y aceras.

- I. Las secciones de viales que el Plan Parcial establece son las que se grafía en los Planos de Ordenación. Sin perjuicio de ello los Proyectos de Urbanización podrán determinar la modificación o supresión de alguno de los elementos de la sección cuando, a la vista del mejor conocimiento del terreno en momento de su construcción, así se estime oportuno y resulte convenientemente justificado.
- II. El ancho mínimo de viario entre alineaciones de fachada será de quince metros, 15m, para las calles perimetrales, y de doce metros, 12m, para las calles interiores; con un ancho mínimo de acera de un metro y medio, 1'5m, en ambos lados de la calle.
- III. El pavimento de las calzadas estará compuesto como mínimo por una subbase de zahorra natural de 20 cm. de espesor, una base de zahorra artificial de 25 cm. de espesor, las capas de mezcla asfáltica en caliente serán una capa de 7 cm. de binder de mezcla G-25 y una capa de rodadura de 5 cm de mezcla S-20.
- IV. Las aceras se dispondrán perimetralmente en todas las manzanas, con un ancho mínimo de dos metros. El bordillo de quince centímetros, 15cm, de altura mínima y el pavimento de baldosa hidráulica, del modelo utilizado por el ayuntamiento. En caso de emplear caces como sistema de drenaje longitudinal, su profundidad será de veinticinco centímetros como mínimo respecto de las aceras.

Artículo 11. Zonas de Aparcamiento.

- I. Las zonas de aparcamiento que el Plan Parcial establece son las que se grafía en los Planos de Ordenación; sin perjuicio de ello los Proyectos de Urbanización podrán determinar la modificación o supresión de alguna de ellas siempre que se estime oportuno y resulte convenientemente justificado. En cualquier caso, las dimensiones y distribución de espacios deberán atender a lo dispuesto en las “Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano” editado por el MOPU o las Ordenanzas Municipales vigentes que versen sobre estos aspectos, en caso de existir.

Artículo 12. Zonas verdes.

- I. La urbanización de Zonas Verdes comprenderá como mínimo la ejecución de los encintados de aceras correspondientes al Ámbito Vial de Servicio, la dotación de suministro de agua para riego, la ejecución de sistemas de evacuación de aguas, la conexión de éstos con las redes de evacuación de aguas pluviales y la plantación de especies habituales en nuestro medio cultural, en base al desarrollo del diseño especificado en el correspondiente proyecto.

Artículo 13. Evacuación de aguas.

- I. El sistema de evacuación de aguas será de los denominados separativo.
- II. Las aguas pluviales verterán a la red de pluviales, cauce público o red de acequias, previa autorización del correspondiente organismo competente.

Los imbornales y sumideros para el drenaje de las zonas pavimentadas serán no atascables. Sus rejillas tendrán dimensiones mínimas de cincuenta centímetros (50cm) de longitud en los verticales de bordillo y mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1250cm²) de superficie en los horizontales.

- III. Las aguas residuales serán vertidas a la red interior de alcantarillado del sector S-15, que se conectará a un colector del Sistema General municipal, este colector conducirá a la EDAR.

Para la conexión de la red de alcantarillado del sector S-15 a uno de los colectores generales de la red primaria de alcantarillado que lleva directamente a la EDAR, se requiere la obtención del certificado de capacidad suficiente emitido por la EDAR.

El diámetro mínimo de la sección de conducción será de 400mm. Las velocidades de circulación de los efluentes estarán comprendidas entre 0,6 m/s y 3 m/s.

Artículo 14. Abastecimiento de agua.

- I. Se dotará a las parcelas de suministro de agua potable en cantidad suficiente para el servicio de los usos dominantes y compatibles a implantar. El caudal mínimo par uso industrial se considera, desde el Plan General, de 20 m³/ha/día.
- II. Se conectarán bocas de incendio a la red, mediante una conducción para cada boca provista en su comienzo de una llave de paso. La distancia entre dichas bocas será función del riesgo de incendio, de su velocidad de propagación y de los daños posibles, en cualquier caso no menor de 200 metros.

Artículo 15. Abastecimiento de Energía Eléctrica.

- I. El sistema de Abastecimiento de Energía Eléctrica constará, al menos, de interconexión para el enlace entre la red principal y la Red de Media Tensión (RMT) del programa de actuación, Red de Media Tensión del programa, Centros de Transformación y Centros de Reparto, Red de Baja Tensión (RBT) e instalaciones de enlace.
- II. La red de media tensión que atraviesa el sector, de 20 kv, se enterrará previo acuerdo con la compañía suministradora de los nuevos trazados.
- III. Para el dimensionamiento de los centros de transformación del sistema de abastecimiento de energía eléctrica, se deberá realizar un estudio previo de los consumos previstos según los usos, tanto privados como públicos
- IV. Para el dimensionamiento de la red de alumbrado exterior, el nivel de iluminación a alcanzar en la calzada de rodadura estará comprendido entre 20 y 40 lux.
- V. Las secciones de los conductores se dimensionarán de manera que la máxima caída de tensión entre sus extremos sea del 3%.

Artículo 16. Evacuación de Residuos Sólidos.

El Proyecto de Urbanización reflejará la reserva de espacio en la vía pública para la instalación de, al menos, cuatro tipos de contenedores de conformidad con las características técnicas que especifique el Ayuntamiento en la correspondiente ordenanza.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 17. Uso de industria.

Las actividades industriales permitidas son:

- las que el Plan General permite en suelo específicamente industrial: los grupos 22 al 61, 622 y 67 del Nomenclátor;
- las actividades comerciales de los grupos 64, 651, 652 que el Plan General considera industriales cuando su superficie de parcela es mayor de 500m²;
- las incluidas en los grupos 75 y 85.

En todos los casos se permiten únicamente aquellas que tengan como máximo grado 4 en calificación molesta y grado 3 en calificación nociva, insalubre o peligrosa.

Artículo 18. Regulación de las actividades industriales.

Será de observancia obligatoria la legislación vigente sobre actividades industriales y en especial el Decreto 54/1990 (Comunidad Valenciana), de 26 de marzo de 1990, sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Nomenclátor de actividades) (DOGV núm. 1288, de 20 de abril de 1990). Los proyectos de actividad estarán firmado por técnico competente, y visados y autorizados por la Delegación Provincial de Industria.

Artículo 19. Higiene de la industria.

Los locales destinados a uso industrial en los que se sitúen puestos de trabajo, deberán cumplir con la legislación vigente sobre Higiene y Salud en el trabajo, Real Decreto 486/1997 de 14 de abril por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo, o aquella que en su momento la sustituya.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARA LA CALIDAD AMBIENTAL

Artículo 20. Industrias.

- I. Las instalaciones industriales no deberán ser de carácter peligroso para las industrias colindantes, ni emitir olores, evitando cualquier peligro de carácter sanitario.
- II. Todos los locales dispondrán de iluminación y ventilación directa, a excepción de las industrias para las que resulte contraproducente.
- III. Toda industria deberá disponer de sus correspondientes aseos, que cumplirán las especificaciones de la normativa vigente que regule la higiene en el trabajo.
- IV. Las chimeneas de evacuación de humos y olores tendrán una altura superior a 4 metros medida desde la altura máxima de la edificación, y una separación mínima de 25 cm. a las edificaciones colindantes.

Artículo 21. Abastecimiento de agua.

- I. Para los usos higiénicos se utilizarán las aguas de la red municipal de agua potable.
- II. Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91 y en el Reglamento Municipal de Agua Potable publicado en el B.O.P de 30 de mayo de 1994 o normas que los complementen o sustituyan.

Artículo 22. Aguas residuales y su evacuación.

A) Red de Alcantarillado.

- I. La red de saneamiento será separativa, existirá una red de drenaje de aguas pluviales y otra red de aguas residuales, que no deberán unirse en ningún punto de su trazado.
- II. Las aguas pluviales verterán a la red de pluviales, cauce público o red de acequias, previa autorización del correspondiente organismo competente.

Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas podrán verter directamente a la vía pública, siendo conducidas hasta la calzada mediante canalones y bajantes. Se prohíbe el vertido libre, sin canalones a la vía pública ; así como el vertido directo de la bajante a las aceras peatonales.

Las aguas pluviales de cubiertas planas podrán optar por verter a la red de alcantarillado previa autorización municipal, o proceder de acuerdo con lo expuesto para cubiertas inclinadas.

- III. La red de alcantarillado de las aguas residuales del sector deberá recoger todas las aguas residuales que se produzcan, tanto las procedentes de los aseos como las procedentes de los procesos industriales y conducir las hasta la estación depuradora de aguas residuales.
- IV. Las aguas residuales industriales deberán cumplir la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza Municipal de Vertidos (B.O.P 15-6-1998) o norma que las sustituya. En caso de no cumplir las limitaciones deberán someterse a depuración por procedimientos adecuados, por y a cargo de la propia industria, a fin de que se cumplan las condiciones que señalan las disposiciones vigentes para su vertido.
- V. Todas las edificaciones, actividades o explotaciones que conecten sus vertidos a la red de alcantarillado deberán contar con autorización de acometida a la red de alcantarillado, expedida por el ayuntamiento simultáneamente a la tramitación de la licencia de actividad.

B) Características del vertido de aguas residuales.

I. Parámetros limitantes de los vertidos

PARÁMETRO	CONCENTRACIÓN (mg/l)
Temperatura (°C)	≤ 40
pH (Ud. pH)	6 - 9
Conductividad (μS/cm)	4.000
Sólidos Suspendidos	350
Demanda Bioquímica de oxígeno DBO ₅	350
Demanda Química de oxígeno DQO	800
Sulfuros	2

PARÁMETRO	CONCENTRACIÓN (mg/l)	
Aceites y grasas	30	
Cromo hexavalente	---	
Cromo total	5	
Cloruros	800	
Plomo	2	
Mercurio	0,1	
Cadmio	0,5	
Cianuros	2	
Sulfatos	1.000	
Detergentes	5	
Fósforo total	20	
Fenoles totales	2	
Nitrogeno amoniacal	40	
Pesticidas	0,05	
Aldehidos	2	
	Concentración media diaria máxima mg/l.	Concentración instantánea máxima mg/l
Cobre	1	3
Cinc	5	10
Níquel	5	10
Hierro	5	10
Boro	3	3

- II. Ejecución de arquetas separadoras de aceites y grasas en aquellas industrias susceptibles de manipular estas sustancias.
- III. Deberán instalarse arquetas practicables en el exterior de los locales de forma que permitan la toma de muestras para el control del cumplimiento de los niveles de calidad exigidos a los vertidos.
- IV. La empresa será la responsable de realizar las verificaciones necesarias para la comprobación periódica del cumplimiento de las características de las aguas residuales que genere.

V. En cualquier caso, queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado de:

- Materiales susceptibles de producir obstrucciones en las canalizaciones.
- Materias inflamables, explosivas, tóxicas, radiactivas y cualquier otra que pueda poner en peligro la red o a las personas.
- Productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red de saneamiento.
- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- Productos a base de alquitrán o residuos de alquitrán.
- Sólidos, líquidos, gases o vapores que, por su naturaleza o cantidad puedan dar lugar, ya sea por ellos mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas o a mezclas altamente comburentes.
- Materias colorantes o residuos con colorantes indeseables y no eliminables mediante los sistemas de depuración.
- Humos procedentes de aparatos extractores de industrias, explotaciones o servicios.
- Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.
- Sustancias que puedan producir en la red de alcantarillado gases o vapores en concentraciones superiores a:

Amoniaco	100 ppm
Monóxido de Carbono	100 ppm
Bromo	1 ppm
Cloro	1 ppm
Ácido cianhídrico	10 ppm
Ácido sulfhídrico	20 ppm
Dióxido de azufre	10 ppm
Dióxido de carbono	5000 ppm

Artículo 23. Residuos gaseosos.

Las limitaciones en las emisiones estarán sujetas a lo dispuesto en la ley 38/72, de 22-12-72, de protección del ambiente atmosférico.

La ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, en el anejo 3 da una lista de las principales sustancias contaminantes que se tomarán obligatoriamente en consideración si son pertinentes para fijar valores límite de emisiones a la atmósfera (óxido de azufre y otros compuestos de azufre, óxido de nitrógeno y otros compuestos de nitrógeno, monóxido de carbono, compuestos orgánicos volátiles, metales y sus compuestos, polvos, amianto (partículas en suspensión, fibras), cloro y sus compuestos, flúor y sus compuestos, arsénico y sus compuestos, cianuros, sustancias y preparados respecto de los cuales se haya demostrado que poseen propiedades cancerígenas, mutágenas o puedan afectar a la reproducción a través del aire, policloro dibenzodioxina y policlorodibenzofuranos)

Artículo 24. Residuos sólidos.

Queda prohibido el vertido de residuos sólidos fuera de los contenedores, instalados para tal fin, en todo el ámbito del área de actuación; así como el vertido a la red de alcantarillado.

Artículo 25. Residuos tóxicos y peligrosos.

Toda actividad que, en su funcionamiento, tenga prevista la producción, el almacenamiento y/o el tratamiento de residuos tóxicos o peligrosos no podrá instalarse en el polígono industrial resultante de la urbanización del sector al que se refieren las presentes ordenanzas.

Artículo 26. Ruidos.

Las actividades industriales estarán sujetas a lo dispuesto en la ley 7/2000, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección Contra la Contaminación Acústica.

- I. Los niveles de recepción externa de ruidos, en zona industrial, no deben exceder los 70dB(A) durante el día y los 60dB(A) durante la noche.

- II. Los niveles de vibraciones medidos en unidades de aceleración (m/s^2) no deben exceder los $8m/s^2$ en caso de vibraciones continuas y los $128 m/s^2$ en caso de vibraciones transitorias.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 27. Prevención de incendios.

- I. Son de aplicación las disposiciones municipales, y la legislación sobre actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en aras de incrementar la seguridad preventiva de los edificios, facilitar la evacuación de personas y la extinción de incendios, en caso de que llegaran a producirse.
- II. En cualquier caso, las construcciones deberán cumplir las medidas de protección contra incendios que establezcan las disposiciones de mayor rango vigentes en esta materia, en función de la actividad a desarrollar y de su grado de peligrosidad. Cumplimiento de la NBE-CPI-96 sobre Condiciones de Protección Contra Incendios o norma que la sustituya.

Artículo 28. Actuaciones de prevención frente al riesgo de inundación

- I. La cimentación, estructuras y cerramientos se calcularán para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura del nivel de agua de 1'5m respecto a la cota de rasante.
- II. La cota de la solera de planta baja se situará cuarenta centímetros por encima de la rasante de calle (40cm.).
- III. No se permiten las plantas de sótano y semisótano. No se permite edificar a cota inferior a la de rasante de la calle.
- IV. Las ventanas y cerramientos serán estancos hasta una altura de metro y medio (1'5m) sobre la rasante de la calle.

- V. Los elementos más sensibles de la edificación, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70cm) sobre la solera de planta baja.
- VI. Los vallados y cerramientos exteriores de las parcelas con edificación exenta serán permeables a partir de los 40cm sobre la rasante de calle, para evitar embalse y rotura brusca.
- VII. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite una posible flotación.

CAPÍTULO 5. NORMAS DE CARÁCTER PARTICULAR

SECCIÓN 1ª. ZONA INDUSTRIAL. EDIFICACION CERRADA (INM)

SUBSECCIÓN 1.1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DE USOS

Artículo 29. Identificación de la Zona de Ordenanza.

- I. Constituyen la “Zona Industrial. Edificación Cerrada “ (INM) en el ámbito de Sector S-15 de Suelo Urbanizable Industrial, los terrenos que vienen expresamente grafiados con este título en el plano de Calificación y Usos.
- II. Serán de aplicación las normas de esta sección 1ª del capítulo 4 a la zona de ordenanza definida en el párrafo anterior, siempre sin perjuicio de las normas que la sección 2ª de este mismo capítulo marca para las parcelas que lindan con el colegio Heretats.

Artículo 30. Régimen General de Usos Pormenorizados: dominantes, compatibles e Incompatibles.

- I. Uso dominante: Industrial en manzana cerrada (INM).

La industria deberá resolver en su propio recinto los espacios necesarios para la carga y descarga de materias primas y productos manufacturados; así como los estacionamientos de vehículos propios a los que obliga el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, tal como indica el artículo 31 de las presentes Ordenanzas.

- II. Usos compatibles:

- Terciario: - Tco, actividades al por mayor o comerciales independientes, establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales.
- Tof: oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas.
- Aparcamiento: - Par., aparcamiento para uso público o privado; al aire libre, cubierto, en

planta baja o en edificio de uso exclusivo.

- Par. 2: aparcamiento de vehículos de transporte.

- Almacén, excepto el de alto índice
- Residencial (R), se admiten únicamente viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de una vivienda por industria. Estas viviendas no podrán superar el 5% de la edificabilidad de parcela, se ubicarán en edificios independientes al propio de la actividad industrial o en el bloque destinado a oficinas.
- Dotacional: - Del: espacios Libres.
- Dep: Deportivo
- Din: Infraestructuras de servicios de carburantes.
Centros de transformación de media tensión.
Líneas de media tensión enterradas.

III. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de una vivienda por industria, con las características que se indican en el punto anterior.
- Terciario
 - Hotelero (Tho): hoteles, hostales, pensiones (Tho.1)
 - Campamentos (Tho.2).
- Recreativo: Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas.
- Industrial de índice alto (Ind.4).
- Almacén de índice alto (Alm.3).
- Dotacional: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a usos Sanitario (Dsa), Asistencial (Das), Cultural (Dsc), Administrativo (Dad), Religioso (Dre), Socio-Cultural (Dsc), Servicios Urbanos (Dsr), Cementerios (Dce), así como cualquier otro uso que no se incluya explícitamente en los usos compatibles.

Artículo 31. Dotación de aparcamientos en parcela privada.

- I. Se dotará cada parcela, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 150m²t.
- II. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento, coincidirá con la alineación exterior. La puerta no podrá invadir la vía pública (es decir, no podrá exceder del plano de fachada) al realizar las maniobras de cierre y apertura.
- III. Salvo en casos excepcionales, debidamente justificados, queda prohibido el aparcamiento de vehículos en las vías públicas fuera de los espacios que se establecen para tal fin. Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse en el interior de las parcelas.

SUBSECCIÓN 1.2. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DEL USO DOMINANTE.**Artículo 32. Condiciones de parcela.**

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- I. La superficie mínima de parcela será de 300 m²s.
- II. Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán como mínimo 10m de longitud.
- III. La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 10m de diámetro, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Artículo 33. Parámetros de emplazamiento de la edificación.

La edificación deberá retirarse un mínimo de 3m. de los lindes laterales si se abren huecos en las fachadas que recaen a ellos.

Artículo 34. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**I. Edificabilidad.**

La edificación máxima sobre rasante será de $1\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

II. Número de plantas.

El número máximo de plantas será de dos sobre rasante.

III. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se fija en 9m. y la máxima altura de la edificación en 12'5m., siguiendo los valores del Plan General.

IV. Sótanos y Semisótanos.

Se prohíbe la construcción de sótanos y semisótanos.

V. Altillos

Se permite la construcción de altillos en un máximo de ocupación por planta del 25 % tal como se fija en el plan general.

VI. Cuerpos salientes.

Se prohíbe cuerpos salientes fuera de las alineaciones exteriores marcadas en los planos.

SECCIÓN 2ª. DOTACIONES. ÁREAS DE EQUIPAMIENTO.**Artículo 35. Identificación de la Zona de Ordenanza.**

Constituyen la Zona: el “Equipamiento deportivo” (RD) calificado como dotación de uso público ubicado en el ámbito del Sector S-15 de Suelo Urbanizable Industrial de L'Alcúdia.

Artículo 36. Régimen de usos y parámetros específicos de ordenación.

El régimen de usos se regirá por lo dispuesto en el art. 3.2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO 6. GESTIÓN DEL SECTOR

Artículo 37. Unidades de Ejecución.

- I. La presente Ordenación establece una única Unidad de Ejecución, que coincide con el ámbito del sector.
- II. Dicha Unidad de Ejecución se desarrollará por medio de un Programa de Actuación Integrada, mediante Gestión Directa, de acuerdo con lo establecido en el Título Primero de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. El presente documento forma parte de la propuesta técnica del Programa de Actuación Integrada.

Valencia, junio de 2005

ARNANDIS INGENIEROS, S.L.

Fdo.: José Luis Arnandis Nuñez

Ing. Caminos, Canales y Puertos

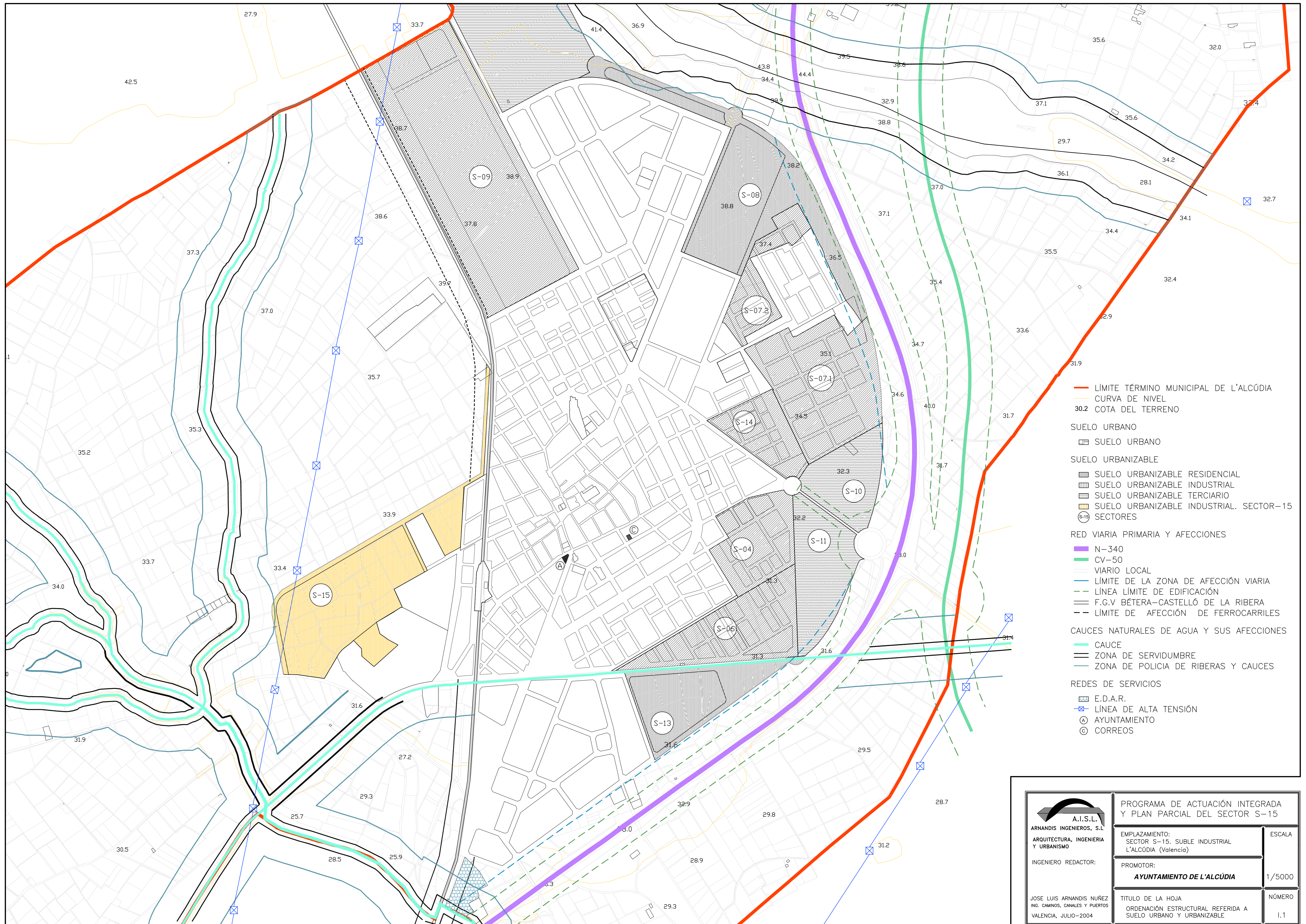
Colegiado nº 6.287

FICHA DE ZONA

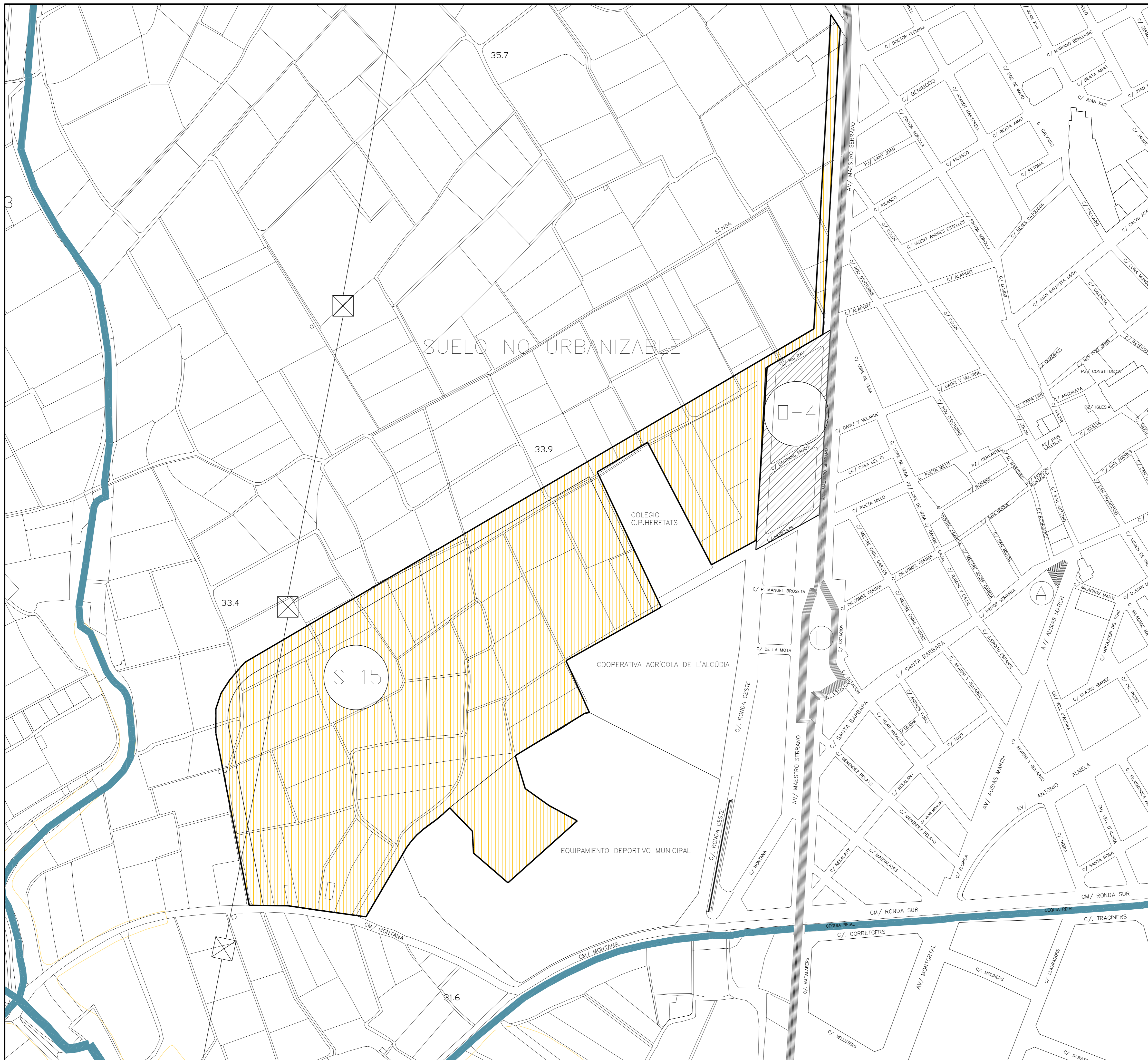
FICHA DE ZONA INM SECTOR S-15		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL		CÓDIGO: INM
MUNICIPIO: L'ALCÚDIA		PLAN: REVISIÓN P.G.O.U. 2001
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPLEMENTARIOS	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	TERCIARIO DOTACIONAL	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	300 m ²	Distancia mínima al linde frontal	-
Frente mínimo de Parcela	10m	Distancia mínima al resto de lindes	-*
Cículo inscrito	ø10m	Separación entre edificaciones	-
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Índice de edificabilidad neta	1'00m ² t/m ² s	Número máximo de plantas	PB+1
Coeficiente de ocupación	100%	Altura máxima de cornisa	9m
		Altura máxima total	12'5m
		Sótanos/ Semisótanos	No
		Altillos	Sí **
* La edificación deberá retirarse un mínimo de 3m. de los lindes laterales si se abren huecos en las fachadas que recaen a ellos .			
** Dentro del volumen edificado no ocupando más del 25 % de la superficie construida en planta.			

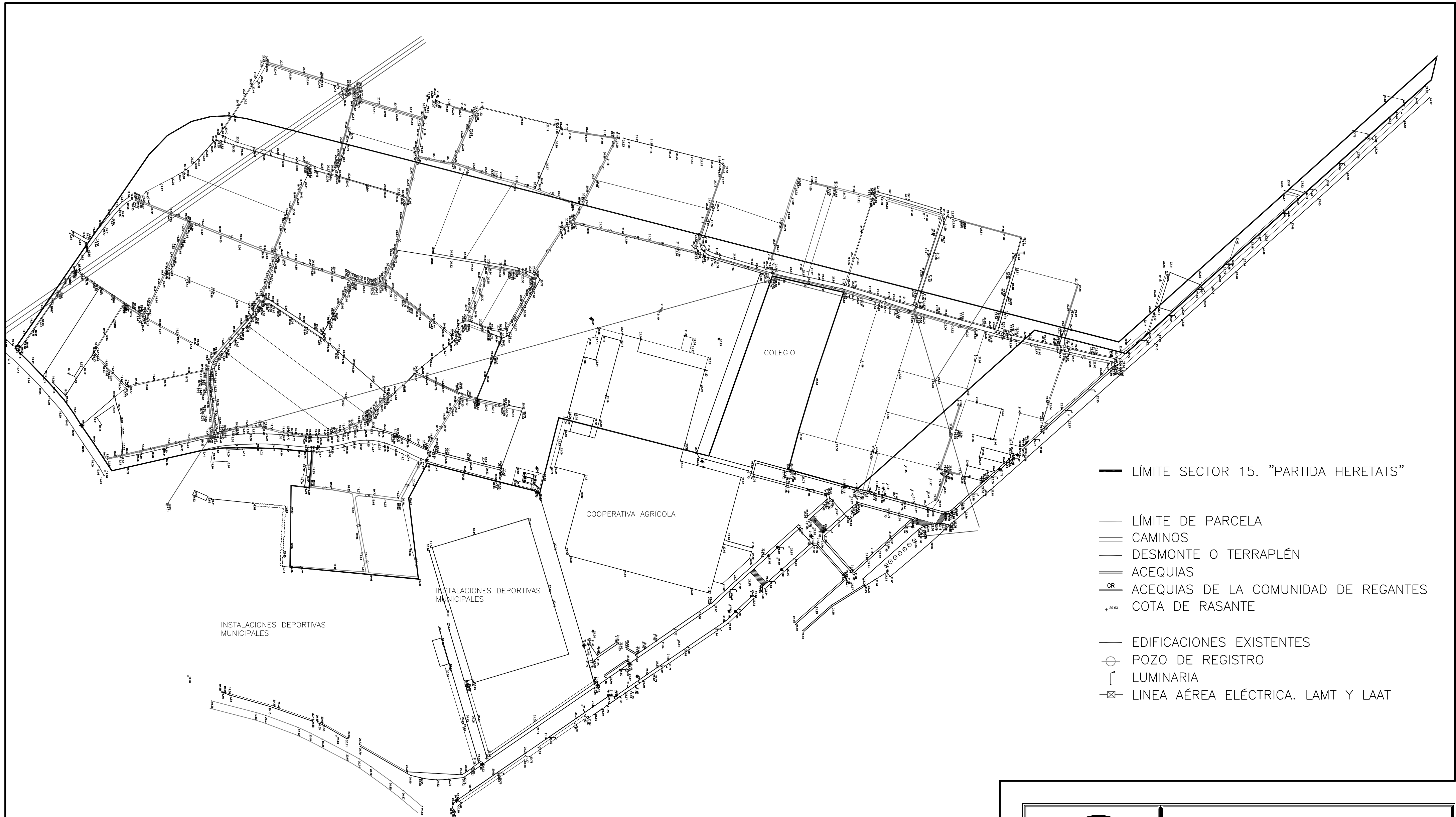



<p>A.I.S.L. ARNANDIS INGENIEROS, S.L. ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO</p> <p>INGENIERO REDACTOR: JOSE LUIS ARNANDIS NUÑEZ ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS VALENCIA, JULIO-2004</p>	PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-15	
	EMPLAZAMIENTO: SECTOR S-15. SUBLE INDUSTRIAL L'ALCÚDIA (Valencia)	ESCALA 1/5000
	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE L'ALCÚDIA	NÚMERO I.1
	TÍTULO DE LA HOJA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL REFERIDA A SUELO URBANO Y URBANIZABLE	



- SUELO URBANO
 - ▣ SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
 - LIMITE SECTORES
 - ▨ SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
 - ▩ SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
 - ▧ SUELO URBANIZABLE TERCIARIO
 - SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL. SECTOR-15
 - Ⓢ-15 SECTORES
- RED VIARIA LOCAL
 - VIARIO LOCAL
 - F.G.V BÉTERA-CASTELLÓ DE LA RIBERA
- CAUCES DE AGUA
 - CAUCE
- REDES DE SERVICIOS
 - ⊠ LÍNEA DE ALTA TENSIÓN
 - Ⓐ AYUNTAMIENTO
 - Ⓒ CORREOS
 - Ⓔ ESTACIÓN DE FERROCARRIL

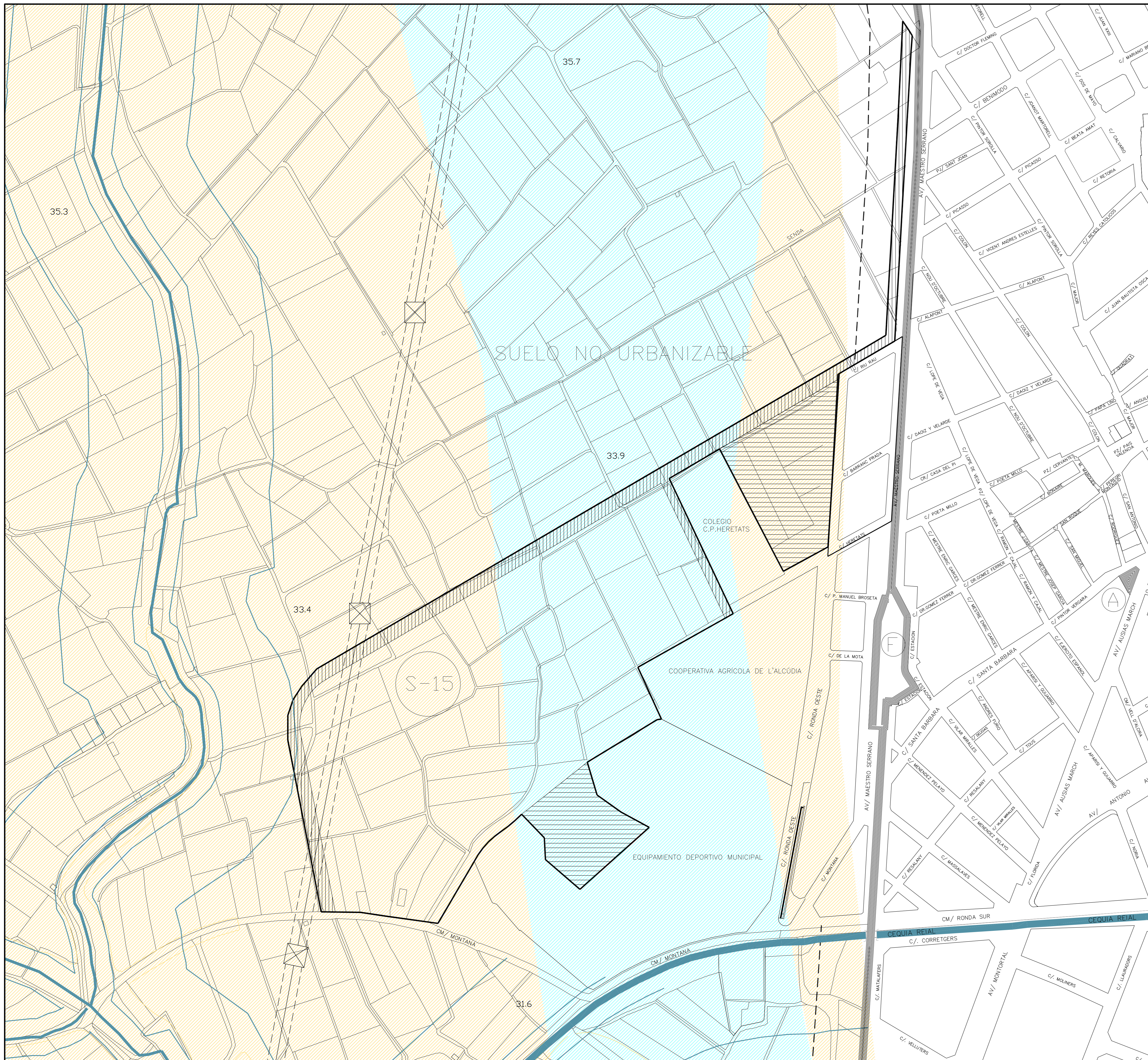
<p>A.I.S.L. ARNANDIS INGENIEROS, S.L. ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO</p> <p>INGENIERO REDACTOR:</p> <p>JOSE LUIS ARNANDIS NUÑEZ ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS VALENCIA, JULIO-2004</p>	PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-15	
	EMPLAZAMIENTO: SECTOR S-15. SUBLE INDUSTRIAL L'ALCÚDIA (Valencia)	ESCALA
	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE L'ALCÚDIA	1/2000
	TÍTULO DE LA HOJA SITUACIÓN DEL SECTOR S-15	NÚMERO 1.2



 A.I.S.L. ARNANDIS INGENIEROS, S.L. ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO INGENIERO REDACTOR: JOSE LUIS ARNANDIS NUÑEZ ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS VALENCIA, JULIO-2004	PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-15	
	EMPLAZAMIENTO: SECTOR S-15. SUBLE INDUSTRIAL L'ALCÚDIA (Valencia)	ESCALA 1/2000
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE L'ALCÚDIA	NÚMERO 1.3	
TÍTULO DE LA HOJA PLANO TOPOGRÁFICO DEL SECTOR		

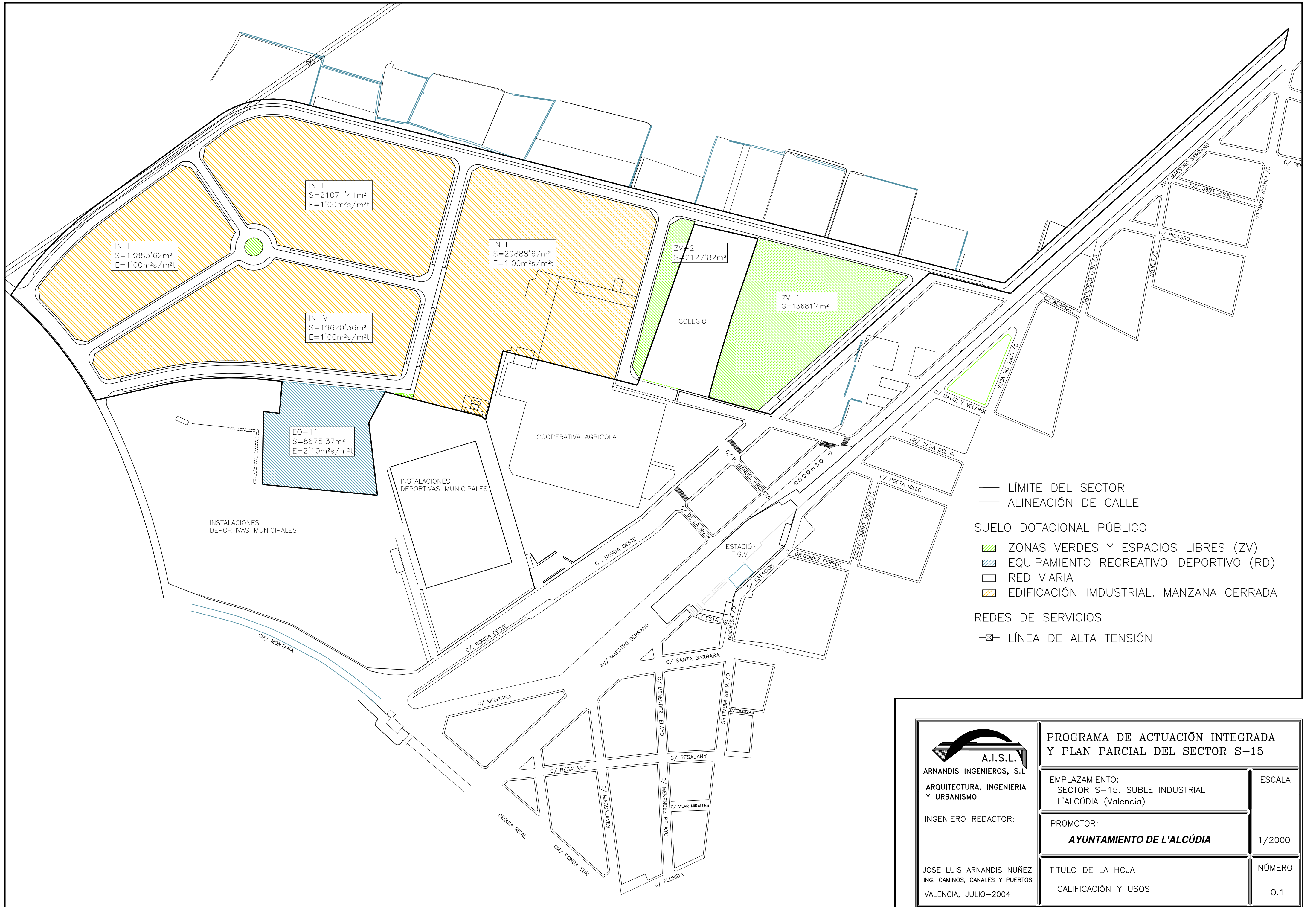



 <p>A.I.S.L. ARNANDIS INGENIEROS, S.L. ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO</p> <p>INGENIERO REDACTOR:</p> <p>JOSE LUIS ARNANDIS NUÑEZ ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS VALENCIA, JULIO-2004</p>	<p>PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-15</p>	
	<p>EMPLAZAMIENTO: SECTOR S-15. SUBLE INDUSTRIAL L'ALCÚDIA (Valencia)</p>	<p>ESCALA</p>
<p>PROMOTOR:</p> <p>AYUNTAMIENTO DE L'ALCÚDIA</p>	<p>1/2000</p>	
<p>TÍTULO DE LA HOJA CATASTRAL DE PROPIEDAD POLÍGONO 6 DE RÚSTICA</p>	<p>NÚMERO</p> <p>1.4</p>	

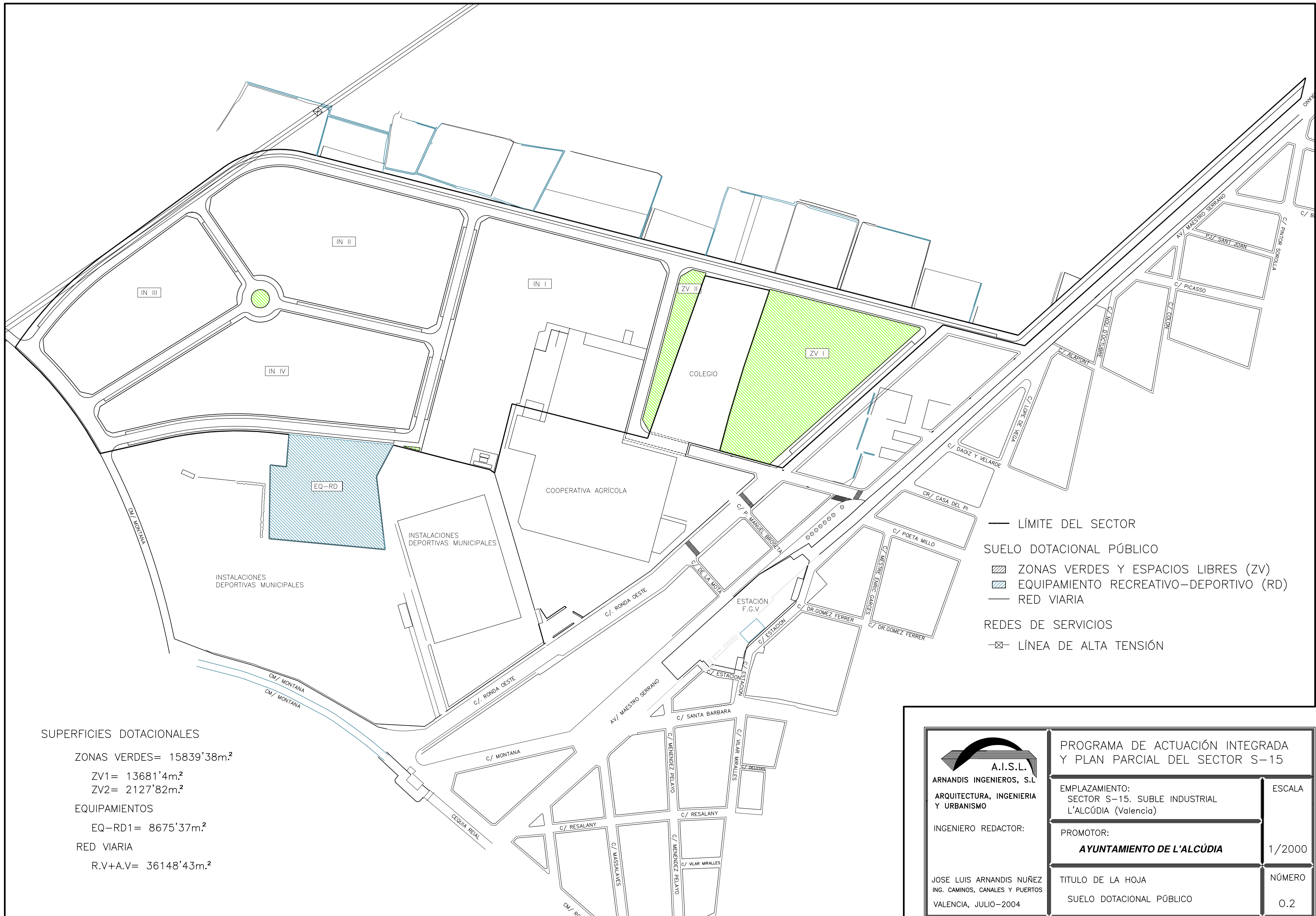


- SUELO URBANO**
- ▣ SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE**
- LIMITE SECTOR S-15
 - ⊙ SECTOR S-15
- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL**
- ▨ VIARIO PERIMETRAL AL SECTOR
 - ▨ ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y SUS AFECCIONES**
- VIARIO LOCAL
 - ⊙ ESTACION F.G.V.
 - F.G.V. BÉTERA-CASTELLÓ DE LA RIBERA
 - - - LIMITE DE AFECCION DE FERROCARRILES
- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL**
- ⊗ LINEA DE ALTA TENSION
 - - - LIMITE SERVIDUMBRE LINEA A.T.
- CAUCES DE AGUA Y SUS AFECCIONES**
- CAUCE
 - ▨ ZONA DE SERVIDUMBRE
 - ZONA DE POLICIA DE RIBERAS Y CAUCES
- ZONAS INUNDABLES Y RIESGOS. PATRICOVA**
- ▨ RIESGO 3
 - ▨ RIESGO 6

<p>A.I.S.L. ARNANDIS INGENIEROS, S.L. ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO</p> <p>INGENIERO REDACTOR:</p> <p>JOSE LUIS ARNANDIS NUÑEZ ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS VALENCIA, JULIO-2004</p>	<p>PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-15</p>	
	<p>EMPLAZAMIENTO: SECTOR S-15. SUBLE INDUSTRIAL L'ALCÚDIA (Valencia)</p>	<p>ESCALA</p> <p>1/2000</p>
<p>PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE L'ALCÚDIA</p>	<p>TÍTULO DE LA HOJA AFECCIONES FÍSICAS Y JURÍDICAS</p>	<p>NÚMERO</p> <p>1,5</p>




 <p>A.I.S.L. ARNANDIS INGENIEROS, S.L. ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO</p> <p>INGENIERO REDACTOR: JOSE LUIS ARNANDIS NUÑEZ ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS VALENCIA, JULIO-2004</p>	PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-15	
	EMPLAZAMIENTO: SECTOR S-15. SUBLE INDUSTRIAL L'ALCÚDIA (Valencia)	ESCALA
	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE L'ALCÚDIA	1/2000
	TÍTULO DE LA HOJA CALIFICACIÓN Y USOS	NÚMERO 0.1

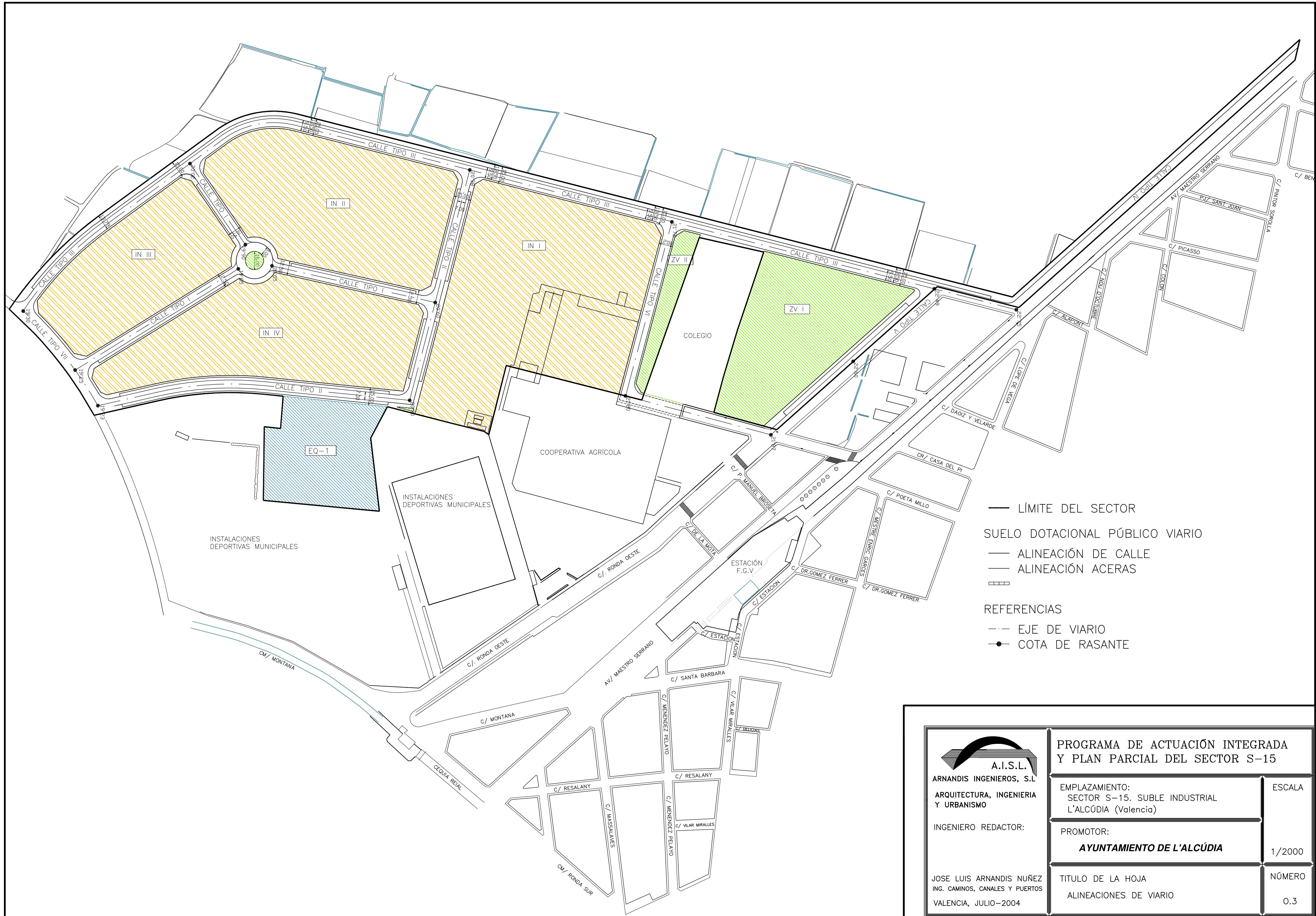


SUPERFICIES DOTACIONALES

ZONAS VERDES= 15839'38m.²
 ZV1= 13681'4m.²
 ZV2= 2127'82m.²
 EQUIPAMIENTOS
 EQ-RD1= 8675'37m.²
 RED VIARIA
 R.V+A.V= 36148'43m.²

- LÍMITE DEL SECTOR
- SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
- ▨ ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (ZV)
- ▨ EQUIPAMIENTO RECREATIVO-DEPORTIVO (RD)
- RED VIARIA
- REDES DE SERVICIOS
- ⊠ LÍNEA DE ALTA TENSIÓN

 <p>A.I.S.L. ARNANDIS INGENIEROS, S.L. ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO</p> <p>INGENIERO REDACTOR: JOSE LUIS ARNANDIS NUÑEZ ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS VALENCIA, JULIO-2004</p>	PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-15	
	EMPLAZAMIENTO: SECTOR S-15. SUBLE INDUSTRIAL L'ALCÚDIA (Valencia)	ESCALA
	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE L'ALCÚDIA	1/2000
	TÍTULO DE LA HOJA SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	NÚMERO 0.2



A.I.S.L.
ARNANDIS INGENIEROS, S.L.
ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO

INGENIERO REDACTOR:

JOSE LUIS ARNANDIS NUÑEZ
 ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
 VALENCIA, JULIO-2004

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-15

EMPLAZAMIENTO:
 SECTOR S-15. SUBLE INDUSTRIAL
 L'ALCÚDIA (Valencia)

ESCALA

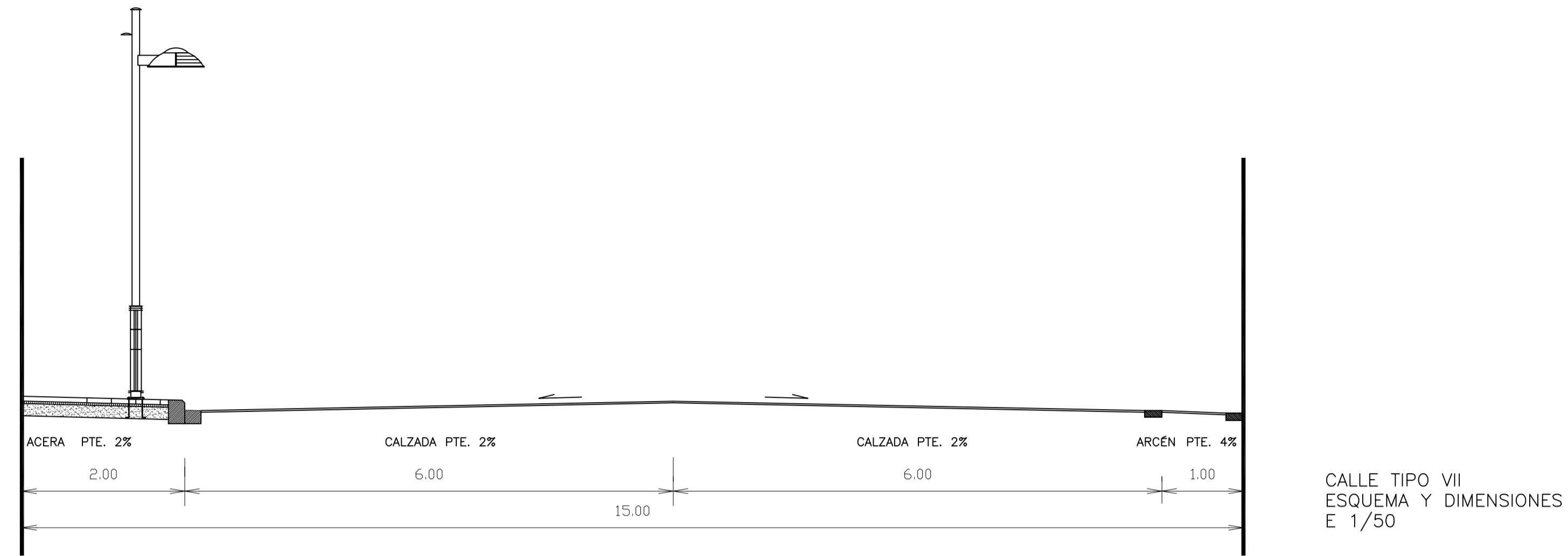
PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE L'ALCÚDIA

1/2000

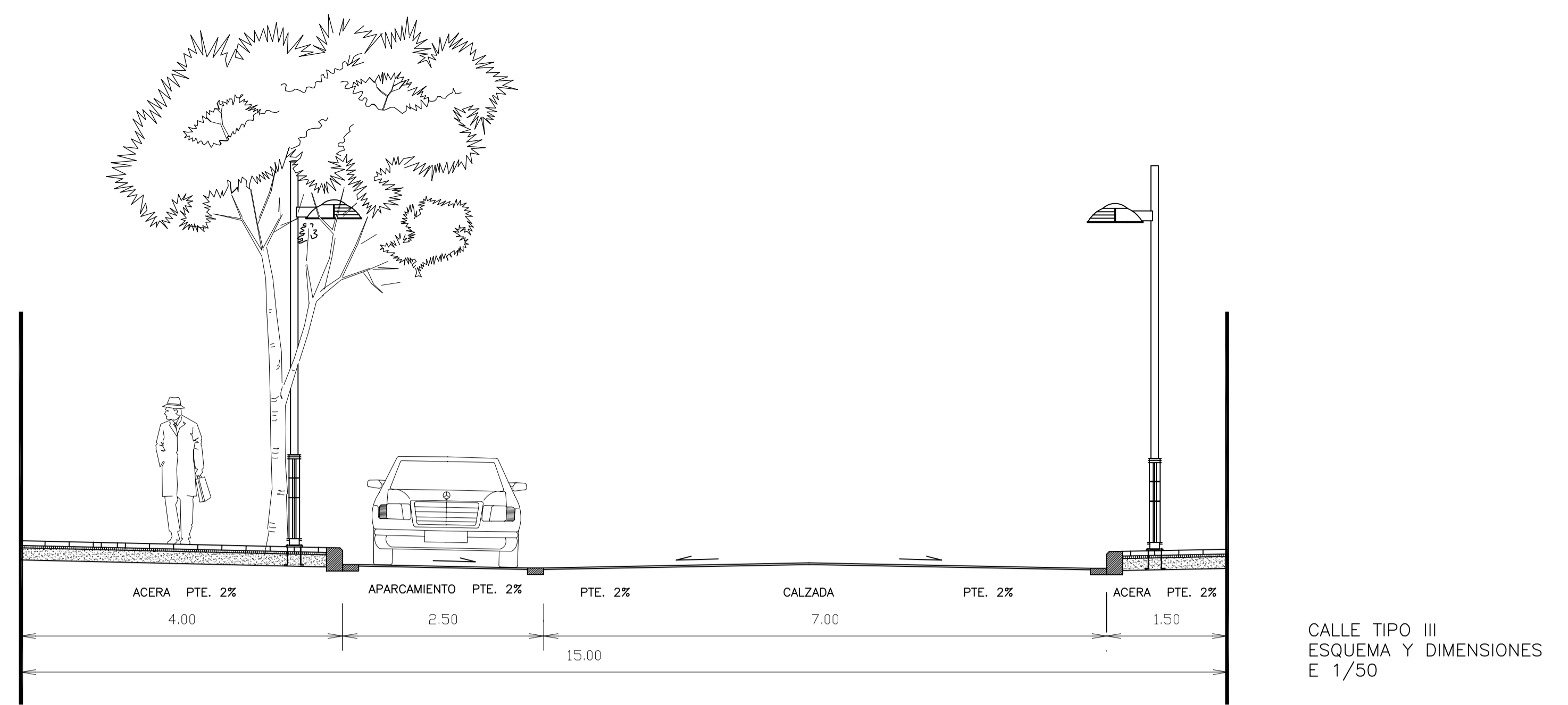
TITULO DE LA HOJA
 ALINEACIONES DE VIARIO

NÚMERO

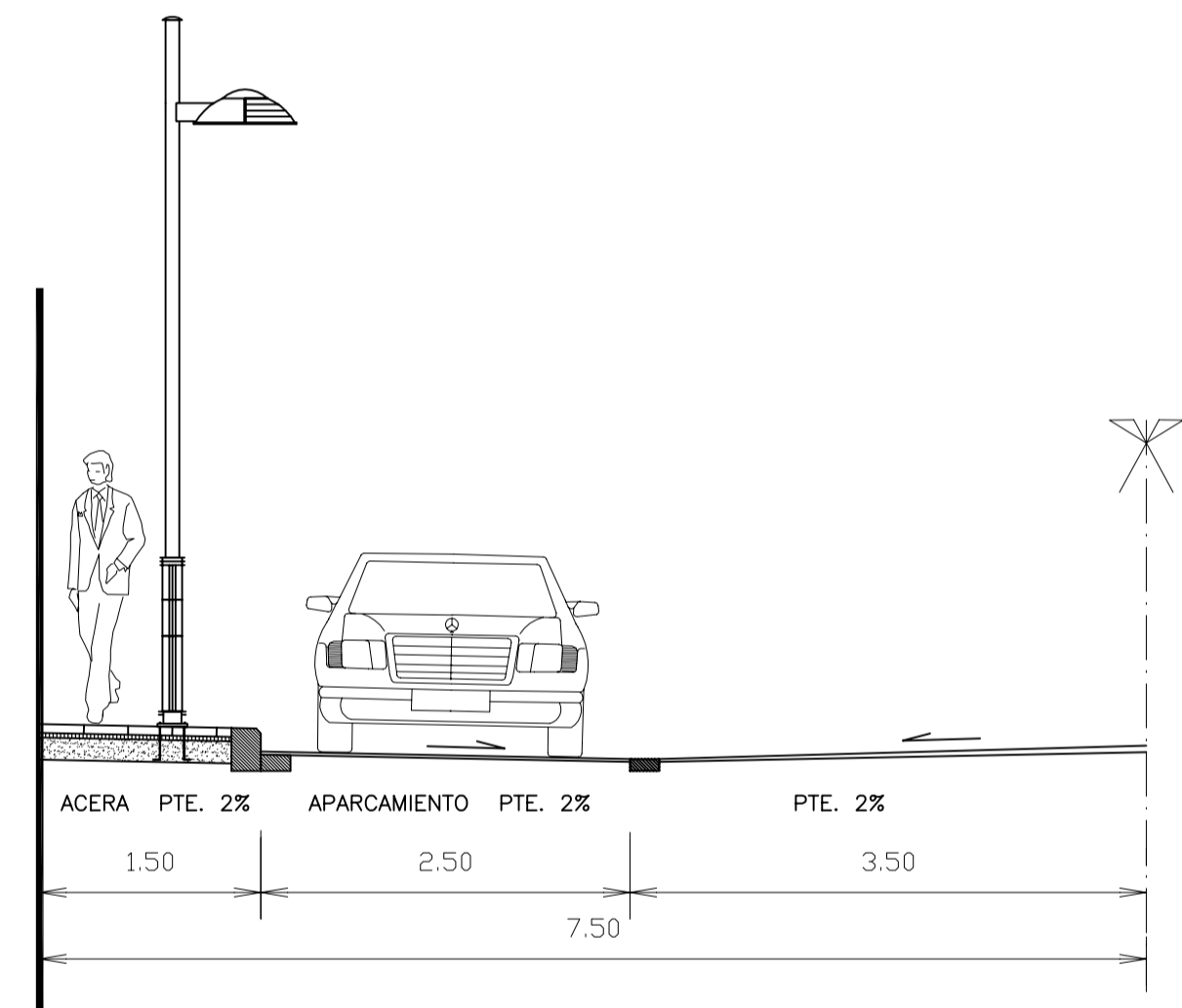
0.3



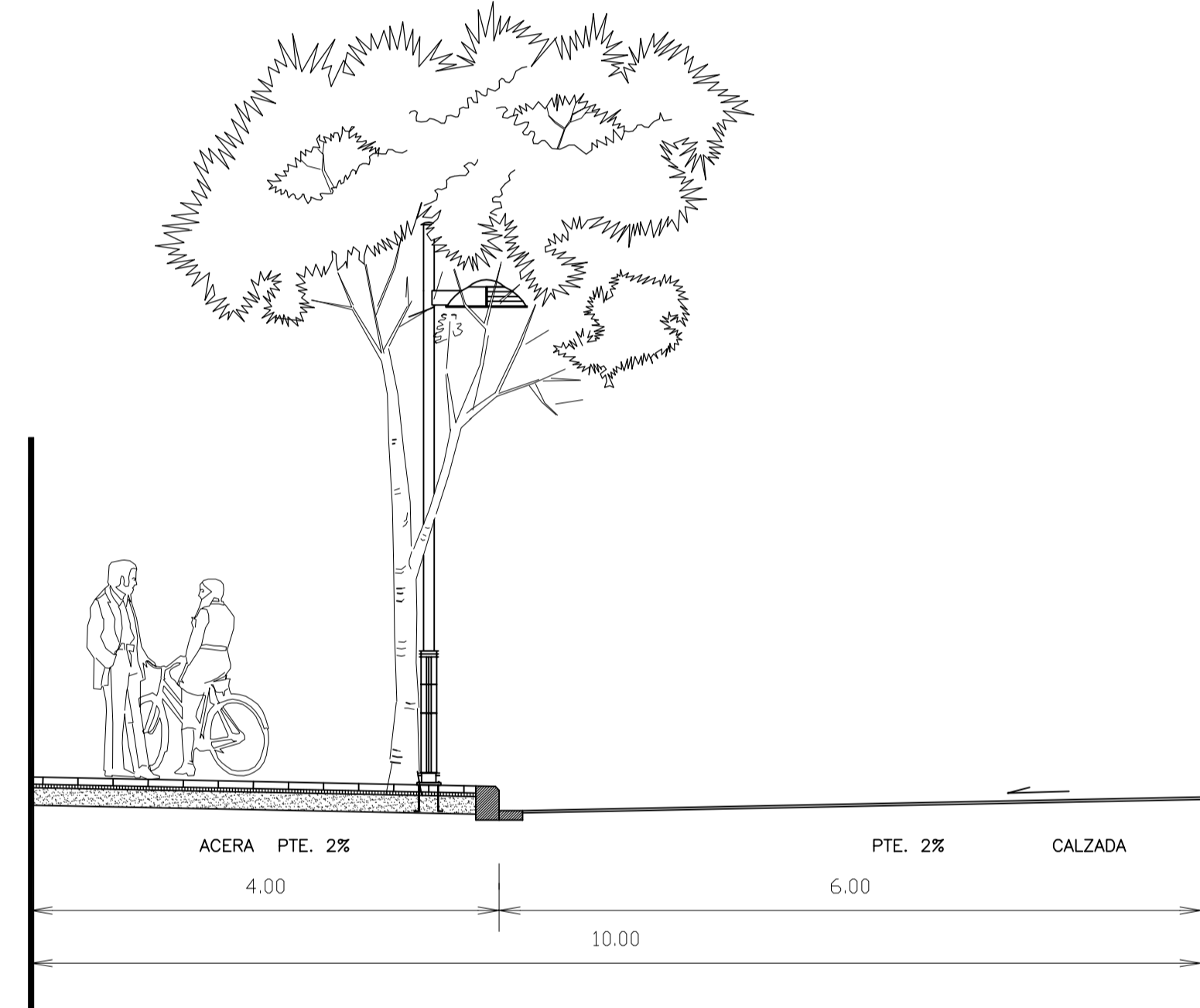
CALLE TIPO VII
ESQUEMA Y DIMENSIONES
E 1/50



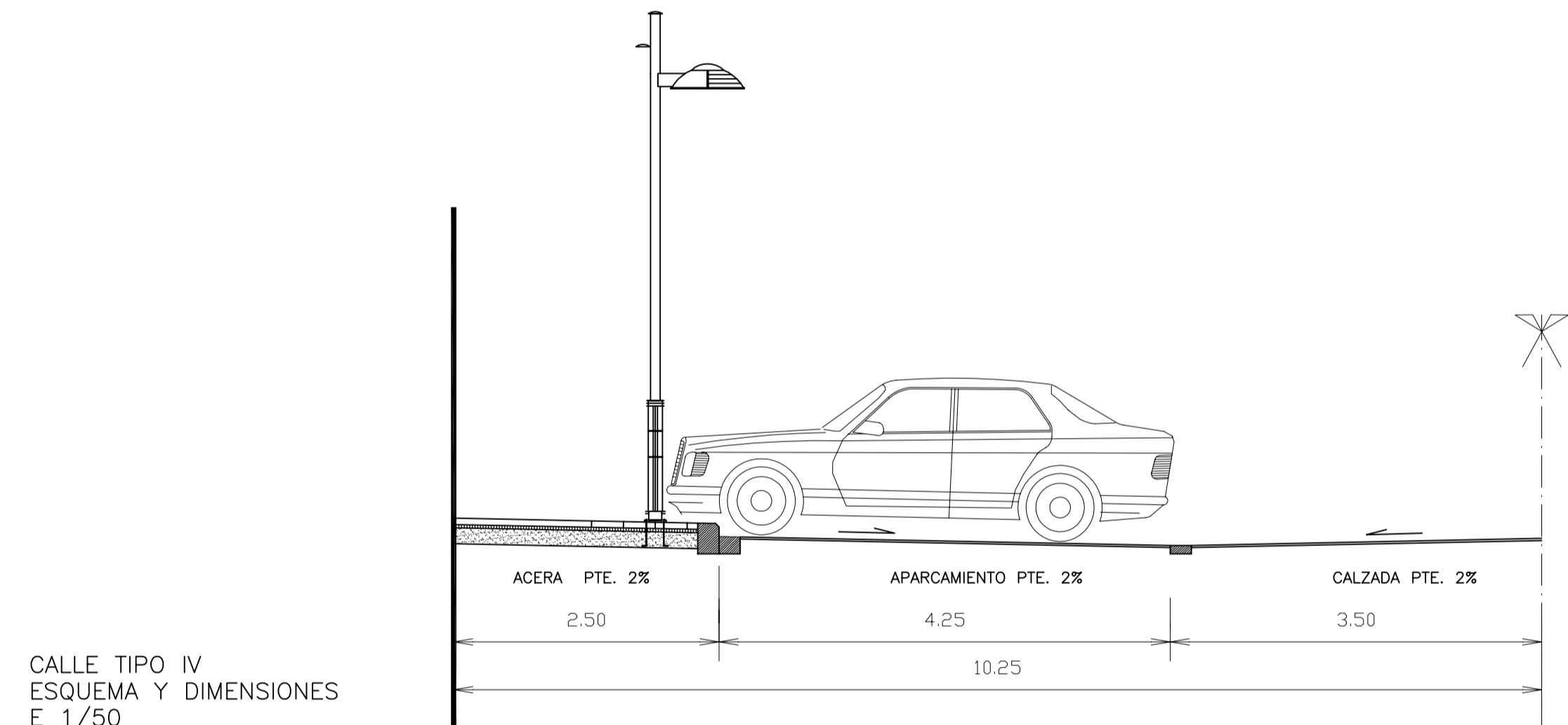
CALLE TIPO III
ESQUEMA Y DIMENSIONES
E 1/50



CALLE TIPO II
ESQUEMA Y DIMENSIONES
E 1/50

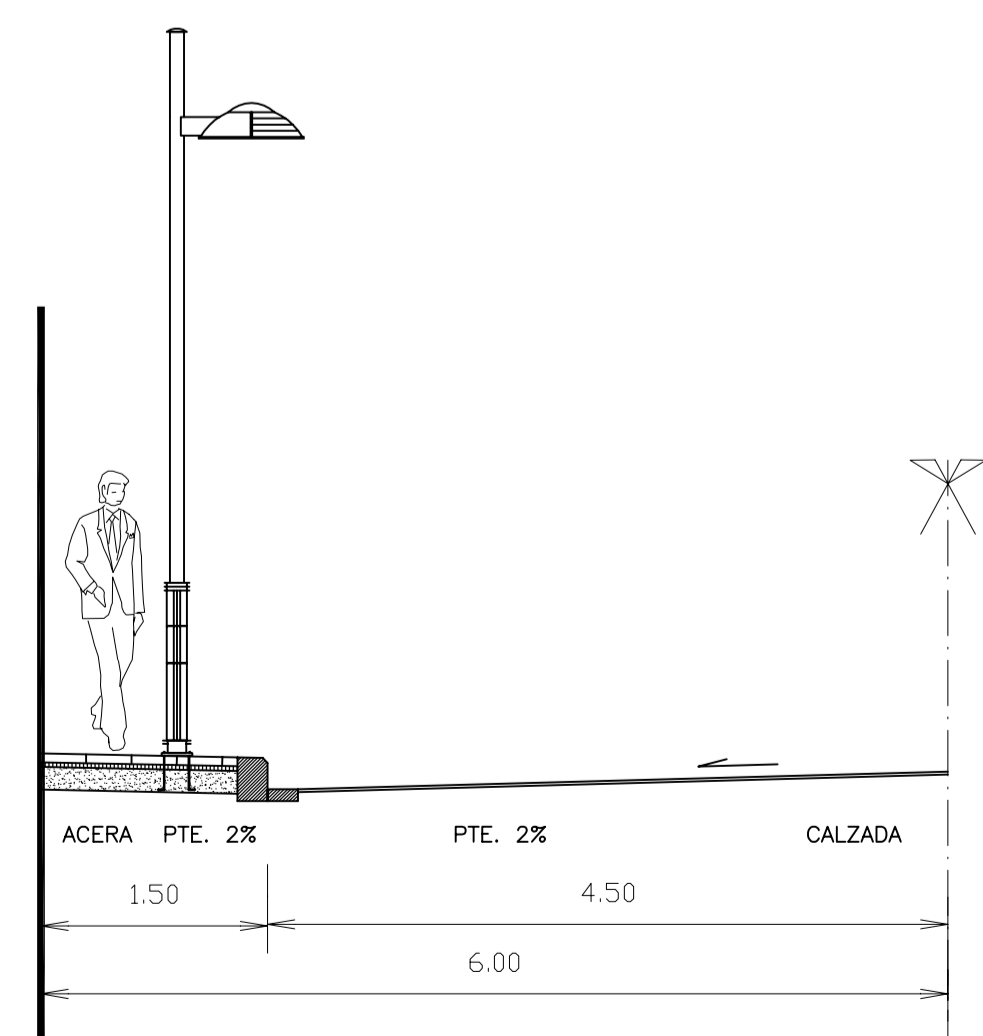


CALLE TIPO I
ESQUEMA Y DIMENSIONES
E 1/50

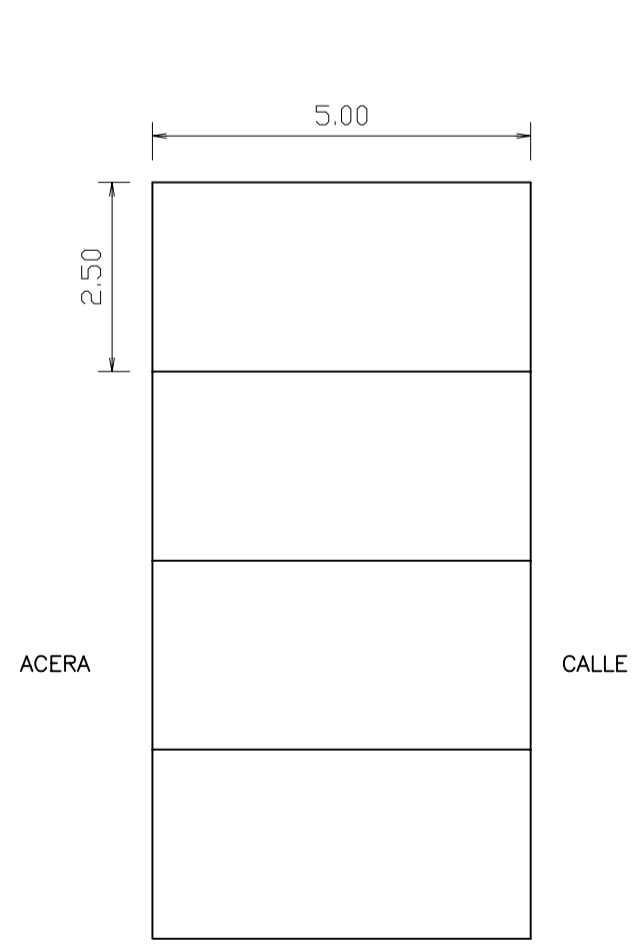
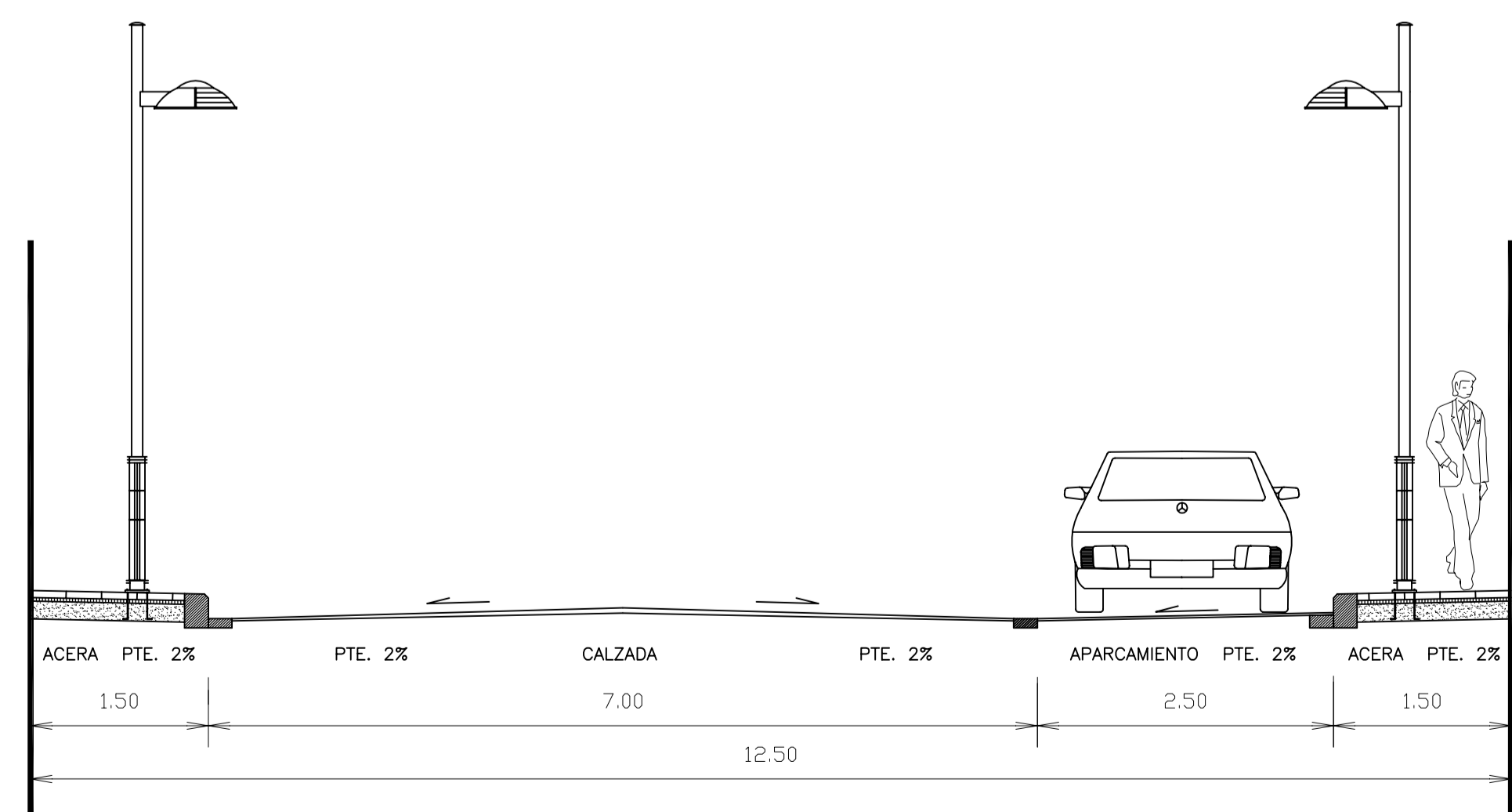


CALLE TIPO IV
ESQUEMA Y DIMENSIONES
E 1/50

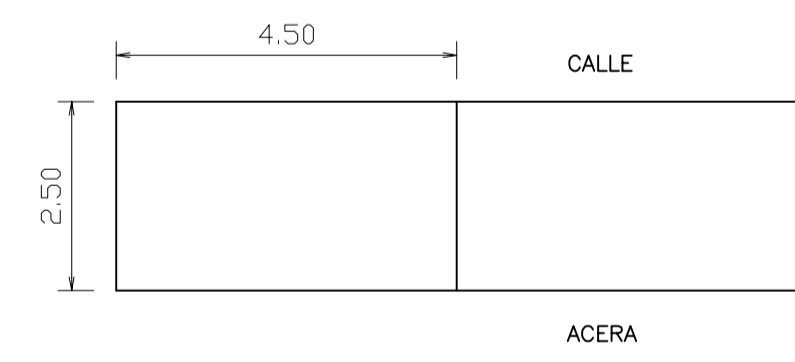
CALLE TIPO V
ESQUEMA Y DIMENSIONES
E 1/50



CALLE TIPO VI
ESQUEMA Y DIMENSIONES
E 1/50

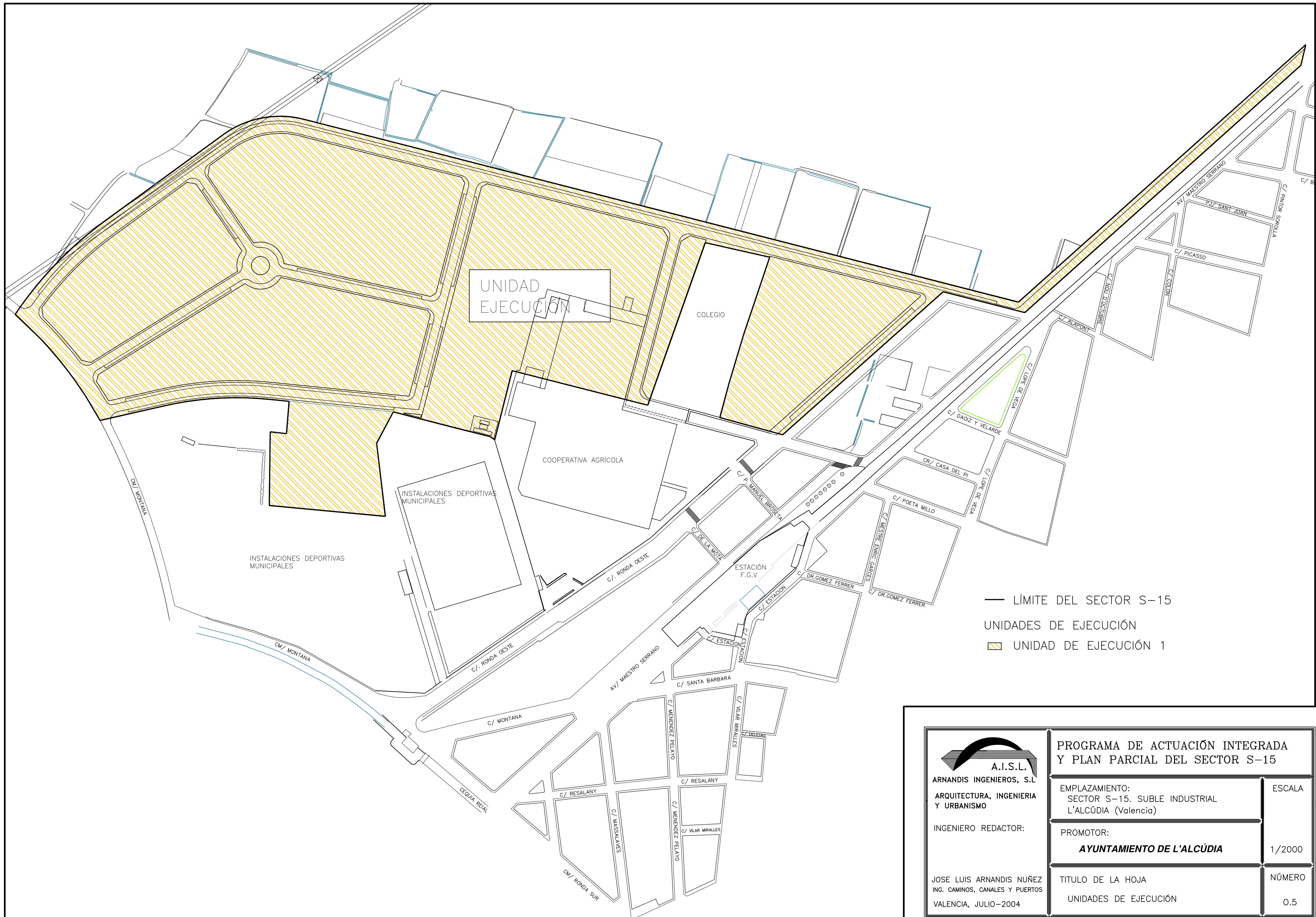


APARCAMIENTO EN CORDÓN
ESQUEMA Y DIMENSIONES
E 1/100



APARCAMIENTO EN BATERÍA
ESQUEMA Y DIMENSIONES
E 1/100

<p>ARNANDIS INGENIEROS, S.L. ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO</p>	PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-15	
	EMPLAZAMIENTO: SECTOR S-15. SUBLE INDUSTRIAL L'ALCÚDIA (Valencia)	ESCALA 1/100
INGENIERO REDACTOR:	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE L'ALCÚDIA	NÚMERO 1/50
JOSE LUIS ARNANDIS NUÑEZ ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS VALENCIA, JULIO-2004	TITULO DE LA HOJA RED VIARIA. SECCIONES	0,4



 <p>A.I.S.L. ARNANDIS INGENIEROS, S.L. ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO</p> <p>INGENIERO REDACTOR: JOSE LUIS ARNANDIS NUÑEZ ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS VALENCIA, JULIO-2004</p>	PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-15	
	EMPLAZAMIENTO: SECTOR S-15. SUBLE INDUSTRIAL L'ALCÚDIA (Valencia)	ESCALA
	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE L'ALCÚDIA	1/2000
	TÍTULO DE LA HOJA UNIDADES DE EJECUCIÓN	NÚMERO 0.5