

PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN
 sector **P E T I T S**
M E M O R I A

1 ANTECEDENTES

- 1.1 Tras la aprobación y entrada en vigor del PGMO vigente¹, este Ayuntamiento acometió la tarea de desarrollar el principal sector de nuevo suelo previsto en él para ser soporte de actividades empresariales de tipo industrial: el sector CANASTEL NORTE. A tal fin, procedió a redactar el Plan Parcial (y su Homologación, por exigirlo entonces la nueva ley urbanística autonómica de 1994: LRAU), que fué aprobado por la CTU 140696, y, acometió su reparcelación y ejecución, recibándose las obras definitivamente 20.05.03².

¹ CTU 05.04.90 y 26.09.90; BOP 17.05.90 y 30.11.90 respectivamente.

² Los costos de esa actuación han sido:

Obras:			2.551.808 € (Importe s/liquidación)
		<u>PTA</u>	
Otros:	PP:	5.942.280	
	PU	6.162.637	
	Top	568.400	
	EIA	240.000	
	PR	1.600.000	
	Indemnizaciones	<u>75.292.577</u>	
	Σ	89.805.894	PTA → 539.744,29 €
			TOTAL 3.091.552,29 €

Lo que supone las siguientes repercusiones:

Repercusión s/suelo neto edificable:	$3.091.552,29 / (155.452 + 3.248) =$	19,5 €/m2s edificable.
Repercusión s/sup. sector:	$" / 239.278 =$	12,9 €/m2
Repercusión s/sup. Área de Reparto:	$" / 260.358 =$	11,9 "

1.2 La iniciativa fué exitosa, pues inmediatamente empezó un proceso de construcción de edificaciones y de instalación de actividades en él³, por lo que el Ayto. se planteó la posible continuación de la actuación mediante la promoción del sector anexo: PETITs -al que se refiere el presente-, el cual está contemplado por el Plan General como urbanizable, también para uso industrial, pero no programado (área PAU/6).

1.3 La conjunción de:

a) La experiencia del desarrollo citado del sector Canastel Norte, de la que se deduce:

1º la adecuación de la regularidad de trazados, que conduce a la de parcelas, que se adaptan bien a las características de las construcciones típicas para este tipo de actividades, y

2º la conveniencia de nivelar las áreas o enclaves edificables, para evitar, en lo posible, que se tengan que realizar estos trabajos una vez se ha urbanizado, pues, dados los medios mecánicos que acarrear, suponen un peligro manifiesto de deterioro prematuro de la urbanización.

b) Los trabajos de Revisión del Plan General, en la que se traza un vector de desarrollo industrial a largo plazo, vector que desde el desarrollo espontáneo de Canastel se dirige al NE atravesando Canastel Norte, Petits y sigue esa dirección.

llevó a este Ayuntamiento a modificar, en el Plan General, los límites y características estructurales de este sector, lo que se concretó en la 21 Modificación Puntual de este⁴, (en adelante 21 MP) modificación de la que es de reseñar que se acompañó de Estudio de Impacto Ambiental y que obtuvo la correspondiente Declaración de 07.12.05, positiva, con condiciones⁵.

³ Al día de la fecha este sector se encuentra casi colmatado.

⁴ Aprobada definitivamente por CTU 080306.

⁵ Estas exigen, previamente a la (debemos entender aprobación de la) programación:

- 1) *Informe favorable del organismo de cuenca respecto a la disponibilidad de recursos hídricos para satisfacer la demanda del sector.*
- 2) *Definición de infraestructuras/instalaciones de depuración de aguas residuales.*

Esta 21 MP, al contener la Homologación del sector, tiene además, la virtualidad de discernir que determinaciones son de ordenación estructural respecto a las que no⁶.

- 1.4 Habiéndose consignado créditos presupuestarios para el inicio de esta actuación por el Ayuntamiento, por indicación de la Concejalía de Urbanismo, se procede, por estos servicios técnicos municipales, a la redacción del presente⁷.

3) En el caso de que por los trabajos de la Revisión del Plan General se localizara algún elemento con valor patrimonial en el sector: Informe de C. Cultura.

4) Informe del organismo de cuenca, si el vertido de pluviales se realiza a cauce.

⁶ Lo que permite la aprobación municipal del Plan Parcial, si este respeta las de carácter estructural.

⁷ Lo que no implica aún que el Ayuntamiento asuma la condición de urbanizador, pues por 87 a 91 LUV, el Ayuntamiento puede formular el Plan Parcial, y aprobarlo -o instar su aprobación, si el Plan formulado supone modificación de la ordenación estructural- sin más compromiso.

2 CONDICIONANTES

2.1 URBANÍSTICOS

Este sector está previsto, delimitado y caracterizado en el Plan General, y, como se ha indicado, en su 21 MP, y más concretamente en la ficha correspondiente, en la que se determinan las condiciones para su ordenación detallada, para su gestión y conexión.



FICHA¹ de
 CONDICIONES DE ORDENACIÓN,
 GESTIÓN y
 CONEXIÓN
 del PAU/6 LOS PETITS

A) ORDENACIÓN	
1 SUPERFICIE	326.476 m ²
2 USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
3 INTENSIDAD	
Porcentaje máximo de suelo destinado a usos privados	50%
Edificabilidad: 1 m ² /m ² a x 50%/326.478 m ² s	163.239 m ² ut
	163.239/0,8 m ² or/m ² ut
204.049 m ² or	
4 ORDENACIÓN	
Estructural	
Zona de Ordenación	IN 1a
Dotaciones	20%
Se situará el Este y NE del sector, en contigüidad con la zona verde del sector I/3 Canastell Norte.	
Red Vial	
Acceso al sector en prolongación al acceso al sector I/3 desde la Ctra. de Agost.	
Distribuidor principal, ortogonal al anterior, completando la sección de la vía que limita a este sector del I/3 Canastell Norte.	
Acceso a la Bonanova desde el anterior.	
Secundaria	
Dotaciones: según el Plan Parcial.	
Las dotaciones estructurales pueden computarse en su totalidad como integrantes de la red secundaria.	
Red Vial secundaria: se prolongarán en el sector los ejes viales transversales del sector I/3 Canastell Norte.	
B) GESTIÓN	
Área de Reparto	
Sector I/6 Los Petts	326.476 m ²
Ampliación Cementerio (prevista en la 9ª Modificación del PG)	32.639
Total	349.117 m ²
C) URBANIZACIÓN Y CONEXIÓN	
Tipo de urbanización : convencional, según, como mínimo, el estándar utilizado en la urbanización del sector I/3 Canastell Norte.	
Se soterrarán las líneas de eléctricas que atraviesan el sector.	
Se dispondrá el canal interceptador de aguas de escorrentía superficial en el límite Norte del sector.	
Red de alcantarillado separativa. La de pluviales conectará con el colector Ctra de Agost-Emissio a la altura c/Azorin- Ctra Agost, para conexión futura al Drenaje hacia Boo. Las Orejas.	
D) OTRAS	
La aprobación del Programa para el desarrollo de este sector exige:	
1º	Obtención de certificado de la Confederación Hidrográfica del Júcar acreditativo de la disponibilidad de recursos hídricos para satisfacer la demanda del sector.
2º	Definición de la infraestructura e instalaciones que se ejecutarán con el sector para el tratamiento adecuado de las aguas residuales generadas, cuya composición deberá además cumplir las ordenanzas de alcantarillado que regulen las características del agua que puede verterse al mismo o, si el municipio no tuviera ordenanzas propias, el modelo de ordenanzas de vertido a la red municipal de alcantarillado de la EPSAR.

¹ 01.02.06

2.2 FÍSICOS

2.2.1 MORFOLOGÍA

- a) Topografía
El sector tiene una forma casi rectangular, presentando un límite irregular al Ey NE, en el contacto con urbanizaciones residenciales existentes, y los terrenos son, orográficamente, también bastante regulares, casi planos, con una muy suave pendiente desde el extremo NW, el más alto, que presenta una cota cercana a 157 m al SE, el más bajo, con una cota en torno a 155 m.
- b) Geomorfología⁸
Los terrenos se encuadran dentro de la Unidad Meridional de las dos en que puede considerarse el TM de San Vicente.
Esta Unidad, situada al sur de Lloma Reona “...está constituida por un extenso glacis que se extiende hasta Alicante, en el que la pendiente desciende suavemente, los materiales que afloran son depósitos del cuaternario, intensamente atacados por la erosión (...)”⁹ frecuentemente (...) cubiertos por una costra calcárea producto de la precipitación del carbonato cálcico que arrastra las aguas de escorrentía. La superficie de este llano está labrada sobre los materiales prebéticos del Secundario y Terciario, compuestos en su mayor parte de margas y areniscas, (y dado que) el plegamiento terciario fué débil (...) el relieve resultante está compuesto de pequeñas ondulaciones (...dado...) el gran espesor del manto cuaternario que difumina las irregularidades del sustrato”.

2.2.2 GEOTÉCNIA¹⁰

- a) Geología
Los terrenos se encuadran en la Terraza Alta del Holoceno, caracterizada por la alternancia de capas de gravas, limos y arcillas rojas.
- b) Litología

⁸ Información extraída del Estudio del Medio Físico, realizado en 1988 por el Departamento de Ciencias Ambientales y Recursos Naturales; Universidad de Alicante, para este Ayuntamiento (Revisión Plan General)

⁹ Los espacios o indicaciones entre paréntesis los introducimos ahora para hacer más comprensible la cita.

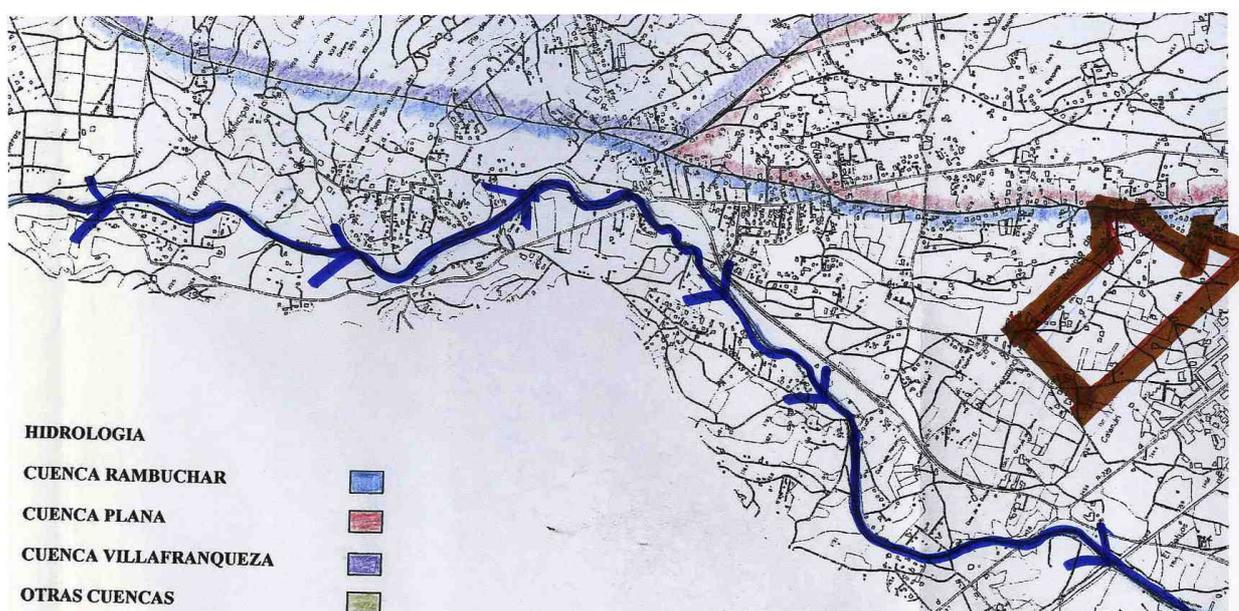
¹⁰ Ídem.

Se caracterizan por Conglomerados de gravas, limos y arcillas (Materiales sueltos).

c) Hidrogeología

c.1) Aguas superficiales

Los terrenos pertenecen a la cuenca de la Rambla del Rambuchar:



con la particularidad de que en su extremo norte su límite es coincidente con la línea divisoria de cuenca con la Cuenca Plana, pero el resto del límite NW podrá recibir aportes de agua de la parte de la cuenca aguas arriba, parte que no es muy extensa en superficie (del orden de 30 Ha) y, lo que es más importante, apenas urbanizada o transformada, por lo que su escorrentía superficial será pequeña.

c.2) Aguas subterráneas

Estos terrenos, como la casi totalidad de los desarrollos urbanos actuales y previstos de San Vicente, se encuentran sobre el acuífero de San Vicente, detrítico, de unos 60 Km² de superficie, cuyos recursos se estiman de 3,5 Hm³/año, de los que se explotan sólo 0,1

Hm3/año por la mala calidad de las aguas que sólo las hace aptas para riego.

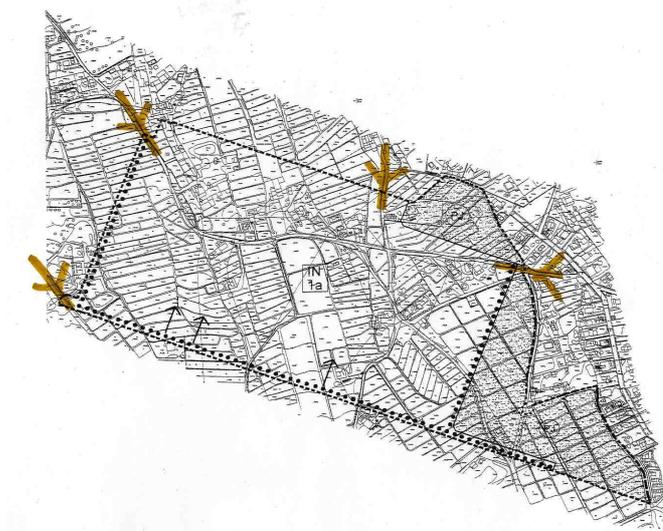
2.2.3 OBSTÁCULOS FÍSICOS

a) Infraestructuras

Hay varias infraestructuras que atraviesan el sector, por lo que la actuación ha de resolver la continuidad del servicio que prestan.

a.1) Viarios.

Hay varios caminos que quedan interceptados por los límites del sector. En el gráfico siguiente se señalan los puntos de encuentro con este.



a.2) Riegos

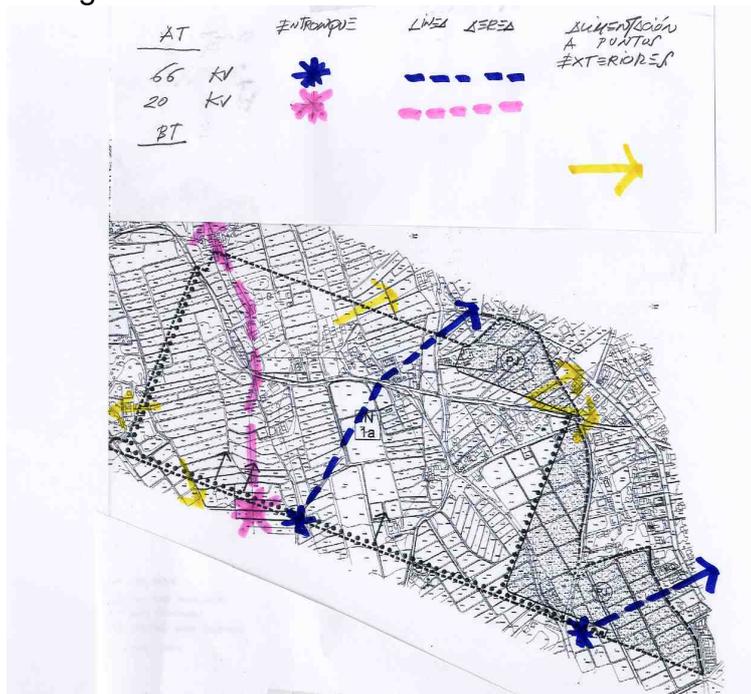
Hay en el sector una red, hoy muy descuidada, de pequeñas acequias para distribuir agua de riego a diversas parcelas. La totalidad de las conducciones de riego que penetran en el sector no prestan servicio aguas abajo de este.

a.3) Eléctricas

Hay tres líneas eléctricas aéreas, dos de 66 KV y una de 20 KV, que, desde sendos entronques aéreo-subterráneo emplazados en el límite con el sector Canastel Norte, atraviesan este sector, por lo que, con

independencia de que se aprovechen o no para la alimentación eléctrica a los futuros consumos que aquí se emplacen, han de soterrarse en su travesía de este.

Además, desde este sector parten líneas de distribución en BT que alimentan puntos exteriores. Su traza y entronques se recogen en el siguiente gráfico.



a.4) Telefónicas

Hay líneas aéreas telefónicas que atraviesan el sector y que dan servicio a puntos exteriores.¹¹



¹¹ Ídem.

b) Usos y Construcciones

b.1) Caracterización global

Este ámbito es, actualmente, un medio que, manifiestamente, presenta una ordenación y usos rurales: eriales y cultivos, y, mínimamente, ganadería, con algunos chalets modernos y, en menor medida, algunas otras construcciones, todo ello servido por irregulares caminos.

b.2) Usos Agropuecuarios

Ocupan la mayor parte de la superficie del sector: 28,2 Ha. De estos más de la mitad son eriales: 19,9 Ha, y una mínima parte usos vinculados a actividades ganaderas: 0,2 Ha.

Los destinados a actividades agrícolas son 8,1 Ha. De esta superficie los más relevantes son los cultivos: 6,7 Ha, en su mayor parte olivares: 4,3 Has, distribuyéndose el resto entre Almendros: 0,7 Has; Cítricos 0,8 Has y Huertas/Pastos de regadío: 0,8 Ha.

El resto de la superficie agrícola son construcciones, entre las que destacan las viviendas rurales, pocas más de 10, algunas en ruinas y de las que pueden considerarse en condiciones de ser usadas como tales del orden de un 50%.

b.3) Usos residenciales

Hay ocho viviendas¹², todas ellas en uso. Como es habitual acompañan a este uso dependencias complementarias: barbacoas, piscinas, jardines, etc.

b.4) Otros usos

Hay actividades de almacenaje, de pequeña importancia, pero destaca un edificio industrial de una empresa constructora, que ocupa casi 2 Ha, pero se trata de una actividad y edificación y acondicionamiento aprobados bajo la modalidad de provisional.

¹² Con independencia de las rurales ya vistas antes.

El resumen de superficies, en m2, es el siguiente:

	m2	m2c
SUPERFICIE TOTAL	326.478	
Usos Agropecuarios	282.450	
Eriales	199.056	
Agrícolas	81.080	
Cultivos	67.107	
Almendros		7.434
Olivos		43.373
Citricos		8.446
Huerta, pastos		7.853
Construcciones	13.973	
Balsas		1.287
Vivienda rural		1.616
Aperos		1.624
Const. Auxiliares		741
Ensanches		8.706
Ganaderos	2.315	
Corrales		1.087
Construcciones		1.228
Usos residenciales	12.855	
Construcciones	6.735	
Vivienda unifamiliar		1.476
Construcciones auxiliares		668
Piscinas		683
Soleras (deportivas...)		2.575
Jardines		1.333
Ensanches (resto de parcela)	6.120	
Usos industriales y terciarios	22.946	
Naves industriales	17.904	
Almacenes	5.043	
Construcciones		458
Al aire libre		4.584
Viales	8.227	

c) Sobre-costos

Obviamente, este estado actual resulta incompatible, sino total si casi totalmente, con la ordenación urbanística que, dado el destino básico previsto: suelo para usos industriales, pueda preverse, por lo que la erradicación de usos y la previsión del mantenimiento de servicio de algunas de las infraestructuras que atraviesan el sector, en definitiva el allanamiento de los obstáculos físicos deviene en sobre-costos en la actuación que conviene pre-dimensionar para analizar la viabilidad de la actuación propuesta.

Esta pre-valoración¹³, expresada en miles de euros (m€) es la siguiente:

¹³ No se trata ahora de formular una valoración propiamente dicha, sino una primera aproximación de costos.

SOBRE-COSTOS

REPOSICIÓN DE SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Viarias	0 ¹⁴
Riegos	0 ¹⁵
Eléctricas ¹⁶	301
Telefónicas ¹⁷	0
	Σ 301 m€ (EM ¹⁸)

INDEMNIZACIONES POR ERRADICACIÓN/DESTRUCCIÓN DE USOS/CONSTRUCCIONES EXISTENTES

	sup. suelo m2	long.m	uds.	sup. techo m2	€	miles de €
SUPERFICIE TOTAL	326.478					TOTAL INDEMNIZACIONES
						3.591
Usos Agropecuarios	282.450					Σ 47
Eriales	199.056				0	0
Agrícolas	81.080					
Cultivos	67.107					
Almendros	7.434				0,45	3
Olivos	43.373				0,8	35
Citricos	8.446				0,92	8
Huerta, pastos	7.853				0,1	1
Construcciones	13.973					Σ 1.217
Balsas	1.287				103	133
Vivienda rural	1.616			1.768	347	613
Aperos	1.624			1.742	176	307
Const. Auxiliares	741				190	141
Ensanches	8.706				0	0
Ejemplares singulares						Σ 23
Pinos			35		180	6
Palmeras			15		1135	17
Cercas		1.857			28	52
Ganaderos	2.315					Σ 233
Corrales	1.087				0	0
Construcciones	1.228				190	233
Usos residenciales	12.855					Σ 1.844
Construcciones	6.735					
Vivienda unifamiliar	1.476				1.985	634
Construcciones auxiliares	668				273	182
Piscinas	683				385	263
Soleras (deportivas...)	2.575				21	54
Jardines	1.333				20	27
Ejemplares singulares						
Pinos			33		180	6
Palmeras			15		1135	17
Cercas		1.294			28	36
Ensanches (resto de parcela)	6.120				0	0
Usos industriales y terciarios	22.946					Σ 175
Naves industriales	17.904 (Provisional)				0	0
Almacenes	5.043					Σ 175
Construcciones	458				262	120
Al aire libre	4.584				12	55
Viales	8.227					

¹⁴ Dado que el emplazamiento de los puntos de contacto de los caminos exteriores con el sector ocurre en puntos en los que, con gran probabilidad, habrán viarios del sector, no se cree necesaria la previsión de rondas o caminos exteriores que resuelvan la continuidad del servicio.

¹⁵ Dado que no prestan servicio aguas abajo de este sector no es necesario reponer este.

¹⁶ Para éste predimensionado sólo se consideran los costos de desvío y soterramiento de las LAAT de 66 KV. Los correspondientes a las líneas LAAT 20 KV y LABT no, por considerar que la mera urbanización resuelve la continuidad de estos servicios más allá del sector, sin apreciables mayores costos que los de la mera urbanización del sector.

¹⁷ Ídem nota sobre Riegos.

¹⁸ Costo de Ejecución Material

2.3 SECTORIALES

2.3.1 BIENES PATRIMONIALES

Como se ha indicado más arriba la DIA de la 21 modificación puntual del PGMO, de la que se deriva este Plan Parcial, prevé este desarrollo urbanístico pero con varias condiciones. Una de ellas se refiere a la necesidad de informe de la *Consellería* competente (Cultura) en el caso de que se localizaran bienes con interés patrimonial en éste ámbito.

En la actualidad se está elaborando, por el arq. M. Beviá, el Catálogo para su incorporación al Plan General, y en la propuesta formulada con fecha Octubre 2008, no aparece bien alguno en este ámbito.

2.3.2 ACÚSTICOS

Se ha encargado a empresa especializada la elaboración de un Estudio Acústico.

De los trabajos previos no se deduce obstáculo para la implantación de este nuevo desarrollo urbano para usos industriales.

2.3.3 PAISAJÍSTICOS

Por empresa especializada (COTAMBIENTAL SL) se ha elaborado un Estudio de Integración Paisajística, que guíe las determinaciones del Plan y otras posteriores de su ejecución y desarrollo, en este aspecto.

Su conclusión básica inicial¹⁹ es que *“...la escena paisajística de Sant Vicent del Raspeig, y en concreto, de esta zona de su término municipal no va a sufrir una brusca alteración de carácter negativo que modifique los contenidos escénicos de esta unidad, y haga mermar sus valores paisajísticos. Las medidas que pueden adoptarse para la protección y revalorización de área de estudio son restringidas debido a la escasa superficie de actuación. Se*

¹⁹ aptdo 10.2 de su Memoria.

produce (por la actuación prevista)²⁰ una modificación de los contenidos de la escena, de carácter compatible con la situación actual, a la vez que se plantean posibilidades de tratamiento paisajístico en la zona de actuación y su entorno inmediato, de manera que (puede que) mejoren las condiciones estéticas del ámbito de estudio, respetando, resaltando y revalorizando las características y elementos paisajísticos claves de la escena, además de tratar (de) integrar las propuestas y proyectos de mejora que se desarrollan en el ámbito más cercano al sector que nos ocupa”

2.4 DE SOSTENIBILIDAD

2.4.1 AMBIENTAL

Se considera satisfecha por la DIA de la 21 MP del PGMO del que este PP es desarrollo (si la propuesta de ordenación no supone modificación de la ordenación estructural derivada de este)²¹.

2.4.2 ECONÓMICA²²

²³No es, ahora, necesario el informe de sostenibilidad económica a que se refiere el art. 15.4 de la Ley de Suelo, siempre que:

²⁰ Las expresiones entre paréntesis son nuestras, para mejorar su inserción contextual

²¹ De acuerdo con las previsiones de la Ley autonómica 4/2004 (OTyPP), concretamente su DT 2ª.1 que remite a la legislación anterior, y por ende al Decreto 162/1990 (Reglamento para la ejecución de la ley 2/1989 de Impacto Ambiental), no se exige EIA a este PP si desarrolla el PG que haya sido sometido a DIA, que es el caso.

Por otro lado la exigencia de la nueva Ley (estatal) de suelo en su art 15 (TR aprobado por RDL 2/2008), que remite la legislación de evaluación ambiental de los efectos de determinados planes y programas conduce al art 7 de la Ley estatal- 9/2006, pero de lo que se deriva no la aplicación directa sino obligaciones a las Administraciones Públicas: a estos efectos, conocido el Borrador de Reglamento autonómico se deduce la innecesariedad de mayor evaluación ambiental a este Plan Parcial que la ya habida para el Plan General del que trae causa, siempre que no lo modifique.

²² Concretamente el texto legal señala: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará ...el impacto de la actuación en las Haciendas locales afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Respecto a la justificación del subrayado anterior lo relativo a la suficiencia es una exigencia aplicable al Plan originario: al Plan General, no a este Plan Parcial que es mero desarrollo del anterior. Lo relativo a la adecuación queda justificado en esta memoria.

²³ Estimamos que...

- 1º La actuación sea rentable para ser acometida por la iniciativa privada, esto es que no comprometa necesariamente recursos públicos.
- 2º Este Plan Parcial no se integre en una programación de la acción urbanizadora formulada por una administración pública.

Al respecto:

- a) El desarrollo de este sector no implica “per se” la aportación de fondos públicos, ya que su desarrollo es competitivo y puede ser realizado por la iniciativa privada, pues en una evaluación inicial y tentativa²⁴ los costos de la actuación son (expresado en miles de euros) aproximadamente:

Indemnizaciones		3.591
Urbanización		
- Urbanización: 70 ²⁵ €/m2 → s/30 ²⁶ %s/32,6 E4=6.846		
- Acnto. ZZ.VV: 30 “ → s/20 ²⁷ %s/ “ = 1.956	“	
	Σ 8.802	
- Desvío infraestructuras	302	
	Σ 9.104	
GG+BI (19%)	1.730	
	Σ 10.834	
	IVA 1.733	
	Σ 12.567	
Pytos técnicos y sim.		20
PP		
PR	36	
PU+DFO	600	
	Σ 636	
	IVA 136	
	Σ 772	
Otros		8
	Σ 800	
TOTAL		16.958 m€

²⁴ Los módulos empleados son muy sencillos, ambos de Ejecución Material: 40 €/m2s para acondicionamiento de zonas verdes; 110 €/m2 suelo de viario (incluso aparcamientos) para el resto de la obra de urbanización.

²⁵ Deducido de los costos efectivos del desarrollo de Canastel Norte:

$$2.551,8 \text{ m€} / (49.399 + 10\%s / 23.927) = 49,2 \text{ €/m2 (vial} + 10\%zv) \rightarrow /1,19 * 1,16 = 35 \rightarrow 1,05^{10} = 54,3$$

Incremento costos por nivelaciones:	10% s/54,3 =	5,4
Incremento costos por CTs:	20% s/54,3 =	10,9
	Σ	16,3

²⁶ La ordenación del sector Canastel Norte arrojó una superficie de viario del 20% de la del sector. Presenta dos peculiaridades: la superficie real de viario, si computamos las calles privadas que espontáneamente se han abierto es bastante superior; faltan aparcamientos, especialmente para vehículos industriales. Adoptamos ahora, conservadoramente, el 30%.

²⁷ Normativamente se exige un mínimo de 20% de la superficie del sector para zona verde.

lo que supone una repercusión del orden de:

$$16.958E3/60\%s/47,5^{28}\%s/32,6E4 = 183 \text{ €/m}^2\text{construido}$$

(medio real)

o de:

$$16.958E3/47,5\%s/32,6E4 = 109 \text{ €/m}^2\text{ construido}$$

(medio teórico)

Esto supone una horquilla desde el 30 al 15% % del precio medio de venta que se sitúa en torno a 600/700 €/m², lo que está dentro del abanico de los desarrollos que promueve la iniciativa privada²⁹.

- b) Al tratarse ahora de la mera formulación del Plan Parcial, es decir de la determinación de la ordenación pormenorizada, cosa que puede hacer este Ayuntamiento, sin que implique programación del desarrollo de la actuación de urbanización, se cumple el 2º requisito³⁰.

2.5 CONCLUSIONES

Del análisis de los antecedentes y condicionantes se deduce:

- El Plan Parcial, si desarrolla las previsiones del Plan General, tiene en él su cobertura urbanística.
- La colmatación del sector Canastel Norte aconseja, de forma manifiesta, la previsión de suelo ordenado para poder emplazar en el actividades empresariales.

²⁸ Se supone que el suelo edificable es del orden del 47,5% de la superficie del sector. Es una hipótesis plausible, ya que el suelo edificable está limitado normativamente al 50%, y la geometría es sufrida hasta cierto punto ya que aquí la ordenación es de grandes trazos y pocos desvíos de la alineación recta, luego no será fácil alcanzar este 50%, y además en este suelo se emplazarán a buen seguro las pequeñas parcelas para centros de transformación, lo que supondrá otra pequeña merma. A su vez la superficie de nave la podemos suponer del orden del 60% de la superficie del suelo edificable: la normativa puede, como ocurre actualmente, autorizar más techo, pero en la realidad no se suele materializar, sino que la media –contrastada estadísticamente- es que el techo edificado es del orden del 60% de la superficie de la parcela.

Nota: Otra cosa es que convenga que normativamente se autorice la posibilidad de edificar mayor techo, pues esta cosa necesidad de hacerlo ocurre excepcionalmente.

²⁹ v.g.: PAI s/Rodalet: 6.084.615 €/76.596 m²c = 79 €/m²c (máximo edificable). Este sector tiene además planteada, ahora, una retasación que eleva la carga a 6.863.415, con lo que la repercusión aumenta a 90 €/m²c (máximo edificable).....aparte indemnizaciones.

³⁰ Debe entenderse esta innecesariedad como que la formulación de ese Informe de Sostenibilidad Económica se remite al Programa, caso de que sea formulado por este Ayuntamiento.

- Morfológicamente, dada la regularidad de límites y la suavidad topográfica, los terrenos son muy aptos para el tipo de desarrollo urbano previsto, y dada la suave pendiente que presentan convendrá el aterrazamiento o nivelación de los enclaves edificables. La suave pendiente garantiza, además, un fácil drenaje. La elevada cota, respecto a la delimitación de cuencas vertientes de aguas superficiales, minimiza los riesgos de inundación y de obras de defensa de avenidas.
- Geológicamente, los terrenos son aptos para la urbanización y la edificación. Al tratarse de un desarrollo urbano convencional, es decir, dotado de alcantarillado, no hay riesgo de contaminación de acuíferos.
- No hay obstáculo alguno para el desarrollo desde el punto de vista:
 - * urbanístico-patrimonial.
 - * sostenibilidad ambiental, si bien el Programa para su ejecución debe satisfacer las exigencias de la DIA de la 21 MP PGMO:
 - + Informe favorable del organismo de cuenca respecto a la disponibilidad de recursos hídricos para satisfacer la demanda del sector.
 - + Definición de las infraestructuras/instalaciones de depuración de aguas residuales
 - + Informe del organismo de cuenca, si el vertido de pluviales se realiza a cauce.
 - * sostenibilidad económica, si bien, también respecto a este aspecto, si el programa lo formula este Ayuntamiento, debe acreditarse su sostenibilidad económica en lo que respecta a los costos de funcionamiento.

3 ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1 GÉNESIS

3.1.1 EL PLAN GENERAL

La ordenación pormenorizada de este sector está, en buena parte, determinada por el Plan General, con la redacción de este contenida en su 21 MP.

Así, en la ficha de Condiciones de Ordenación, Gestión y Conexión correspondiente a este sector, se determina, entre otras³¹:

A) ORDENACIÓN

3 INTENSIDAD

<i>Porcentaje máximo de suelo destinado a usos privativos</i>	<i>50%</i>
<i>Edificabilidad³²</i>	<i>163.239 m2út. 204.049 m2c.</i>

4 ORDENACIÓN

Estructural

<i>Zona de Ordenación</i>	<i>IN1a</i>
<i>Dotaciones</i>	

Zona Verde **20%**

Se situará al E y NE del sector, en contigüidad con la zona verde del sector I/3 Canastel Norte

Red Viaria

Acceso al sector en prolongación al acceso al sector I/3 desde la Ctra. de Agost

Distribuidor principal ortogonal al anterior, completando la sección de la vía que limita a este sector con el I/3 Canastel Norte.

Acceso a la Bonanova desde el anterior.

Secundaria

<i>Dotaciones</i>	
<i>Según el Plan Parcial</i>	

³¹ En negrita se remarcan aquellas condiciones que son prácticamente determinaciones de ordenación pormenorizada, ya adelantadas por el Plan General.

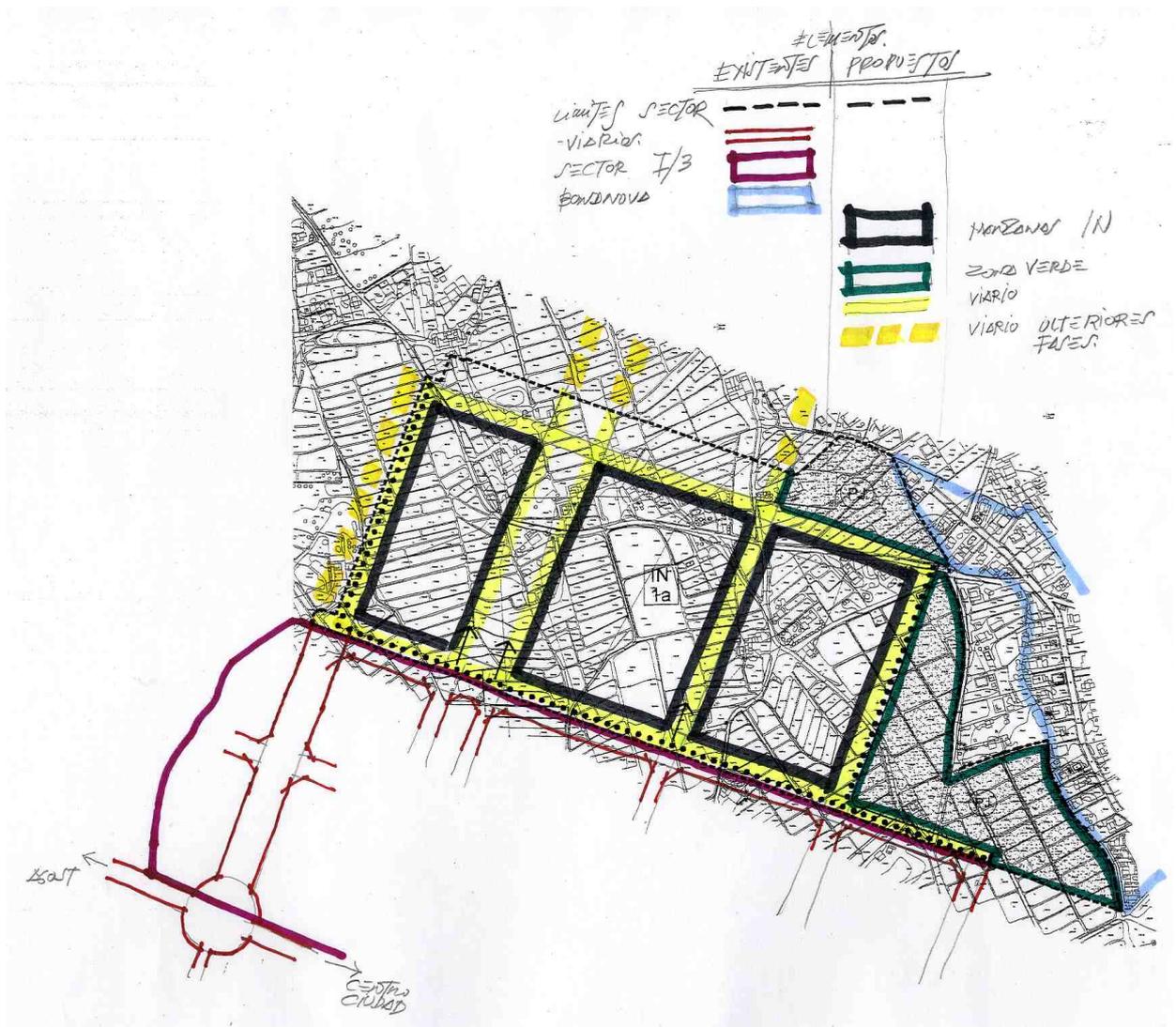
³² Debe entenderse como máximos, no como parámetros que deban alcanzarse obligatoriamente.

Las dotaciones estructurales pueden computarse en su totalidad como integrantes de la red secundaria
Red viaria secundaria: se prolongarán en el sector los ejes viarios transversales del sector I/3 Canastel Norte.

Condiciones que se esquematan gráficamente:



Este condicionamiento, unido a la limitación reseñada de la superficie de suelo que puede destinarse a usos privados: 50%, conduce, a la ordenación que se croquiza seguidamente, en la que se distinguen en dos grupos bien diferenciados, por una parte los elementos existentes, y por otra los propuestos, y, respecto a los que las decisiones a adoptar se referirán a las alternativas que se especificarán seguidamente.

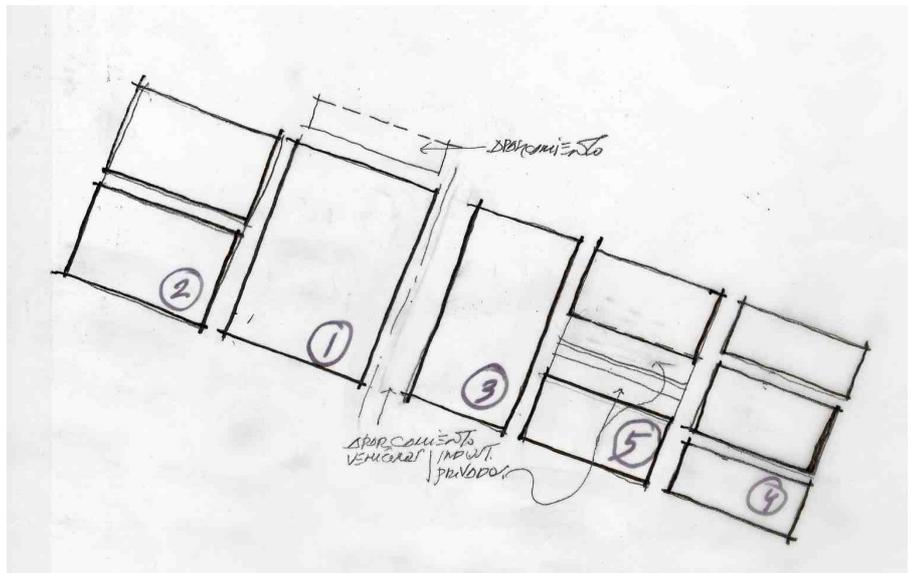


3.1.2 ALTERNATIVAS

Las alternativas analizadas lo han sido sobre:

- 1) Tamaño de las manzanas
Previsión de enclaves para pequeñas naves.
 - 2) Aparcamientos y secciones viarias.
 - 3) Emplazamiento de equipamientos públicos.
-
- 1) Tamaño de las manzanas. Previsión de enclaves para pequeñas naves industriales o de almacenaje.

No son dos alternativas separadas, sino indisolublemente unidas: una condiciona la otra. La alternativa principal, o raíz, está entre dejar las manzanas industriales básicas como se han grafiado antes, y muestra la alternativa 1 del croquis siguiente, o dividir las para permitir menores parcelas: alternativas 2 y 4, o en ensanchar los viarios mediante playas de aparcamiento, como se sugiere con las alternativas 3 y 5.



La siguiente imagen muestra la división de las manzanas de la parte planificada (sector I/3; UA/24, etc) del área de Canastel que de forma espontánea se produce por la apertura de calles privadas por los promotores



Esta es una característica de los modernos desarrollos, ya que se da en casi todas las manzanas, como ha mostrado la imagen anterior.

Indica que el fondo de parcela que consideran óptimo es del orden de 35-40 m, y que la configuración en esquina no es apreciable. Se trata de desarrollos inmobiliarios en los que el producto que se ofrece es normalmente la nave construida, no la parcela, produciéndose la compraventa de suelo, en su mayor parte, antes de su desarrollo o urbanización.

Pero esta peculiaridad no debe evitar la previsión, por mínima que sea, de parcelas de mayor tamaño, ya que hay instalaciones que lo requieren.

2) Red Viaria

a) Viario

- i) La sección viaria del acceso a este sector (prolongación c/ Fustería) y del distribuidor (Av. Industria) vienen determinadas por las existentes en el sector I/3 Canastel Norte.

La peculiaridad es doble:

- del acceso sólo se ejecutaría, con este sector, la semisección de su lado, dejándose para desarrollos futuros el doblarla hasta alcanzar la sección completa;
- del distribuidor ahora se prevé completarlo (por doblado de su sección), pues ya el desarrollo del sector I/3 Canastel Norte previó y ejecutó su semisección.

- ii) Viario transversal:

- es el que se emplaza en prolongación de la c/La Fragua el que mejores posibilidades de conexión con el resto del área industrial de Canastel, e incluso con el núcleo urbano a través de Bonanova y sector El Altet (PAI en tramitación) presenta (de ahí que esté recogida su traza en los planos de Calificación Global del Plan General, lo que equivale al reconocimiento de su capacidad funcional y estructurante del desarrollo urbanístico), por lo que en el

no deben emplazarse usos que la perturben.

- El resto de las vías transversales pueden mantener la misma sección que tienen en el sector I/3. (o no, en función de la ordenación interna de este sector).

b) Aparcamientos

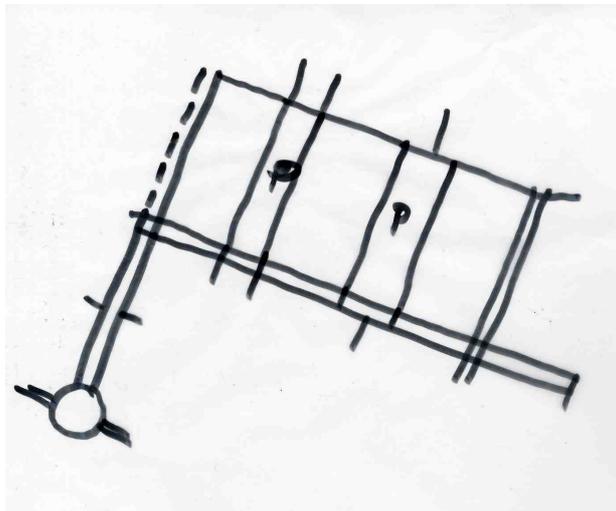
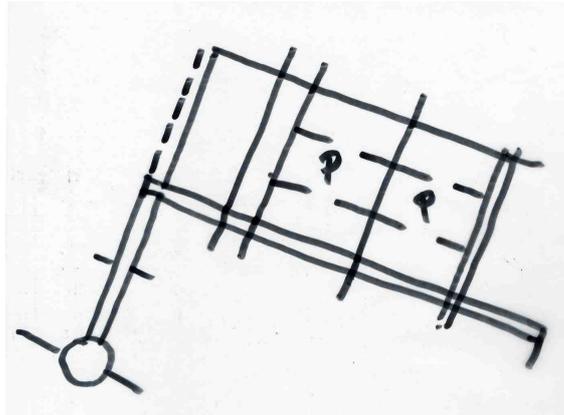
El mero reconocimiento superficial del sector I/3 Canastel Norte manifiesta la difícil compatibilidad de los aparcamientos adosados a las aceras, ya sean en fila o en batería o diagonal, con los accesos a las parcelas y las naves.

Por otro lado, también el mero recorrido de las periferias sanvicentinas habla de la necesidad de aparcamientos para vehículos industriales, pues estos lo hacen espontáneamente allí donde encuentran un espacio que se lo permita, con conflicto muchas veces con los usos residenciales.

Otra realidad bien patente: el espacio industrial, la parcela y la nave, raramente, o al menos minimamente, se utilizan para aparcamiento privado: se utiliza la calle, el descampado próximo, etc, pero no el espacio industrial propiamente dicho.

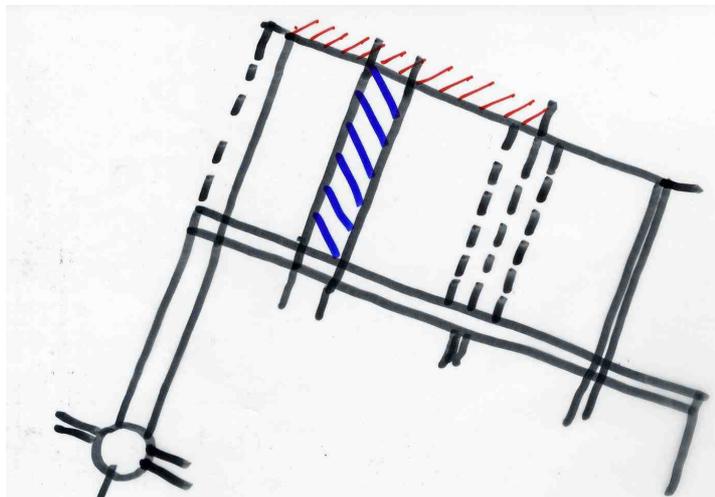
Esto lleva a la necesidad de previsión de aparcamientos para vehículos industriales en este sector, y además en posiciones tales que sean compatibles con los aparcamientos de turismos y con los accesos a las parcelas.

Esquemas viarios como los siguientes solucionan este problema de previsión y compatibilidad:



3) Emplazamiento de equipamientos públicos.

Hay dos emplazamientos que son candidatos, digamos que casi, "naturales" para emplazar en ellos los equipamientos que se precisen:



El rayado en azul presenta las ventajas de:

- posición más centrada
- concordante con las del sector I/3

El rayado en rojo, la de posibilidad, en el futuro, de admitir fácilmente ampliaciones.

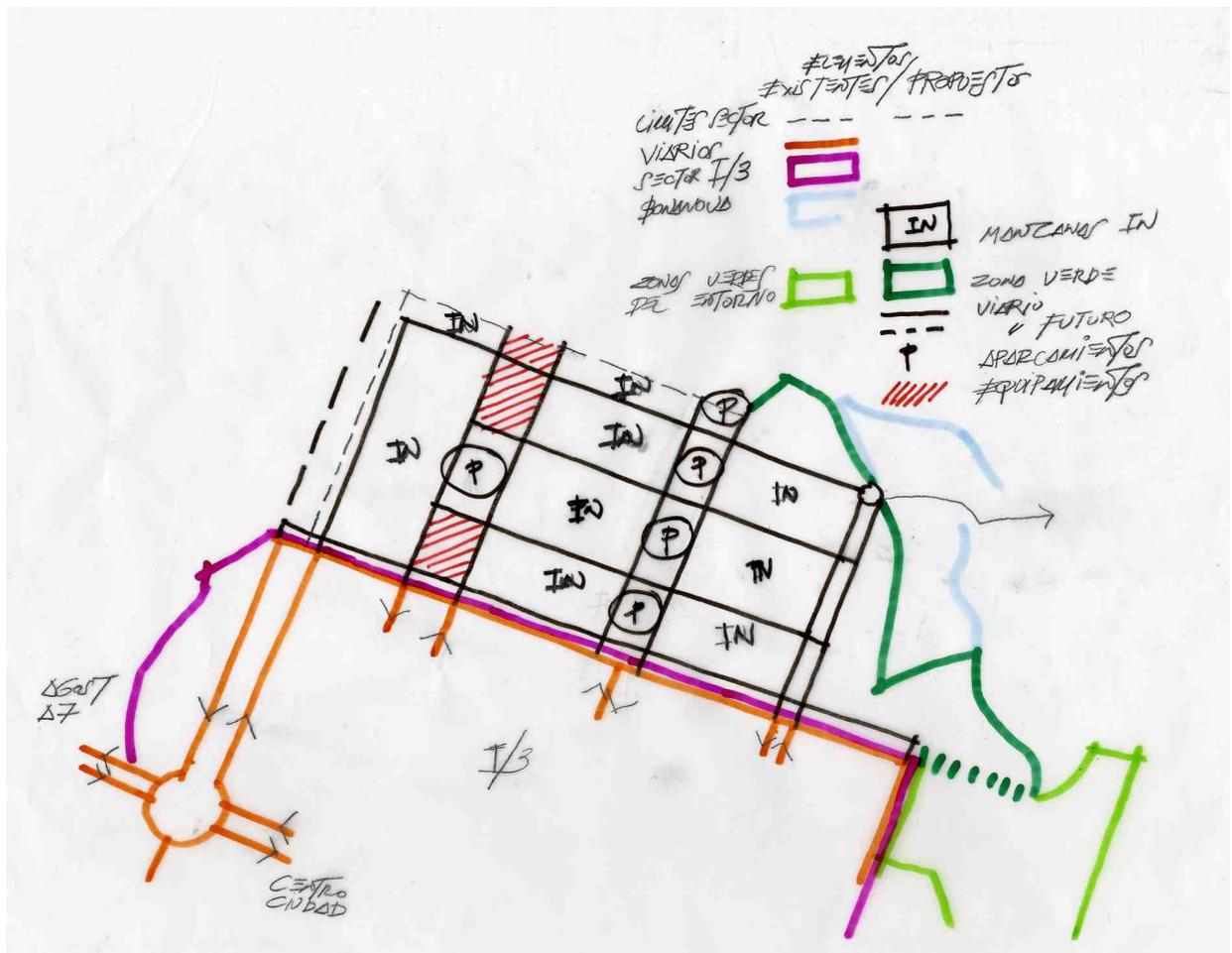
Si las combinamos con los esquemas viarios, la primera (rayado azul) es coherente con el primero (aparcamientos dividiendo las manzanas), e inclusive puede ganar congruencia con la previsión de aparcamientos en esta misma banda dotacional, mientras que la segunda es congruente con el segundo esquema: aparcamientos sobre los viarios transversales.

Otro aspecto relevante para esta decisión es la determinación de los usos dotacionales: Dado el apreciable tamaño –más de 10 Ha- de la zona verde - que por la acumulación de la zona verde de Bonanova, del Parque Canastel (previsto en el PG como Sistema General), de la Zona Verde PJ-1 del sector I/3 Canastel Norte y de la zona verde de este sector, que se configura en el límite Este de este sector, que hará fácil que queden atendidas las necesidades tanto de ocio y estancia al aire libre como deportivas espontáneas o semiorganizadas, las dotaciones a emplazar en este sector serán lógicamente construidas, y probablemente del tipo Aulas de Formación o Escuelas Taller o similares y locales de reunión, tipo de dotación para las que la configuración de la banda central (rayado azul) es apropiada.

En todo caso, no se tiene una decisión clara sobre el uso específico a implantar, por lo que, aprovechando la flexibilidad que presta la actual normativa urbanística valenciana, se opta por dejar la decisión sobre este aspecto a su implantación efectiva, momento en el que habrá de justificarse.

3.1.3 ESQUEMA PROPUESTO

Es el recogido en el siguiente croquis, que combina los requisitos enunciados



Trasladado este esquema a plano, y con un ancho del orden de 60 m para las bandas de aparcamiento, resulta:

- La superficie IN es, con suficiente aproximación, del orden del 50% de la del sector, como determina, como límite máximo, el Plan General.
- La anchura de las bandas típicas IN es del orden de 90 m, es decir, parcelas con fondo 45 m³³.
 Las parcelas de los enclaves perimetrales resultan con un fondo de 35m³⁴; y las parcelas recayentes al acceso (prolongación *Fustería*) de 1/2s/130 = 65m.

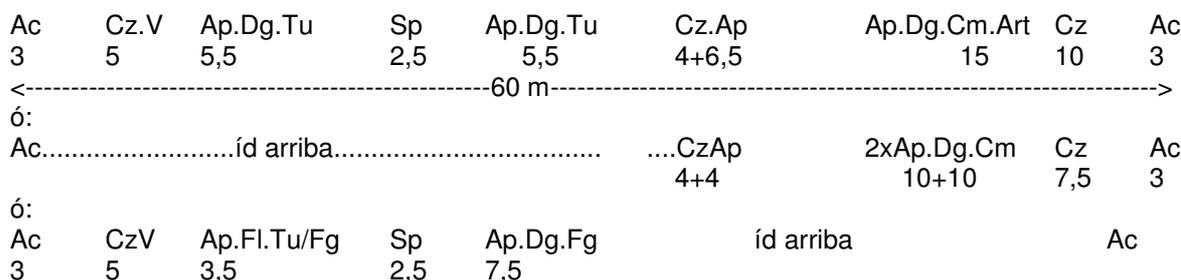
³³ En el límite superior, pero dentro, de la horquilla reseñada más arriba.

³⁴ Íd. pero inferior.

Las primeras y las últimas son adecuadas para edificaciones aisladas.

Las parcelas de los enclaves perimetrales son adecuadas tanto para Industria en línea como aislada.

- Las bandas de aparcamiento centrales permiten múltiples combinaciones que habrán de definirse en el proyecto de Urbanización, tales como:



en donde las medidas están en metros, y los diferentes elementos son:

- Ac: Acera
- Cz
- V Calzada vía
- Ap: Aparcamiento
- Dg: en diagonal
- Fl: en fila
- Sp: Separador

Con medidas de plaza de:

- Tu: Turismo 5x2,5 m
- Fg: Furgón 7x2,7 "
- Cm: Camión 10,5x3 "
- Art: Articulado 17x3,5 "

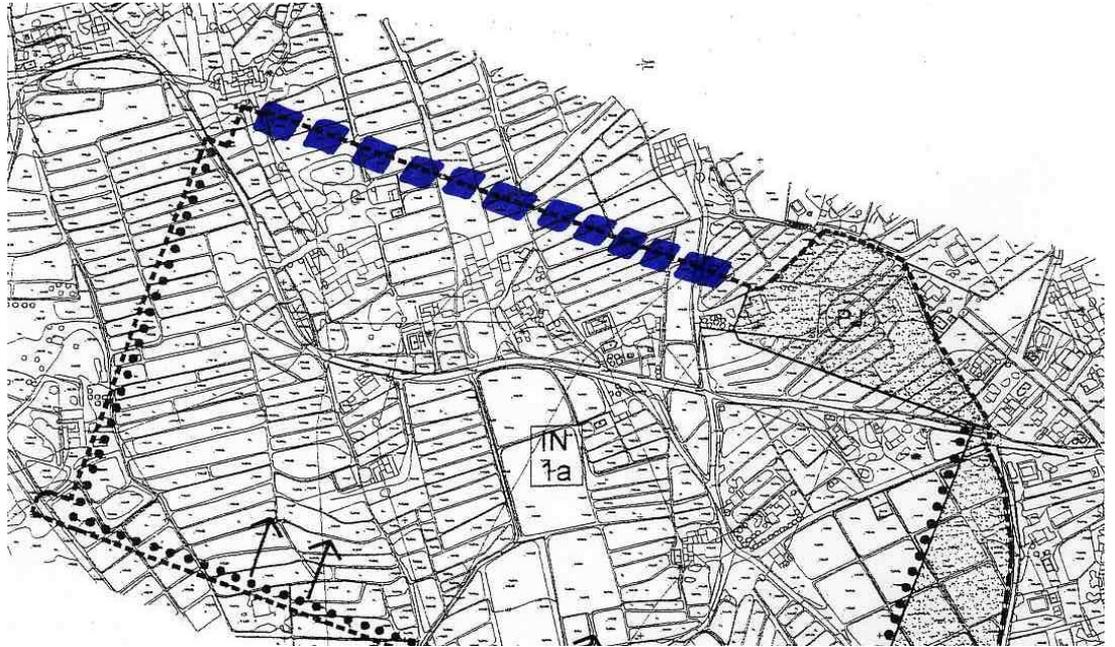
3.2 ORDENACIÓN PROPUESTA

3.2.1 DESCRIPCIÓN

Es la reflejada en los planos de ordenación, que sigue fielmente el esquema propuesto.

El único elemento novedoso que aparece respecto a lo descrito hasta ahora es la previsión en el límite norte de

una barrera hidráulica, para laminar, recoger y canalizar las aguas de escorrentía superficial que pueden alcanzar este sector.



La ordenación de los usos privativos es en todos los casos de edificación aislada, distinguiéndose diferentes grados en función de los retranqueos de la edificación al frontal (INp1.1 y 1.2: 10 m; INp2: 7 m) y en el primer caso diferente tamaño de parcela mínima, en correspondencia con el tamaño de la manzana (INp1.1: 4.000 m²; INp1.2: 2.000 m²).

3.2.2 DIMENSIONADO

a) Superficies

Las superficies de los diferentes elementos también se reflejan en los planos de ordenación y, con mayor pormenorización, en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN de SUPERFICIES

		m ²		
USOS PRIVATIVOS				
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA				
CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES				
INp1.1a		40.033		
INp1.2a	m1	17.394		
	m2	16.603		
	m3	17.430		
	m4	16.597		
	m5	17.468		
	m6	16.592		
	Σ INp1.2a	102.084		
INp2a	m1	5.823		
	m2	8.692		
	Σ INp2a	14.515		
	Σ USOS PRIVATIVOS	156.632	48,0 %	
USOS DOTACIONALES				
RED PRIMARIA				
Zona Verde				
	P/QL	48.680		
	P/JL	16.921		
	Σ P/ZZ.VV.	65.601		
Viario				
	P/RV Acceso	7.532		
	P/RV Distribuidor	12.384		
	Σ P/RV	19.916		
RED SECUNDARIA				
Viario				
	Σ S/RV	58.363		
Aparcamientos				
	S/AV 1.1	3.749		
	S/AV 1.2	3.749		
	S/AV 1.3	1.877		
	S/AV 2.1	3.347		
	S/AV 2.1	3.347		
	S/AV 2.1	3.347		
	S/AV 2.2	1.790		
	Σ S/AV	21.206		
	Σ S/(RV+AV)	79.569		
	Σ RV+AV	99.485		
Barrera Hidráulica				
			1.141	
Equipamientos				
	S/MD 1	3.619		
	Σ Equipamientos	3.619		
	Σ USOS DOTACIONALES	169.846		
	Σ SECTOR	326.478	m ²	

b) Techo

La edificabilidad, en todos los casos, se establece en 1 m²c/m²s, equivalente a 0,8 m²ut/m²s³⁵.

³⁵ Aunque, para este tipo de edificación, es algo irreal esta conversión, que estaría rondando más los 0,9, es el que de la normativa de VPO adoptó, y mantiene, el PGMO, por lo que se mantiene en este PP.

3.2.3 PAISAJE

a) Medio Ambiente Urbano³⁶

- i) La calidad ambiental de este tipo de desarrollos urbanos es un aspecto que ha pasado de ser una rareza a un objetivo que, en una, más que probable, futura situación de competitividad entre emplazamientos para la atracción de usos prestigiantes, cabe calificar de ineludible. Esta calidad se deriva de varios factores:
- Ordenación.
 - Características de las instalaciones:
 - Espacios libres de parcela
 - Cercas
 - Edificaciones
 - Íd de la red viaria.
 - Íd de los espacios libres públicos.

Las posibilidades de intervención por este Plan se centran en la Ordenación –no en vano ese es su objeto- y en, mucha menor medida, Red Viaria y Espacios Libres, ya que las características de las edificaciones, aparte de a los objetivos y estrategias del promotor y del proyectista, responderán a dos estímulos básicos³⁷ de carácter territorial:

- Las anteriores (ordenación, etc).
- El contexto sanvicentino.

- ii) La ordenación propuesta es regular y sencilla, pero no simple: la organización espacial que debe producir el jerarquizado y especializado viario proyectado y la escala y posición de las bandas de aparcamiento, segmentando totalmente la superficie del sector, proporcionarán, no solo una notable identidad espacial, sino una facilidad de orientación al usuario, que derivará en una sensación –inconsciente- de bienestar espacial.

³⁶ No se trata de las clásicas condiciones medio-ambientales respecto a ruidos, olores, etc, aspectos estos que se suponen controlados por la aplicación de normativas de tipo general cuyo objetivo es controlar la compatibilidad de usos, sino el medio ambiente urbano en cuanto a su percepción plástica.

³⁷ Aunque normativamente se exigiera un estándar más elevado que el del entorno, no se alcanzaría sino estuviera estimulado por las características del emplazamiento. Y, al contrario, si las características de éste son apreciablemente buenas, servirán de estímulo para que lo sean las de las instalaciones.

- iii) La ordenación que se propone está muy contextualizada con el entorno inmediato y la mayor parte de los frentes de los enclaves para usos privativos a viario lo son a vías que se prolongan más allá del sector, es decir utilizables por el común, por lo que muchas de las instalaciones serán visibles de forma generalizada, es decir, se crean situaciones que estimulan la corrección formal y plástica, alejadas de implantaciones escondidas o alejadas del tránsito general, proclives a la clandestinidad, fuente de provisionalidad, decrepitud prematura y fealdad.
- iv) Red viaria
Toda ella presenta unas generosas dimensiones que permite fácilmente la implantación de árboles en alineación, e incluso, en muchos casos, dadas las dimensiones de las aceras o andenes en que se prevén, de gran porte.
- v) Aparcamientos
- El elevado nº de aparcamientos garantiza la fácil coexistencia de ese arbolado con los accesos a las parcelas.
 - La agrupación de los aparcamientos para vehículos industriales, permite su acondicionamiento con arbolado de gran porte.
- vi) La acumulación de las zonas verdes en el extremo Este del sector, no sólo actúa como elemento protector desde las viviendas vecinas, sino:
- Resulta contigua con un amplio conjunto de zonas verdes, con lo que se forma una gran superficie que permite una utilización muy variada.
 - Del orden de 1/3 del perímetro del corazón para usos productivos del sector, da frente a zona verde.

b) Integración paisajística

Se satisfacen, y cuando procede, se incorporan a la normativa, al Plan las medidas de implementación de integración paisajística derivadas del Estudio de Integración Paisajística³⁸ elaborado para la redacción de este Plan Parcial.

Son:

- 1 Adecuación a la pendiente natural del terreno.
La ordenación propuesta no implica la necesidad de que las obras de acondicionamiento se aparten significativamente de la rasante actual del terreno.
Además: se incorpora a la normativa esta prevención, tanto para las obras de urbanización (espacios públicos: viales y zonas verdes) como las de edificación (que es donde si incorporan de hecho las de acondicionamiento de los espacios libres de parcelas destinadas a la edificación, públicas o privadas).
- 2 Medidas de mitigación de la intrusión visual durante la ejecución de las obras.
No afectan a la ordenación. Se incorporan a la normativa.
- 3 Protección y Conservación de la vegetación existente.
De las cuatro medidas que propone el EIP, tres³⁹ no afectan a la ordenación y se trasladan a normativa.
La cuarta: conveniencia de integración de la vegetación existente en la ordenación del sector: Ídem, al admitirse bien el traslado de las especies arbóreas bien su compensación mediante la Norma Granada.
- 4 Control del aspecto perceptual de las futuras construcciones.
No afecta a la ordenación propuesta y se traslada a normativa.
- 5 Prevención de la contaminación lumínica.
Ídem..
- 6 Diseño de zonas verdes.
Ídem.

³⁸ Ver Memoria del EIP; apartado 11.

³⁹ 1/Tratamiento del material procedente del desbroce.
2/Circulación y aparcamiento de camiones y maquinaria pesada.
3/Tratamiento de escombros.

3.2.4 JUSTIFICACIONES⁴⁰

El estándar dotacional global resulta de:
 $169.846/156.632 = 1,08 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{c}$.

a) Usos privados:

a.1 Suelo:

$156.632 < 50^{41}\% \text{ s}/326.478 = 163.239 \text{ m}^2\text{s}$.

a.2 Techo:

El techo edificable previsto: 156.632 m²c no supera el máximo determinado por el Plan General.

a.3 Zona de ordenación

La ordenación de la edificación característica es análoga a la IN1a del Plan General.

a.4 La edificabilidad para usos privados está ajustada a las características de este tipo de desarrollos⁴².

b) Zonas Verdes

Su superficie: 65.601 m²:

- supera⁴³ ampliamente el 10% de la superficie del sector: $10\% \text{ s}/326.478 = 32.649 \text{ m}^2$.
- supera⁴⁴ el 20% de la superficie del sector: $20\% \text{ s}/326.478 = 65.296 \text{ m}^2$

c) Red viaria

c.1 Los viales de doble sentido (P/RV Distribuidor; S/RV-1 y S/RV-6) tienen un ancho no menor de

⁴⁰ En todas ellas la superficie computable del sector es igual a la del sector, ya que los elementos de red primaria internos se ceden y ejecutan a cargo de la actuación (200 y 201 ROGTU).

⁴¹ Máximo exigido por el PGMO.

⁴² Un seguimiento exhaustivo de las licencias concedidas en este municipio y en un amplio periodo de tiempo lleva a constatar que la real limitación de la intensidad de la edificación en este tipo de desarrollos urbanísticos se deriva de la ocupación, que se sitúa casi siempre bajo el 60% y, además, es una autolimitación (o limitación derivada de factores funcionales u otros) pero no de la normativa urbanística, que permite mayores ocupaciones. La altura de la edificación es, normalmente una sola planta, y se recurre a la entreplanta interior para oficinas y análogos. Pues bien, en la parcela típica prevista: $45 \times 45 = 2.025 \text{ m}^2$, si se edifica respetando los retranqueos (10 m frontal; 3 m a linderos) resulta una ocupación del 62%; que si se corresponde con la planta baja y 1/3 de entreplanta: $1.248 + 335 \text{ S}/1.248 = 1.659 \text{ m}^2\text{c}$ (0,82 m²c/m²s). Hay aún una reserva del 8% en ocupación (11,6% s/la permitida: 70%), utilizable en el caso de adosamiento a linderos por acuerdo con colindantes (ver normativa) y de 0,18 m²c/m²s de edificabilidad (18% s/ la permitida: 1 m²c/m²s).

⁴³ 67.1 LUV; 210 ROGTU.

⁴⁴ Exigencia específica para este sector del PGMO.

24 m y los de un sentido (S/RV-7 y 8) no menor de 18m. (131 ROGTU)⁴⁵

c.2 Aparcamientos:

e.1 Públicos:

- Exigidos⁴⁶:

* Turismos⁴⁷:

- regla: 1 pl/200 m²c industrial⁴⁸

- n^º: 156.632/200 = 783 pl.

* Industriales o Pesados:

- regla: 1 pl/1.500 m²c industrial

- n^º: 156.632/1.500 = 104 pl⁴⁹

- Previstos:

En el plano O/2 CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA se grafían y cuantifican los aparcamientos.

Resultan:

-Turismos:

Fila:	22x3 pl
	33x7
	40x1
	32x6
	30x1
	<u> .</u>
	∑ 559 pl

Batería/Diagonal

	108x2 pl
	'6x2
	20x3
	112x1
	<u> .</u>
	∑ 400

⁴⁵ Los S/RV-2 y 3 forman un solo viario, de calzadas separadas, con aparcamiento central; Ídem S/RV-4 y 5: su anchura supera con mucho los 24 m mínimos exigidos.

El P/RV-Acceso es un vial de casi 50 m de anchura, del que ahora sólo se ejecuta la semisección funcional correspondiente a este sector (20 m).

⁴⁶ 210 ROGTU.

⁴⁷ 131 ROGTU: Dimensiones plaza: 2,20x4,5 si en fila; 2,4x4,5. El PGM0: 2,5x4,5. Utilizamos 2,5x5 m. En playa de aparcamiento, si no se establece su ordenación utilizamos 30 m²s/pl.

⁴⁸ Es usual que en este tipo de suelos se instalen usos terciarios; para ellos el ROGTU solicita una mayor proporción de plazas de aparcamiento de turismos en la vía pública: 1pl/100 m²t. A los efectos – y solo a estos- de este tipo de dotación, no es inconveniente la autorización de estos usos, sin más control, ya que la superficie que se destina a aparcamientos públicos satisface también este estándar, pues la provisión de aparcamientos para vehículos industriales arroja mucha superficie.

⁴⁹ La normativa no determina dimensiones mínimas para este tipo de vehículos.

El PGM0 (124 NN.UU.): Industriales: 2,5x6 m
Pesados: 3x9 m

M^º Fomento. Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano:

Camión rígido:	3x10,5 m
Vehículo articulado:	3,5x17 m
Camión rígido:	3x10 m
Camión articulado:	3,5x16 m.

Adoptamos (como mínimos):

	Σ	959 pl
Playas		
1.877 m2		
1.790		
Σ	3.667 $\rightarrow /20 =$	$\frac{183}{\Sigma}$
		1.142 pl
-Vehículos Industriales		
Articulados		
30x6 =		60 pl
Rígidos		
21x2x3 =		$\frac{126}{\Sigma}$
		186 pl

Por lo que se cumple, sobradamente, lo exigido.

- e.2 Privados:
La exigencia normativa⁵⁰ se resuelve a su vez por normativa de este Plan Parcial. Si se destinase a usos terciarios, por tratarse de un uso compatible, la exigencia, que es diferente⁵¹, idem. Ídem.

⁵⁰ 210 ROGTU: 1pl/100 m2c industrial.

⁵¹ 209 ROGTU: varía desde 1 pl/25 m2c a 150 m2t.

4 GESTIÓN Y EJECUCIÓN PROPUESTAS

4.1 ÁREA DE REPARTO

El Área de Reparto de los beneficios y cargas de la actuación prevista ya está delimitada por la 21 MP PGMO.

Integra:

- Sector PETITS	326.478 m ²
- Ampliación del Cementerio mupal.	<u>22.639 "</u>
TOTAL ÁREA de REPARTO:	349.117 m ²

En los terrenos de ampliación del cementerio no es necesario ejecutar obra alguna de urbanización o de acondicionamiento con cargo a esta Actuación.

Por tanto:

- 1º Las cargas son las de la urbanización de este sector, incluida el acondicionamiento de zonas verdes y la nivelación de terrenos y erradicación de construcciones y usos incompatibles.
- 2º Los beneficios la ordenación urbanística y la conversión de estos terrenos, hoy rústicos, en urbanos, es decir, en solares aptos para la recepción de las edificaciones y usos previstos por la ordenación.

4.2 EJECUCIÓN

Para su ejecución se delimita una sola Unidad de Ejecución que integra la totalidad del sector.

SVdR, 270409

J. M^a. Chofre Gil,
arquitecto mupal.