

PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ROQUE.

SITUACIÓN: CALLOSA DE SEGURA (ALICANTE).

ARQUITECTO: ROQUE SALINAS ESTAÑ

DOCUMENTACIÓN DE PLAN PARCIAL

1.- PROPIEDAD

2.- ARQUITECTO

3.- UBICACIÓN

4.- OBJETIVOS

5.- ANTECEDENTES

6.- MEMORIA INFORMATIVA

6.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA (Art. 64, RPCV)

6.1.1.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR (Art. 20, LRAU; 65.1 RPCV).

6.1.2.-CARACTERÍSTICAS NATURALES (Art. 65.2.A y C, RPCV)

6.1.3.- PRE-EXISTENCIA DE USO (Art. 65.2.B, RPCV)

6.1.4.- CONDICIONES INSTITUCIONALES (Art. 65.3, RPCV)

7.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

7.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS (Art. 67, RPCV)

8.- NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1.- CONDICIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS

SECCIÓN 2.- CONDICIONES COMUNES

CAPÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES

SECCIÓN 1.- ZONA INDUSTRIAL

SECCIÓN 2.- ZONA TERCIARIA COMERCIAL PRIVADA

SECCIÓN 3.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO

SECCIÓN 4.- ESPACIO LIBRE PÚBLICO

9.-CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

10.-PLANOS DE ORDENACIÓN

PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ROQUE

1. PROPIEDAD.-

PROPIETARIO: "POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ROQUE, S.L."
CIF: B-53179339.
DOMICILIO SOCIAL: Carretera de Catral a San Isidro, Km. 1.
LOCALIDAD: Catral.

2. ARQUITECTO.-

Roque Salinas Estañ, colegiado nº 1715 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

3. UBICACIÓN.-

Se sitúa hacia el Norte del término municipal apoyado sobre la carretera A-313 (CV-913) de Callosa a Catral, desde la cual se accede.

El sector limita con la CV-913 al Sur, el Brazal de las Moreras y el Brazal de Fullana al Oeste, la Acequia Mayor al Norte y el Azarbe Chato Ballester al Este. Acequias, brazales y azarbes de carácter supramunicipal y, por tanto, estructurales.

4. OBJETO.-

La redacción del presente Plan Parcial Industrial en el término municipal de Callosa de Segura.

El Ayuntamiento justifica la propuesta en que siendo un municipio de tradición industrial, carece de este tipo de suelo en el vigente Plan General.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana, redactado y aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Callosa de Segura provisionalmente con fecha 12 Junio de 2000 indica:

"SN9.- (Polígono Industrial). *Al no disponer el Término Municipal de una zona clasificada como industrial a efectos de poder desarrollar su polígono industrial donde se puedan establecer las mismas, el Plan, y tras Modificación Puntual recalifica unos terrenos como urbanizables, apoyados en la carretera de Callosa-Catral en una distancia aproximada de 3,5 Km. de su casco urbano.*

Cumpliendo el Art. 17.1 de la L.R.A.U., se desarrolló según tipologías tanto para naves industriales aisladas o bien pareadas o en hilera, con altura de 1 planta sobre rasante pudiendo desdoblarse en parte para oficinas anexas al uso industrial.

Lo constituye un solo sector, pudiendo constituirse una o más Unidades de Ejecución para facilitar el desarrollo y gestión del mismo.

Cumplirá las cesiones obligatorias por Ley si bien se aumenta éstas por ceder un 11% al Excmo. Ayuntamiento de suelo industrial en parcela neta y liberando de los gastos de urbanización, justificando así el aumento de aprovechamiento lucrativo privado como consecuencia de la modificación – recalificación de suelo no urbanizable a Urbanizable industrial.

El único uso incompatible con el sector es el residencial. Se acompaña ficha de SN9 donde se reflejan los parámetros urbanísticos a tener presente en la redacción del Plan Parcial, Programa, Reparcelación y Proyecto de Urbanización."

-“Planes Parciales, que, desarrollando el Plan General; ordenan pormenorizadamente sectores concretos del suelo urbanizable.”

- Objeto: Se trata de un Plan Parcial de Iniciativa Privada, finalidad ordenar pormenorizadamente su ámbito territorial (Artlo. 26.1 RPCV).: incluirá todas las determinaciones que ordenen de modo preciso en grado de detalle el ámbito al que se refiera; tiene la consideración de ordenación pormenorizada la que no es estructural.

LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

contendrá:

Delimitación gráfica y superficie del sector.

Usos globales y usos incompatibles.

Tipología.

Edificabilidad.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Determinaciones

En el Art. 26.2 de RPCV: La ordenación pormenorizada de los planes deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

- A) La red secundaria de reservas de suelo dotacional público, teniendo tal consideración el suelo dotacional que no merezca la configuración de red primaria o estructural.
- B) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de las tipologías previstas.
- C) Fijación de alineaciones y rasantes.
- D) Concreción de los usos pormenorizados de cada área o sector en desarrollo de las previsiones propias de la ordenación estructural para cada uno de ellos.
- E) Regulación detallada de las condiciones edificatorias sobre y bajo rasante: edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

La red secundaria.

Estará constituida por todas las dotaciones públicas que prevea el Plan; es decir, los equipamientos, las zonas verdes y espacios libres, y todos ellos interconectados mediante la red viaria.

La red secundaria determina el modelo de parcelación.

La parcelación.

El Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana establece, en su artlo. 67.1, que las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Alineaciones y rasantes.

En el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana se encuentra la definición de dos parámetros urbanísticos:

Art. 8 se entiende por **alineación de vial** la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Art. 12 se entiende por **línea de rasante** el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Parámetros edificatorios.

A la hora de plantear como regular los parámetros edificatorios de una zona se recomienda seguir el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Art. 26.3 RPCV). En su Art.7:

- a) Remisión a una de las zonas tipo definidas en este reglamento, fijando los valores concretos de los parámetros urbanísticos.
- b) Adición a la anterior modalidad de concreciones o variaciones de parámetros urbanísticos, matizaciones o regulaciones complementarias que se consideren necesarias.
- c) Regulación propia, desarrollada a partir de las variables generales que configuran la zona de ordenación urbanística.

Hasta aquí hemos desarrollado las determinaciones que, como mínimo, debe contener la ordenación pormenorizada.

5. ANTECEDENTES.-

- **EXPTE.: PL-960472, CALLOSA DE SEGURA.** Concierto previo para la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, recalificando Suelo No Urbanizable a Suelo Industrial y Homologación del sector.

*El Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, el día 16 de Septiembre de 1997, dicta **RESOLUCIÓN**, visto el expediente de referencia. **RESUELVE:** Informar favorablemente el presente expediente a efectos de evacuar el trámite de concierto previo previsto en el art. 38.1 de la LRAU, en los términos que se han transcrito anteriormente, significando al Ayuntamiento la necesidad de corregir las observaciones efectuadas." En Alicante, 18 de Septiembre de 1997.*

EL JEFE TERRITORIAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL. Fdo: Rosario Berjón Ayuso.

- **EXPTE.: 239/97. CALLOSA DE SEGURA.** Modificación Puntual del Plan General. Recalificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Industrial y Homologación.

*La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de Noviembre de 1997, adopta el siguiente **ACUERDO:***

"ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO. *El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 29 de Enero de 1997 acordó su aprobación provisional, tras cumplir los trámites de exposición pública, mediante anuncios aparecidos en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de 25 de Septiembre de 1996,*

en el Boletín Oficial de la Provincia, de 26 de Agosto de 1996 y en uno de los diarios de mayor difusión provincial el 1 de Agosto de 1996, no habiéndose presentado alegaciones.

SEGUNDO. La documentación está integrada por el proyecto de Modificación Puntual del PGOU, que consta de Memoria informativa y justificativa y Normas Urbanísticas; y Anexo de homologación, con Memoria informativa y justificativa y Planos de delimitación del sector y de la red primaria estructurante.

TERCERO. El objeto del presente expediente es delimitar un nuevo sector de 174.148,50 m² como Suelo Urbanizable Industrial, actualmente clasificado como de Suelo No Urbanizable.

CUARTO. El presente expediente se sometió a concierto previo con esta Consellería y fue objeto de resolución de fecha 2 de Agosto de 1996 y 16 de Septiembre de 1996 del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, con una serie de observaciones que se comunicaron al Ayuntamiento.

QUINTO. Las características del sector propuesto son básicamente las siguientes: Superficie del sector: 174.148,50 m²., Edificabilidad: 1,25 m²/m², aprovechamiento tipo: 0,792 m²/m². Se constituye una sola área de reparto.

SEXTO. Se cumplen los estándares de planeamiento parcial previsto en el Art. 22 de la LRAU. Como cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 55.3 se cede al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento sobre el 10% legal y se libera de todos los gastos correspondientes a la urbanización.

SÉPTIMO. Consta en el expediente informe favorable de la Oficina del Plan de Carreteras de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, de fecha 6 de Marzo de 1997.

- Consta en el expediente Declaración de Impacto Ambiental de fecha 9 de Julio de 1997, favorable.

..... Se **ACUERDA:**

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General del municipio de Callosa de Segura para creación del Sector Urbanizable Dotacional, aunque supeditando su publicación y, en consecuencia, su eficacia, a que el Ayuntamiento aporte los certificados señalados en la consideración técnico-jurídica tercera.

En Alicante, 23 de Diciembre de 1997.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO.

Fdo: Rosario Berjón Ayuso."

6. MEMORIA INFORMATIVA.-

6.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.- (ART. 64. RPCV).

6.1.1.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR (ART. 20, LRAU y 65.1. RPCV).

El área de planeamiento tiene una superficie de 174.148,5 m², correspondiéndose exactamente con los terrenos del Sector definido por la Homologación.

6.1.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES (ART. 65.2.A y C, RPCV).

El terreno se halla baldío, esta circunstancia ha sido considerada en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado simultáneamente a la Homologación del Sector, y de la modificación del Plan General de Ordenación ya aprobada, en los cuales se reconoce su idoneidad para el destino industrial.

6.1.3.- PRE-EXISTENCIAS DE USO (ART. 65.2.B, RPCV).

a) Edificaciones; Dentro del Sector delimitado existen unas edificaciones, una con destino a fábrica de calzado, y otra con uso de vivienda.

b) Estructuras e infraestructuras; Los terrenos se hallan bordeados por la Acequia Mayor de Callosa, la Carretera Callosa a Catral, y diversos azarbes y canales de riego, justificándose las distintas infraestructuras mediante los planos adjuntos.

6.1.4.- CONDICIONES INSTITUCIONALES (ART. 65.3, RPCV).

a) La modificación del Plan General, el Convenio Urbanístico y la Homologación fijan las condiciones que deben regir en el actual Plan Parcial.

b) Las obras programadas y la política de inversiones públicas que influyen en el desarrollo del Plan Parcial, son de carácter territorial, recogidas en la Homologación, siendo la realización de la depuradora del término Municipal de Callosa del Segura la que más afecta al desarrollo de este Sector, habiéndose comprometido el ayuntamiento a la conexión del Sector con dicha depuradora.

c) Las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el Ámbito territorial del Sector, fue expuesta en la Homologación y fue objeto de un informe por parte de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo Sección de Carreteras favorable en cuanto a los accesos al polígono.

7. MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

7.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS (ART. 67, RPCV)

A) La solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes, puesto que supone el desarrollo de suelo industrial en un área separada del casco urbano bien conectada con él por medio de la CV-913 y cercana a la CV-90 y a la Autovía Alicante-Murcia, la propuesta contempla la ejecución de una única unidad de ejecución, a fin de garantizar un total desarrollo del Sector.

B) La justificación de su adecuación a la ordenación estructural viene reflejada en la citada Homologación.

b.1.) Como Plan Parcial industrial se prevé que su desarrollo cause el menor impacto ambiental posible, logrando con su separación del casco no intervenir en la evolución urbana inmediata del mismo, se prevé una banda de zonas verdes junto a la CV-913 a fin de preservar la adecuación de la conexión del polígono con la citada carretera.

b.2, 3) Las fichas de planeamiento y de gestión están contempladas en la Homologación, y corregidas en el anexo.

C) para suplir la carencia absoluta de Suelo Industrial en el municipio, no se han exigido otros criterios políticos que los de una planificación idónea, dentro de las determinaciones legales, y de la máxima flexibilidad de implantación industrial, tanto para la pequeña como para mediana y gran empresa, facilitando la posibilidad de agrupar parcelas a partir de un módulo de 500 m² de superficie mínima.

D) La intensidad global de uso del sector es de 0,55 m²/m² según resulta de las estimaciones iniciales propuestas en la Modificación del Plan General de 1988, a cuyo apartado 3 nos remitimos, y como quedan expresados.

E) El polígono queda delimitado como una única unidad de ejecución.

F) La unidad de ejecución admite la posibilidad de realizar estudios de detalle en todo el ámbito de la misma, con el fin de ordenar los distintos volúmenes de las edificaciones.

G) CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

G.1) Aprovechamiento bruto del sector.

A partir de los datos de referencia obligada, resultantes del trámite de Modificación del planeamiento de 1988 (aptdo.3), resulta:

A.O. (Aprovechamiento Objetivo): $110.387 \text{ m}^2 \times 1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 137.984,000 \text{ m}^2$.

a-Edificabilidad sobre parcela neta: $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para uso industrial y comercial.

b-Edificabilidad sobre parcela neta: $0,49 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para uso deportivo.

c-Edificabilidad sobre parcela neta: $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para uso social.

- Edificabilidad total:

$104.489,10 \text{ m}^2 \times 1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 130.611,375 \text{ m}^2$.

$6.165,68 \text{ m}^2 \times 0,489 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.018,75 \text{ m}^2$

$3.482,97 \text{ m}^2 \times 1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.353,71 \text{ m}^2$

- Edificabilidad Total = 137.984,00 m² techo

- Aprovechamiento Tipo = 137.984,00/174.148,50

= 0,792339655 m²/m²

- Cesión Obligatoria: 10% = 13.798,47 m² const.

- Cesión según Convenio: Exceso de aprovechamiento cedido = $14.228,487 - 13.798,47 = 430,00 \text{ m}^2$.

Es decir, se cede al Excmo. Ayuntamiento de Callosa de Segura 430,00 m² de aprovechamiento, sobre la cesión obligatoria.

Además se libera al Excmo. Ayuntamiento de Callosa de Segura de todos los gastos correspondientes a Urbanización.

- Cesiones según la L.R.A.U.:

Porcentaje global de dotaciones lo fija la L.R.A.U. en un 40% de la superficie computable del sector mínimo de zonas verdes públicas: 10% (12% en el Polígono Industrial). Y el restante 30% se destinará a viales (22,46%), zona deportiva (3,54%) y social (2,00%).

Aparcamiento mínimo (dotación): 1 plaza/150 m² construido en parcelas privadas.

$130.611,375 \text{ m}^2/150 \text{ m}^2 = 870,70$ ---- 871 plazas en parcelas privadas.

$871 \times 0,5 = 436$ plazas en suelo dotacional público; aproxim. 4.360 m² (10 m² por plaza).

Las cesiones se efectúan según el citado convenio, aumentando las cesiones obligatorias en dos conceptos, por cuanto se otorga al Excmo. Ayuntamiento una cesión del 11% de suelo industrial, constituida ésta cesión en parcela neta y además se libera al mismo de los gastos de urbanización.

Todo ello a fin de justificar el aumento de aprovechamiento lucrativo privado consecuencia de la modificación (Art. 55.3 de la L.R.A.U.).

G.2.) Edificabilidad neta transformada.

Considerando los datos de zonificación que se resume en el Cuadro de Características anejo resulta:

ZONA DE DOTACIONES Y CESIONES	SUPERFICIES (m2)	PORCENTAJE (%)
ESPACIOS LIBRES	20.897,00	12,00
ZONA DEPORTIVA	6.165,68	3,54
ZONA SOCIAL	3.482,97	2,00
ZONA VIAL	39.113,75	22,46
TOTALES	69.659,40	40,000

ZONA DE APROVECHAMIENTO INDUSTRIAL Y COMERCIAL	SUPERFICIES (m2)	PORCENTAJE PARCIAL (%)	PORCENTAJE TOTAL (%)
ZONA DE APROVECHAMIENTO INDUSTRIAL PRIVADO	88.926,75	85,00	51,063
ZONA INDUSTRIAL AYUNTAM.	11.382,79	11,00	6,536
ZONA COMERCIAL PRIVADA	4.179,56	4,00	2,401
TOTALES	104.489,10	100,00	60,00

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	174.148,50	100
-----------------------------	------------	-----

G.3) Otros aprovechamientos.

Por su carácter dotacional no son computables a efectos limitadores.

G.4) Fichas de planeamiento y gestión.

FICHAS DE PLANEAMIENTO POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ROQUE

-Un sector, SN9. S. Urbanizable Industrial sin ordenar pormenorizadamente.

-Superficie: 174.148,50 m2.

-Objeto: Creación de un área industrial separada del casco urbano.

- Objetivos del Plan Parcial:

- Las reservas de zona verde se situarán al menos en un 50% en las zonas de accesibilidad al polígono.
- La dotación de zonas verdes serán al menos el 10% de la superficie del sector.
- La zona deportiva será al menos el 2% de la superficie del sector.

- La zona de cesión al Excmo. Ayuntamiento será de 11.382,79 m² de parcela neta industrial.
- El viario estimado será al menos de un 20% del sector.

- Uso principal: Industrias ligeras-medias

- Uso permitidos: Todos excepto el Residencial en todas sus modalidades.

- Tipologías:
 - Industrial (Aisladas, pareadas, en hilera).
 - Parcela mínima: 500 m² en hilera y 2.000 m² en aisladas.
 - Nº de plantas: 2
 - Edificabilidad máxima: (sobre parcela neta): 1,25 m²/m².
 - Altura máxima: 9 mts.
 - Retranqueo mínimo: 5 mts a frontal en hilera y 5 mts en todos sus lindes en aislada.

- Densidad máxima: 200 obreros/Ha.

- Edificabilidad máxima (bruta): 0,7923 m²/m² = 137.984,70 m².

- Aprovechamiento tipo: 0,7923 m²/m².

FICHA DE GESTIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL SAN ROQUE

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.

- Unidades de ejecución: la ejecución del planeamiento se llevará a cabo en una sola unidad de ejecución.

- Ratio de zona Verde o dotaciones: Las que le corresponden por edificabilidad incrementadas según el convenio.

- Condiciones de Urbanización: Normas de ámbito municipal, reflejado en el PGOU (Normativa).

- Administraciones públicas no Municipales afectadas por el desarrollo: Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte (Oficina del Plan de Carreteras) y Consellería de Medio Ambiente (Declaración Impacto Ambiental).

Callosa de Segura, Abril de 2001

Fdo: Roque Salinas Estañ
Arquitecto