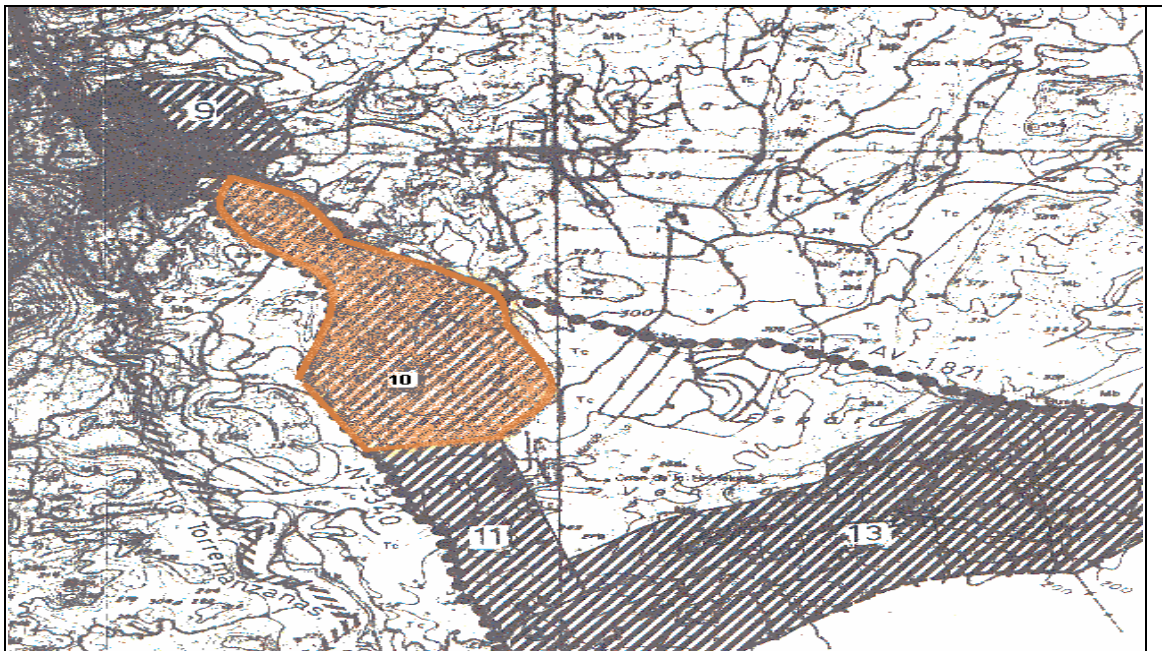


Proyecto de Plan Parcial del Sector
de Suelo Urbanizable en el ámbito
del Sector 10

Sector 10.1

Texto refundido febrero 2005

P.G.O.U. DE JIJONA



Promotor

INTRACITY S.L.



EQUIPO REDACTOR

ERSO INGENIERIA CIVIL Y MEDIOAMBIENTAL, S.L.
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS

EQUIPO REDACTOR:

Dirección y Ordenación:

ERSO INGENIERIA CIVIL Y MEDIO AMBIENTAL, S.L.

Coordinación y asistencia jurídica urbanística:

Rafael Ballester Cecilia. *Abogado Urbanista.*

Asistencia en materia de infraestructuras.

ERSO INGENIERIA CIVIL Y MEDIO AMBIENTAL, S.L.

INDICE

A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES.
- 1.2. ANÁLISIS DEL TERRITORIO. CARACTERÍSTICAS NATURALES. USOS PRESENTES DEL SUELO.
- 1.3. RELACIÓN DEL TERRITORIO CON EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.
 - 1.3.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JIJONA.
 - 1.3.2. OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO SUPERIOR.
- 1.4. AFECCIONES DEMANIALES DEL TERRITORIO. INFLUENCIA DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 2.1. METODOLOGÍA. OBJETO DEL PROYECTO.
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. IMPLICACIONES DE LA LRAU Y DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
- 2.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. SELECCIÓN.
- 2.4. RELACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA CON EL MODELO TERRITORIAL.
- 2.5. DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
 - 2.5.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
 - 2.5.1.1. CLASIFICACIÓN Y SECTOR.
 - 2.5.1.2. USOS Y TIPOLOGÍAS.
 - 2.5.1.3. AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.
 - 2.5.1.4. OBJETIVOS Y DIRECTRICES.
 - 2.5.1.5. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.
 - 2.5.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. JUSTIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN.

- 2.5.2.1. SISTEMA VIARIO. CONEXIONES.
 - 2.5.2.2. RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS. ESPACIOS LIBRES. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.
 - 2.5.2.3. ZONA INDUSTRIAL.
 - 2.5.2.4. ZONA EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCUTRAS PROVADA.
 - 2.5.2.5. ADECUACIÓN A LOS ESTÁNDARES EXIGIDOS EN EL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
 - 2.5.2.6. DEFINICIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.
 - 2.5.2.7. POSIBILIDAD DE ESTUDIO DE DETALLE.
 - 2.5.2.8. CUADRO RESUMEN DE MAGNITUDES.
- 2.6. FICHA DE PLANEAMIENTO.
 - 2.7. FICHA DE GESTIÓN.

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

NORMAS URBANISTICAS.

C. PLANOS

A. SIN EFICACIA NORMATIVA. PLANOS DE INFORMACION.

- I-1. SITUACION.
- I-2. CATASTRAL.
- I-3. TOPOGRAFIA, USOS E INFRAESTRUCTURAS.
- I-4. CLASIFICACION Y CALIFICACION P.G.O.U.
- I-5. ORDENACION ESTRUCTURAL (HOMOLOGACION).
- I-6. AFECCIONES DEMANIALES.

B. CON EFICACIA NORMATIVA. PLANOS DE ORDENACION.

- O-1. ZONIFICACION.
- O-2. SUELOS DOTACIONALES PUBLICOS.
- O-3. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES.
- O-4. VIAS PECUARIAS.
- O-5. MAGNITUDES Y SUPERFICIES.
- O-6. ESQUEMA DE ALCANTARILLADO.
- O-7. ESQUEMA DE PLUVIALES.
- O-8. ESQUEMA DE AGUA POTABLE.
- O-9. ESQUEMA DE MEDIA TENSION.
- O-10. ESQUEMA DE TELEFONIA.

MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES.

1.2. ANÁLISIS DEL TERRITORIO. CARACTERÍSTICAS NATURALES. USOS PRESENTES DEL SUELO.

1.2. RELACIÓN DEL TERRITORIO CON EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.

1.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JIJONA.

1.2.2. OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO SUPERIOR.

1.3. AFECCIONES DEMANIALES DEL TERRITORIO. INFLUENCIA DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

1.1. ANTECEDENTES

La mercantil Intracity S.L. ostenta la condición de adjudicatario del Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del Sector 10.1 de Xixona, pendiente de adjudicación definitiva por parte de la COTEVI.

Tal y como se indicó por parte de la citada Consellería, ha sido necesaria la solicitud de informe acerca del Plan Parcial a las Administraciones pertinentes. En el Anexo a este Plan Parcial se recogen tanto las solicitudes como las respuestas recibidas de las mismas.

El objeto de este nuevo refundido es recoger las peticiones de aquellos informes que han sido desfavorables, tras las conversaciones mantenidas.

Según informe de la Diputación de Alicante se ha recogido en la ficha de gestión la necesidad de ejecutar por parte del urbanizador el tramo de desvío de la carretera CV774 que se encuentra dentro de los límites del sector de acuerdo con el proyecto existente en Diputación, y con la adecuada conexión a la carretera existente. Asimismo se han reestudiado los usos previstos en la zona de protección de la carretera.

De acuerdo con el informe de la Oficina del Plan de la Consellería de Infraestructuras y Transporte, se recoge en la ficha de gestión la necesidad de ejecutar la glorieta existente en el sector por parte del urbanizador si no es ejecutada antes por otra actuación. Asimismo se ha recalificado el uso en el interior de la zona de protección de las carreteras como Espacio Libre de Reserva Viaria, y no se ha computado a los efectos de estándares urbanísticos.

Tras las conversaciones mantenidas con la Unidad de Carreteras de Alicante del Ministerio de Fomento, éstos aportan como solución para realizar informe favorable la aportación de un informe municipal que certifique la reserva del suelo en la Homologación del Plan General de Xixona para la ejecución de una glorieta partida en el acceso a la actual carretera CV 774.

1.2. ANÁLISIS DEL TERRITORIO. CARACTERÍSTICAS NATURALES. USOS PRESENTES DEL SUELO.

El Reglamento de Planeamiento ha positivizado, en su artículo 64, la necesidad de que la Memoria Informativa de los Planes Parciales incorpore un análisis geográfico del territorio que se ordena urbanísticamente con la definición de los riesgos potenciales a que puede dar lugar.

Este específico contenido, recogido en la legislación tradicional estatal entre sus determinaciones, no venía expresamente dispuesto en la LRAU acerca del contenido de los Planes Parciales, lo que el Reglamento de Planeamiento ha venido a definir con mayor y mejor precisión.

En consecuencia, pasamos a exponer las principales magnitudes geográficas y físicas del suelo objeto de planeamiento parcial.

1.2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

a) Encuadre geográfico.

El Sector 10-1, se encuentra situado al sur del término municipal de Jijona, enmarcado entre dos carreteras, la Nacional 340 y la CV-774 de Jijona a Busot.

El sector tiene una superficie de 59.073,59 m², con una altitud aproximada de 340 m sobre el nivel del mar, y sus límites resultan ser:

Por el N.:	Carretera Jijona-Busot CV-774.
Por el S.:	Sector de suelo urbanizable 10-2
Por el E.:	Carretera Jijona-Busot CV-774.
Por el O.:	Carretera nacional 340 de Valencia a Cádiz

b) Climatología.

La elección de la estación cuyos datos se utilizan para la clasificación climática se realiza en función de su proximidad al lugar de ubicación del estudio. En este caso, la estación elegida es la de Xixona, que se halla entre 2250 y 3600 metros de distancia del sector, y a una altitud de 516 metros.

Los datos se han obtenido en el centro Meteorológico Zonal de Valencia y corresponden a las medias obtenidas durante veinticinco años para las temperaturas y de treinta años en el caso de las precipitaciones.

	Temperatura (°C)	Precipitación (cm)	Evapotranspiración (cm)
Enero	7.2	2.3	1.5
Febrero	8	2.3	1.8
Marzo	10	2.8	3.2
Abril	13.3	3	5.2
Mayo	16.7	3	7.9
Junio	20.3	3.3	11
Julio	24.4	0.5	14.9
Agosto	23.8	1.1	13
Septiembre	20.9	2.7	9.4
Octubre	16.1	6.4	5.8
Noviembre	11.3	2.6	3
Diciembre	8.2	3.5	1.8
TOTAL	15.1	33.5	78.5

La diagnosis climática utilizada corresponde a la de Thornthwaite de 1948, que utiliza como base de la clasificación la evapotranspiración potencial (Ep) y la precipitación, definiéndose una serie de índices cuyos valores sirven para establecer los tipos climáticos:

- Índice de humedad (Ih) = 0
- Índice de aridez (Ia) = 57.3
- Índice hídrico anual (Im) = -34.4
- Concentración en verano de la eficacia térmica = 49.5

El tipo de clima obtenido se clasifica como D-B'- d-b', o sea, un clima semiárido mesotérmico II con pequeño o ningún exceso hídrico y con elevada concentración de la eficacia térmica en la estación estival.

Un aspecto muy importante a destacar es la existencia de desviaciones anómalas de las precipitaciones, que provocan trombas que descargan gran cantidad de agua en pocas horas, siendo a veces del orden de un tercio o la mitad de la precipitación media anual. Estas lluvias torrenciales suelen producirse durante la estación otoñal.

Los parámetros correspondientes a la estación de Xixona son los siguientes:

- Temperatura media anual (T): 15.1 °C
- Media de las temperaturas mínimas del mes más frío (m) : 2.7 °C
- Media de las temperaturas máximas del mes más frío (M) : 11.7 °C
- Precipitación media anual en mm: 335

c) Geología.

Se sitúa el sector en las zonas externas del Este de las Cordilleras Béticas incluidas en un dominio geológico que por sus características estratigráficas y estructurales, se ha denominado Prebético de Alicante.

Marco tectónico.

El estudio del marco tectónico se ha realizado a partir del mapa geológico de España a escala 1:50.000, correspondiente a las hojas 846, 847, 871 y 872.

Anticlinorio Busot-Xixona.

Entre las localidades de Busot y Barranco Hondo nos aparecen desarrollados en los materiales cretácicos una estructura plegada, con núcleo en las margas albienses-cenomanienses con ligeras vergencias al norte y flancos afectados por fenómenos disarmónicos y de fracturación que parecen corresponder con un estilo estructural peculiar en la región entre el Cabezón de Oro y la localidad de Xixona, cuyo arquetipo lo podríamos referir al anticlinal de la Sierra de Almaens.

d) Recursos hídricos.

Aguas superficiales.

El municipio de Xixona se enclava en la cuenca del río Torremanzanas, cubierto y rodeado de contrafuertes montañosos, unos que lo separan de otros municipios de la comarca (el Cabeçó d'Or), otros que constituyen su frontera natural con el valle de Alcoy.

Sin embargo, en la superficie en la que se desarrolla el presente plan parcial, no existe ningún cauce natural que conduzca las aguas superficiales hasta la cuenca del cercano río Torremanzanas.

Aguas subterráneas.

El término municipal de Xixona participa del siguiente sistema acuífero:

Subsistema acuíferos del prebético de Alicante. Subsistema Barrancones – Carrasqueta.

Este subsistema con una superficie de 225 Km², se extiende desde Tibi, al suroeste, hasta Concentaina, al noroeste.

Orográficamente incluye, de norte a sur, las Sierras de los Barrancones, Cuartel, Madroñal y Peñarroya. Estas dos últimas sierras tienen su continuidad, hacia el noroeste, en las sierras de la Carrasqueta y Plans.

Las sierras que incluye el subsistema Barrancones-Carrasqueta, constituyen la cabecera de los ríos Monnegre, Torremanzanas, Amadorio y Serpis.

La complejidad geológica del subsistema se traduce en su comportamiento hidrogeológico, también complejo, que requiere la subdivisión del conjunto en dominios de funcionamiento similar. En el caso de Xixona, el dominio de funcionamiento similar es la sierra de la Carrasqueta. En ella cabe destacar como principales acuíferos los siguientes:

- a) 250 m de calizas amarillas del Cenomaniense-Turoniense.

b) 100 m de calizas pararecificales y biomicritas dolomitizadas del Eoceno Medio-Superior.

c) 50 m de calcarenitas bioclásticas del Oligoceno

Importancia local poseen los acuíferos pertenecientes al Aquitaniense (50 m. De calizas y margas siltosas) y Tortoniense (20 m de calcirruditas bioclásticas)

Las aguas del acuífero terciario en el sector suroccidental, y según las determinaciones analíticas de los sondeos que abastecen a Xixona, son del tipo bicarbonatadas calcio-magnésicas, con residuo seco comprendido entre 230 y 470 mg/l y totalmente potables para abastecimiento público, según R.T.S.

e) Vegetación.

La provincia de Alicante está situada corológicamente en la región Mediterránea (Reino Holártico) y en la superprovincia Mediterráneo-Ibero-Levantina.

Se trata de una zona destinada en la actualidad a la agricultura de secano, encontrándose algunas zonas en la actualidad sin cultivo. La vegetación presente pertenece a la zona bioclimática litoral, caracterizada por temperaturas anuales medias superiores a los 15º, y por la ausencia de heladas tardías.

La vegetación climatófila proviene principalmente de un tomillar resultante del proceso degradativo de los coscojares y espinares semiáridos. Esta comunidad se presenta sobre suelos margocalizos. Está formada por plantas caméfitas fruticasas, de vida lánguida en años muy secos y no sobrepasando un metro de altura. El grado de cobertura es muy variable en función de la pendiente del relieve, variando entre un 30% en zonas muy inclinadas y un 80% en zonas llanas.

Esta vegetación natural es alterada en algunas zonas por plantaciones de secano tales como los olivos y almendros principalmente.

Fitosociológicamente esta comunidad pertenece a la Clase Onónido Rosmarinetalia Br BI dentro del orden Antydidetalia ternifloras Riv. Godoy, alianza Thymo-Siderition O. De Bolos, siendo la asociación representada la Stipeto-Sideretum-Leucanthae O. de Bolos.

La composición florística de esta asociación presenta un elevado valor ecológico debido a sus condiciones climáticas y corológicas, que le permiten enriquecerse de elementos endémicos de dispersión iberolevantina.

También es de destacar el elevado grado de flora nitrófila presente, que indica una gran alteración por acciones humanas.

Inventario de especies existentes en la zona:

Thymus moroderi Pau, *Astragalus hispanicus* Cosson, *Lygeum spartum* L., *Pinus halepensis* Miller, *Rhamnus licioides* L., *Thymelaea hirsuta* (L) Endl., *Rosmarinus officinalis* L., *Thymus vulgaris* L., *Asparagus horridus* L. Fil, *Quercus coccifera* L., *Juniperus oxicedrus* L., *Juniperus phoenicea* L.,

f) Fauna y comunidades animales.

El sureste español desde el punto de vista zoogeográfico corresponde a una zona de contacto entre las regiones holártica y etiópica, con una fauna de transición muy variada y abundante.

En la zona objeto de estudio se incluyen las áreas cultivadas cuya vegetación natural no presenta un estrato arbóreo continuo, ya sea debido a la influencia humana o a sus características propias del terreno (aridez, falta de suelo). La herpetofauna está bien representada, adaptada a estos ambientes, generalmente secos y abruptos. Entre los saurios son especies típicas la lagartija colilarga (*Psammodromus algirus*) y el lagarto ocelado (*Lacerta lepida*). Entre los ofidios puede señalarse la culebra de escalera (*Elaphe esalaris*) y la lisa (*Coronela girondica*). Entre los mamíferos, quizá el más característico de los matorrales sea el ratón de campo, (*Apodemus sylvaticus*) que se ve acompañado de otros mamíferos como la musaraña (*Crocidura russula* y *Suncus etruscus*). Son también frecuentes los erizos (*Erinaceus europaeus*) y conejos (*Orytolagus cuniculus*), mientras que las liebres (*Lepus capensis*) aparecerían en zonas más abiertas.

En cuanto a las aves dominan especies como los alandidos. La existencia de árboles aislados permite la presencia de especies que crían en sus ramas, como la totovía (*Lullula arborea*). Los matorrales reúnen una larga serie de especies características de las que las más comunes son las currucas, aunque quizás la más conspicua sea la tarabilla.

g) Valores paisajísticos.

El sector tiene una topografía suave con escasa vegetación que no la hace en absoluto relevante para su conservación.

1.2.2. USOS PRESENTES EN EL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El uso mayoritario del suelo del sector 10-1 en la actualidad es predominantemente el de zonas sin cultivo en las que aparece la vegetación descrita típica de tomillar.

En cuanto a las edificaciones existentes, nos encontramos que en el ámbito del sector no existe ninguna edificación ni obra fija.

Las principales infraestructuras existentes en la zona objeto de estudio son las dos carreteras citadas anteriormente, y que son:

- N-340 de Barcelona a Cádiz
- CV-774, parte de la N-340 y se dirige a Busot.

Sin embargo, de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento de Xixona, sí que existe previsión de una modificación del trazado de la carretera CV-774, que pasará de bordear el sector 10.1, atravesándolo por la zona norte y dividiéndolo en dos. La zona de reserva prevista se grafizó ya en la Homologación de los sectores 10.1 y 10.2. En este Plan Parcial, se marca ya el nuevo trazado de la CV-774, de acuerdo con el proyecto presentado en la Diputación Provincial de Alicante para su ejecución.

1.2.3. APROVECHAMIENTO POTENCIAL DEL TERRITORIO.

Como ya se ha dicho, el uso mayoritario del suelo del sector 10.1 en la actualidad es la existencia de grandes zonas sin cultivo en las que aparece la vegetación típica de tomillar.

Se trata de un territorio árido en el que la vegetación es muy escasa, y sin ningún tipo de recurso minero de interés en el mismo.

Su utilización agrícola está condicionada por la calificación del suelo, y por la existencia de instalaciones industriales muy cerca del sector, concretamente el Polígono Industrial de El Espartal.

Por lo tanto el único aprovechamiento potencial es la utilización para cultivo, siempre con escaso interés debido a la pobre composición del terreno y a la escasez de agua en la zona.

1.3. RELACIÓN DEL TERRITORIO CON EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.

1.3.1.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JIJONA.

Como se ha expuesto en el expediente de homologación que complementa este Plan Parcial, el Plan General de Jijona vigente, aprobado en 1.982, clasificó los terrenos que ahora se ordenan como suelo urbanizable no programado, asignando a este ámbito el régimen jurídico urbanístico previsto para el mismo en la legislación urbanística de 1.976.

La implantación, a partir de la LRAU, de un nuevo modelo de gestión urbanística del suelo, ha hecho desaparecer la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado, lo que se ha justificado debidamente en el expediente de homologación que complementa este Plan Parcial.

Sin perjuicio de otros aspectos de índole formal, el Plan Parcial que se formula respeta íntegramente las condiciones urbanísticas que establece el Plan General de Jijona, tanto en lo referente a la edificabilidad bruta máxima como a usos y tipologías, constituyendo pues la confirmación de las previsiones del planeamiento municipal y una decidida apuesta por un entorno industrial presidido por la calidad de los espacios y tipologías.

1.3.2. OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO SUPERIOR.

No se encuentra en la actualidad aprobado ningún instrumento de planeamiento superior al municipal que pueda influir en la ordenación propuesta para este sector, estando en tramitación el Plan de Acción Territorial del Entorno Metropolitano de Alicante y Elche, de cuyas directrices sólo cabe deducir la integración del desarrollo del Sector 10-1 con el modelo territorial de Jijona y su entorno.

1.4. AFECCIONES DEMANIALES DEL TERRITORIO. INFLUENCIA DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

El hecho de que el Sector se encuentre conformado por dos lindes viarios, la CN-340 – estatal- y la carretera CV-774 a Busot –de Diputación Provincial de Alicante- exige adaptar su ordenación a las exigencias derivadas de la legislación en materia de carreteras, requiriendo por ello informe favorable de ambas administraciones.

Asimismo, la existencia de una vía pecuaria denominada “Colada de la caseta del conill”, obliga a la necesaria audiencia de la Consellería de Medio Ambiente en la tramitación de los instrumentos de gestión urbanística. En este sentido, el Plan prevé el desvío de la vía pecuaria a través del sector, aprovechando una de las vías del mismo tal y como se grafía en planos, garantizándose la continuidad física de la vía y su integración con el trazado externo de la misma, así como las reglas para su correcta identificación. Todo ello de conformidad con la Ley 3/95, de Vías Pecuarias.

También se exige el informe de la Consellería de Industria y Comercio, de conformidad con lo dispuesto en el art. 43.2 de la LRAU.

No existe ninguna otra afección que afecte al sector 10.1.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 2.2. METODOLOGÍA. OBJETO DEL PROYECTO.
- 2.3. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. IMPLICACIONES DE LA LRAU Y DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
- 2.4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. SELECCIÓN.
- 2.5. RELACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA CON EL MODELO TERRITORIAL.
- 2.6. DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
 - 2.6.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
 - 2.6.1.1. CLASIFICACIÓN Y SECTOR.
 - 2.6.1.2. USOS Y TIPOLOGÍAS.
 - 2.6.1.3. AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.
 - 2.6.1.4. OBJETIVOS Y DIRECTRICES.
 - 2.6.1.5. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.
 - 2.6.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. JUSTIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN.
 - 2.6.2.1. SISTEMA VIARIO. CONEXIONES.
 - 2.6.2.2. RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS. ESPACIOS LIBRES. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.
 - 2.6.2.3. ZONA INDUSTRIAL.
 - 2.6.2.4. ZONA DE EQUIPAMIENTO PARA INFRAESTRUCTURAS PROVADA.
 - 2.6.2.5. ADECUACIÓN A LOS ESTÁNDARES EXIGIDOS EN EL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
 - 2.6.2.6. DEFINICIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.
 - 2.6.2.7. POSIBILIDAD DE ESTUDIO DE DETALLE.
 - 2.6.2.8. CUADRO RESUMEN DE MAGNITUDES.
- 2.7. FICHA DE PLANEAMIENTO.
- 2.8. FICHA DE GESTIÓN.

2.1. METODOLOGÍA. OBJETO DEL PROYECTO.

Constituyendo el objeto del presente proyecto la realización del Plan Parcial que ordene el sector 10.1 del P.G.O.U. de Jijona, la metodología para proceder a su redacción se ha basado en el siguiente iter:

a) Integración del espacio a ordenar en el núcleo normativo del Plan General.

En primer lugar, teniendo en cuenta que el P.G.O.U. de Jijona no se encuentra homologado a la LRAU, y toda vez que el mismo prevé el desarrollo del sector a través de la figura de los Programas de Actuación Urbanística de la Ley del Suelo de 1.976 (y de 1.992) en atención a su clasificación de suelo urbanizable no programado, ha sido necesario confeccionar un proyecto de homologación de alcance sectorial que adapte las determinaciones del P.G.O.U. de JIJONA a los nuevos sistemas de planeamiento y gestión comprendidos en la LRAU.

En este sentido, se ha calificado la homologación sectorial como complementaria, a fin de proceder a la delimitación de los distintos sectores de planeamiento derivado –al igual que hubiese sido necesario con un Programa de Actuación Urbanística de los previstos en la legislación estatal anterior- sobre el ámbito original denominado Sector 10, y junto a dicha delimitación, adaptar sus determinaciones a la terminología empleada en la LRAU y su Reglamento de Planeamiento.

Esta homologación se formuló con ocasión de la programación del Sector 10-2. Se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 3 de octubre de 2002, y se publicó en el BOP de 8 de abril de 2003.

b) Ordenación pormenorizada del territorio.

Finalmente, efectuada la necesaria integración que el expediente de homologación hace respecto de la ordenación vigente en el P.G.O.U. de Jijona y la legislación urbanística vigente, existe cobertura formal y material para la redacción del Plan Parcial.

De acuerdo con ello, se ha procedido a realizar un Plan Parcial con especial atención a las determinaciones que sobre su contenido mínimo fijan tanto la LRAU como el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aplicando con esmero y rigor las reglas expuestas en los artículos 64 y siguientes.

2.2. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. IMPLICACIONES DE LA LRAU Y DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

El presente Plan Parcial se apoya, de manera directa, sobre el expediente de homologación sectorial del ámbito Sector 10 donde se inserta el sector que ahora se ordena y que denominamos 10.1, y en las reglas sobre contenido expuestas en el Reglamento de Planeamiento.

2.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. SELECCIÓN.

El Reglamento de Planeamiento, en su artículo 67, letra A), exige que, en la Memoria Justificativa del Plan Parcial, se haya efectuado un análisis ponderado sobre las diferentes alternativas de ordenación urbanística, determinando las ventajas e inconvenientes de cada una de ellas y las razones que, en fin, recomiendan la selección de la propuesta de ordenación que finalmente se contemple.

A continuación se expone el estudio de las alternativas:

OPCION A

Descripción: Ordenación mediante manzanas alineadas a las dos infraestructuras viarias que delimitan el sector, generando viales entre ellas de norte a sur que cruzan todo el sector.

Ventajas: Uniformidad geométrica de la ordenación, con mayor versatilidad en la estructura de la propiedad.

Inconvenientes: Esta ordenación conlleva un excesivo y complejo movimiento de tierras, que además de un considerable incremento económico, conlleva una mayor complejidad de ejecución en la urbanización y en la construcción de las edificaciones industriales.

OPCION B

Descripción: Ordenación mediante manzanas perpendiculares a las dos infraestructuras viarias que delimitan el sector, generando viales entre ellas de este a oeste que cruzan todo el sector.

Ventajas: Uniformidad geométrica de la ordenación, con mayor versatilidad en la estructura de la propiedad.

Inconvenientes: Esta ordenación conlleva un excesivo y complejo movimiento de tierras, que además de un considerable incremento económico, conlleva una mayor complejidad de ejecución en la urbanización y en la construcción de las edificaciones industriales.

OPCION C – MODELO PROPUESTO POR ESTE PLAN PARCIAL

Descripción: Ordenación mediante una ordenación de manzanas que pretenden ajustarse a la topografía del terreno actual, mediante manzanas de diferentes formas y tamaños.

Ventajas: Menor movimiento de tierras que las dos soluciones anteriores, con un mejor ajuste de la ordenación a la topografía del terreno existente, resultando una ordenación de manzanas que se ajusta a diferentes demandas de superficie.

2.4. RELACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA CON EL MODELO TERRITORIAL.

La alternativa seleccionada y propuesta en este Plan Parcial supone un desarrollo fiel y compatible con las determinaciones que para este sector establece el Plan General de Jijona, no afectando a otras determinaciones de grado jerárquico superior.

2.5. DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Como hemos visto anteriormente, la LRAU distingue, dentro de un sector de planeamiento, dos tipos de ordenación: la estructural y la pormenorizada. Este esquema se va a observar en este Plan Parcial. Comoquiera que la ordenación estructural es la que se deriva del Plan General y planeamiento supramunicipal, y que la misma se ha comprendido en el proyecto de homologación que dota de cobertura formal y material a este Plan Parcial, pasamos a exponer, sucintamente, los elementos integrantes de la ordenación estructural, para, a continuación, definir la ordenación pormenorizada con el detalle exigido.

2.5.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

2.5.1.1. Clasificación y Sector.

El suelo ordenado se clasifica, a la vista de la legislación vigente, como suelo urbanizable, constituyendo el ámbito previamente definido en el Plan General un sector, por reunir los requisitos de sectorización previstos en los artículos 20 de la LRAU y 17 de su Reglamento de Planeamiento.

La delimitación del sector y sus principales magnitudes se definen en la ficha de planeamiento contemplada en el expediente de homologación, que a continuación se transcribe, si bien se ajustan las magnitudes a la real superficie del sector, toda vez que en lugar de los 58.971 m² inicialmente contemplados, la superficie es de 59.073,59 m², lo que requiere un mínimo ajuste de los parámetros como IEB y aprovechamiento tipo:

Plan Parcial del Sector 10.1

PROMOTOR: INTRACITY S.L.

PLAN GENERAL DE JIJONA

SECTOR 10-1	
DELIMITACION	N: Carretera Jijona-Busot CV-774 S: Sector de suelo urbanizable 10-2 E: Carretera Jijona-Busot CV-774 O: Carretera nacional 340 de Valencia a Cádiz
SUPERFICIE BRUTA = SUPERFICIE COMPUTABLE	59.073,59 m ²
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,5069 m ² /m ²
USOS	Industrial
TIPOLOGÍAS	Naves aisladas y entre medianeras
PARCELA MINIMA	
Edificación aislada zona "Industrial 1"	1.500 m ²
Edificación aislada zona "Industrial 2"	1.200 m ²
Edific. entre medianeras	400 m ²
GESTION	Programas de Actuación Integrada con Plan Parcial.

2.5.1.2. Usos y Tipologías.

Se establece como uso y tipología característicos el industrial en edificación aislada, sin perjuicio de admitir como compatible la edificación en hilera adosada entre medianeras.

2.5.1.3. Área de reparto y aprovechamiento tipo.

Se establece como área de reparto la totalidad del sector, resultando el siguiente aprovechamiento tipo:

SECTOR 10-1	
SUPERFICIE BRUTA	59.073,59 m ²
RED PRIMARIA ADSCRITA	0
AREA DE REPARTO	59.073,59 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	29.946,60 m ² t
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5069 m ² /m ²

2.5.1.4. Objetivos y directrices.

La ordenación pormenorizada del Sector deberá respetar los siguientes criterios:

a) Establecer una estructura viaria regular que permita una ordenación de manzanas adecuada al uso al que se destina y garantice una buena accesibilidad a las parcelas que se desarrollen en ellas.

b) Lograr una buena articulación entre la red viaria proyectada en el ámbito del Sector 10.1 y la red general de comunicaciones del municipio.

c) Conformar una orientación y tipología edificatoria acorde con la vocación de “Polígono Industrial” que favorece la proximidad y comunicación a las citadas infraestructuras viarias.

d) Delimitar y organizar mediante el cumplimiento de los estándares urbanísticos regulados por la legislación vigente, las reservas de suelo dotacional público, favoreciendo, en lo posible, su accesibilidad y la continuidad de su estructura.

2.5.1.5. Red primaria de dotaciones públicas.

No existen en el ámbito del Sector elementos pertenecientes a la Red Primaria de Dotaciones Públicas. Sí en el entorno, como límites del Sector, destacando la CN-340 y la Carretera CV-774 de Jijona a Busot.

2.5.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. JUSTIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN.

Justificada ya la selección de la alternativa de ordenación propuesta pasamos a su descripción y justificación de una forma sectorial a saber:

2.5.2.1.- Sistema viario.

a) Conexiones

De acuerdo con la ficha de gestión la red de agua potable se conectará a la del sector 10.2 ya ejecutada. El diseño de ésta se realizó pensando ya en las futuras ampliaciones del sector 10.1 y 10.3, por lo que no supone ninguna condición especial.

Asimismo la red de saneamiento se realizará con jerarquización de los diámetros, conectándose a la red del sector 10.2, diseñada para recoger los caudales del sector 10.1 y conducirlos por el colector general hasta la depuradora de la población.

Por último, la ejecución de la glorieta de conexión que cita la ficha de gestión, ya ha sido tomada en cuenta por el sector 10.2, encontrándose la ejecución de ésta dentro de su programa.

b) La Red secundaria.

Esta red secundaria está constituida por viales de 12 y 12,5 m de anchura que en ocasiones tienen dos sentidos y en otras ocasiones son unidireccionales.

El ancho total de los viales se distribuye en función de si dispone de un sentido de tráfico o de dos:

- Viales de un sentido con aparcamiento en cordón:

2 aceras de 2 metros.

1 calzada de 5,5 metros.

1 aparcamiento de 2,5 m.

- Viales de un sentido con aparcamiento en batería:

1 acera de 1,5 metros.

1 aparcamiento de 4,5 m.

1 calzada de 4 metros.

1 acera de 2 metros.

- Viales de dos sentidos de 12 m:

2 aceras de 2 metros.
1 calzada de 8 metros.
- Viales de dos sentidos de 12,5 m:

2 aceras de 1,5 metros.
1 calzada de 7 metros.
1 aparcamiento en cordón de 2,5 metros.

La superficie total de la red viaria es de 10.039,98 m², disponiendo de 449 metros lineales de aparcamientos con capacidad para 127 vehículos.

La representación gráfica del viario, y su distribución en aceras y viales, podrá ser objeto de modificación en el proyecto de urbanización, siempre que no se disminuya el número de plazas de aparcamiento.

2.5.2.2.- Red secundaria de dotaciones públicas. Espacios libres. Equipamientos públicos.

Está formada por:

1.- Los jardines, disfrutando las áreas seleccionadas de los estándares de calidad establecidos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

$$JL \text{ SUP.} = 6.453,19 \text{ m}^2$$

2.- Zona protección y reserva de carreteras, calificada como espacio libre no computable como zona verde de Sector, con una superficie de 12.750,76 m².

2.5.2.3.- Zona Industrial

Supone una superficie total de 29.032,93 m², de los que 27.814,71 m² se distribuyen en 3 manzanas sobre las que se concentra una edificabilidad neta de 1 m²/m², y otros 1.218,22 m² se concentran en una manzana al otro lado del futuro trazado de la CV-774 con una edificabilidad neta de 1,75 m²/m². En total 29.946,60 m² de techo.

Se prevé la tipología aislada si bien cabe la posibilidad de introducir la tipología de edificación en hilera manzanas completas o, en las manzanas ya edificadas en tipología aislada, mediando Estudio de Detalle.

2.5.2.4.- Zona equipamiento para infraestructuras privado.

Supone una superficie de 796,73 m², situada junto a una zona verde, y destinada a la implantación de infraestructuras de carácter privado, como por ejemplo balsas de riego.

2.5.2.5.- Adecuación a los estándares exigidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, *“en los Sectores destinados a usos industriales será exigible, como norma general, una reserva mínima de suelo dotacional público del 40 por ciento de la superficie computable del Sector”*. De éste, una cuarta parte, esto es, un 10% de la superficie computable del sector, se destinará a zonas verdes.

Plan Parcial del Sector 10.1

PROMOTOR: INTRACITY S.L.

PLAN GENERAL DE JIJONA

En el siguiente cuadro se explicita el cálculo de los estándares y su adecuación a los mínimos exigidos legalmente:

DATOS DE PARTIDA		SB	
		59.073,59	
Cálculo estándares	Sector Residencial		
SD	IEB	40%	23.629,44
Mínimo ZV (10% SBS)	IEB	10%	5.907,36
SD			23.629,44

Estándares previstos en este sector

RV+AV	10.039,98
ZV	6.453,19
ZONA PROTECCION	12.750,76
TOTAL SD	29.243,93

Superficie dotacional adicional

	Mínimo	Previsto	Diferencia
RV+AV+Zona protección	17.722,08	22.790,74	5.068,66
ZV	5.907,36	6.453,19	545,83
EQ	-	-	
SD	23.629,44	29.243,93	5.614,49

DATOS DE PARTIDA	SB		ieb
	59.073,59		0,5069

Aprovechamiento ponderado	Techo	Coeficiente	Aprovechamiento
Industrial 1	27.814,71	1	27.814,71
Industrial 2	1.218,22	1,75	2.131,89
Total			29.946,60

Area de Reparto = SB

59.073,59

Aprovechamiento tipo

0,5069

Teniendo en cuenta que la superficie computable del sector es de 59.073,59 m², tenemos que las dotaciones mínimas a observar serán de 23.629,44 m², de los que al menos 5.907,36 m² serán zona verde.

En el presente caso, el Plan Parcial dispone una superficie de dotaciones públicas total de 29.243,93 m², de los que 6.453,19 m² son jardines (JL) con condiciones suficientes para ser computables como tales. Por lo tanto se cumplen sobradamente los estándares legalmente aplicables.

En cuanto a la reserva de plazas para aparcamientos, se dispondrá un mínimo de 201 plazas en parcela privada, a razón de 1/150 m²t. En red viaria deben reservarse como mínimo el 50% de los exigidos dentro de parcela privada (101 plazas), lo que se cumple al reflejarse un número de plazas de 120 unidades.

2.5.2.6.- Definición de unidades de ejecución

Se define una única Unidad de Ejecución, conforme a las reglas previstas en el artículo 33 de la LRAU.

2.5.2.7.- Posibilidad de Estudios de Detalle.

Se podrá introducir, mediante Estudio de Detalle, la tipología de edificación entre medianeras en las manzanas en las que todas sus parcelas estén sin edificar o en manzanas parcialmente edificadas. No obstante lo anterior, cuando en una manzana ya exista, al momento de formular el Estudio de Detalle, una parcela sobre la que se haya construido con base a tipología de edificación aislada, el Estudio de Detalle deberá observar que las parcelas colindantes a ésta mantendrán los retranqueos fijados en el Plan Parcial para la tipología de edificación aislada, sin perjuicio de extender sobre el resto de parcela la tipología de edificación adosada.

También cabe la redacción de un Estudio de Detalle al objeto de aumentar la altura máxima edificable por necesidades de proceso o almacenamiento y en los supuestos previstos en el artículo 26 de la LRAU.

Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales y suelos dotacionales que precise sin alterar el destino global del suelo ni aumentar el aprovechamiento urbanístico fijados en esta homologación.

El ámbito mínimo para la redacción de un Estudio de Detalle será el de una manzana completa.

Se podrá introducir la tipología de edificación entre medianeras en las manzanas en las que todas sus parcelas estén sin edificar o en manzanas parcialmente edificadas.

En la tipología de edificación adosada se deberá exigir retranqueo, no solamente a viales, sino a todas las demás zonas de ordenación.

Se deberán ordenar los terrenos edificables estableciendo una sola tipología como permitida, no pudiendo establecerse libertad para que en cada una de las parcelas se pueda elegir la tipología a implantar.

2.5.2.8.- Cuadro resumen de magnitudes

Se facilita a continuación el cuadro de magnitudes y datos más relevantes de la ordenación.

2.6. FICHA DE PLANEAMIENTO.

Seguidamente se reproduce la ficha de planeamiento del presente sector según dispone el Proyecto de Homologación, ajustada a la real superficie del Sector.

SECTOR 10-1	
DELIMITACION	N: Carretera Jijona-Busot CV-774 S: Sector de suelo urbanizable 10-2 E: Carretera Jijona-Busot CV-774 O: Carretera nacional 340 de Valencia a Cádiz
SUPERFICIE BRUTA = SUPERFICIE COMPUTABLE	59.073,59 m ²
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0'5069 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD	29.946,60 m ²
USOS	Industrial
TIPOLOGÍAS	Naves aisladas y entre medianeras
USOS INCOMPATIBLES	Usos residenciales (excepto el vinculado a la vigilancia de las industrias) Industrias que alcancen los grados 4 o 5 de industrias nocivas e insalubres, o el grado 5 de peligrosidad de acuerdo con el Decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades.
PARCELA MINIMA Edificación aislada zona "Industrial 1" Edificación aislada zona "Industrial 2" Edific. entre medianeras	1.500 m ² 1.200 m ² 400 m ²
GESTION	Programas de Actuación Integrada con Plan Parcial.

2.7. FICHA DE GESTIÓN.

Seguidamente se reproduce la ficha de gestión del presente sector según dispone el Proyecto de Homologación.

SECTOR 10-1	
SUPERFICIE BRUTA COMPUTABLE	59.073,59 m ²
AREA DE REPARTO	El propio sector
APROVECHAMIENTO TIPO	0'5069 m ² /m ²
UNIDADES DE EJECUCION	Según Plan Parcial
CONDICIONES DE CONEXIÓN:	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Agua potable 	<p>Debe conectarse a la red de agua potable del municipio. Se tendrán en cuenta futuras ampliaciones a la hora de dimensionar la red, y en especial y por su ubicación respecto a los sectores 10-2 y resto sector 10, la red deberá prever las necesidades de dichos sectores.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Saneamiento 	<p>Debe conectarse a la red general de colectores del municipio que conducen a la depuradora realizando una jerarquización de las líneas en función de las futuras ampliaciones que se deban recoger. Asimismo, los promotores del desarrollo del planeamiento, deberán satisfacer el coste de las infraestructuras de saneamiento y depuración, de acuerdo con el coste que estime la Entidad de Saneamiento en su día, y de acuerdo a los caudales y cargas que cada uno vierta en el momento de realizar la correspondiente solicitud de conexión.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Viario 	<p>El sector debe realizar una glorieta de acceso desde la carretera CV770, si no es ejecutada anteriormente por algún otro de los sectores que la precisan según el proyecto de la Diputación de Alicante.</p> <p>Asimismo, debe ejecutar el tramo del nuevo trazado de la CV 774 que se encuentra dentro del sector y la adecuada conexión con la carretera existente.</p>

C. CONCLUSION

La documentación precedente, integrada con los planos y anejos que se acompañan, constituyen el Plan Parcial del Sector 10-1 del P.G.O.U. de Jijona resultando a tal efecto suficiente y eficiente para su posterior o simultánea programación a través de un Programa de Actuación Integrada, en los términos expuestos en el artículo 29 y concordantes de la LRAU.

Jijona, a 28 de febrero de 2005

Fdo. Ernesto Vert Valls
Ing. de Caminos, CC y PP
ERSO ING. CIVIL Y MEDIOAMBIENTAL S.L.

Fdo. Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista
PEREZ SEGURA, ASOCIADOS

B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA
NORMAS URBANISTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

1.1 GENERALIDADES Y DEFINICIONES

Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito del Sector 10.1 en Jijona. Los límites del Sector son los siguientes:

- Límite norte: Elemento de la red primaria consistente en la carretera CV-774 de Jijona a Busot.
- Límite sur: Sector 10.2.
- Límite este: Elemento de la red primaria consistente en la carretera CV-774 de Jijona a Busot.
- Límite oeste: Elemento de la red primaria consistente en la carretera nacional 340.

Artículo 2 Obligatoriedad

El contenido de estas ordenanzas es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro de su ámbito de aplicación.

Artículo 3 Definiciones

Los diferentes índices y parámetros urbanísticos contenidos en este Plan Parcial (altura máxima, edificabilidad de parcela, coeficiente de ocupación, etc.) se interpretarán de acuerdo con la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación de Jijona.

1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Sector y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

1.2.1 Calificación y condiciones de uso del suelo

Artículo 4 Zonas y sistemas

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas:

- Red primaria o estructural.

No existe ningún elemento de la red estructural dentro del sector, existiendo como límites del mismo.

- Zonas del Sector.

Edificación Industrial

Red viaria

Zonas verdes de uso y dominio público

Artículo 5 Uso dominante del Sector.

El uso dominante del Sector es el industrial, entendiéndose por tal el conjunto de actividades que tienen como finalidad la elaboración, reparación, almacenaje, distribución de productos y servicios. Se permiten todas las categorías de estos usos establecidas en el planeamiento vigente, excepto aquellas que alcancen los grados de 4 o 5 de industrias nocivas e insalubres, o el grado 5 de industrias peligrosas según el Nomenclator de Actividades aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat.

Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamiento al aire libre o cubierto, zonas de almacenado al aire libre o cubiertas, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, etc., siempre proporcionados y vinculados al uso industrial.

Artículo 6 Usos compatibles con el dominante

Se consideran compatibles con el uso dominante aquellas actividades que no siendo específicamente industriales complementen tal actividad y no supongan un conflicto para con la misma. De entre ellas podemos destacar las siguientes:

* Vivienda unifamiliar, cuando se encuentre anexa a la industria y/o instalación terciaria relacionada en el presente artículo, siendo destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación. La superficie de la vivienda no será inferior a 50 m², debiendo constituir un sector de incendio respecto a la industria, contar con acceso independiente y con aislamiento adecuado respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva y peligrosa.

* Hostelería y restauración, en todas las categorías de estos usos establecidas en el planeamiento vigente.

* Oficinas financieras, bancos, seguros, comerciales y servicios profesionales y técnicos, en todas las categorías de estos usos establecidas en el planeamiento vigente.

* Terciario, se permiten actividades comerciales minoristas cuando, atendiendo al volumen de los artículos a comercializar y a la superficie de almacenamiento necesaria, precisen grandes espacios, y siempre y cuando se limiten a los siguientes ramos: muebles, vehículos, jardinería, bricolaje, y carburantes, incluyendo las estaciones de servicio a vehículos.

*Infraestructuras de carácter privado tales como depósitos, pozos, antenas de telefonía, balsas, etc.

Artículo 7 Usos prohibidos

Se prohíbe cualquier uso no incluido en los apartados anteriores.

También quedan excluidas las industrias que alcancen los grados de 4 o 5 de industrias nocivas e insalubres, o el grado 5 de industrias peligrosas según el Nomenclator de Actividades aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat.

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando recogidas en el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de Organismo competente, en el que se indicará las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, que permitan su emplazamiento dentro del polígono.

En cualquier caso, se prohíbe la instalación en el polígono industrial de industrias peligrosas cuya clasificación se base en la fabricación o manipulación de explosivos y las relacionadas con el empleo de energía nuclear o material radioactivo.

1.2.2 Estudios de Detalle

Artículo 8 Generalidades

Cuando se pretenda introducir la tipología de naves entre medianeras en una manzana donde ya existan naves aisladas, será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes y ofrezca solución a las medianeras vistas. Asimismo será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalles para introducir la tipología de edificación en hilera o entre medianeras en manzanas completas.

Del mismo modo cabe el Estudio de Detalle al objeto de aumentar la altura máxima edificable por necesidades de proceso o almacenamiento y en los supuestos previstos en el artículo 26 de la LRAU.

El ámbito mínimo para la redacción de un Estudio de Detalle será el de una manzana completa.

Se podrá introducir la tipología de edificación entre medianeras en las manzanas en las que todas sus parcelas estén sin edificar o en manzanas parcialmente edificadas.

En la tipología de edificación adosada se deberá exigir retranqueo, no solamente a viales, sino a todas las demás zonas de ordenación.

Se deberán ordenar los terrenos edificables estableciendo una sola tipología como permitida, no pudiendo establecerse libertad para que en cada una de las parcelas se pueda elegir la tipología a implantar.

Cuando un estudio de detalle introduzca la tipología de edificación adosada en una parcela, las fachadas del conjunto arquitectónico cumplirán un retranqueo de 5 m a todos los límites de la parcela.

Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales y suelos dotacionales que precise sin alterar el destino global del suelo ni aumentar el aprovechamiento urbanístico fijados en esta homologación.

1.2.3 Parcelaciones

Artículo 9 Generalidades

Se entiende por parcelación la agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Artículo 10 Tipos de parcela industrial

Se establecen tres tipos de parcelas:

a) Parcela de industria entre medianeras, con superficie de terreno mínima de 400m².

La dimensión mínima del frente de parcela será de 10 m.

b) Parcela de industria aislada, con una superficie de terreno igual o superior a 1.500 m², en la zona "Industrial 1" grafiada en los planos.

La dimensión mínima del frente de parcela será de 25 m.

c) Parcela de industria aislada, con una superficie de terreno igual o superior a 1.200 m², en la zona "Industrial 2" grafiada en los planos.

La dimensión mínima del frente de parcela será de 25 m.

Artículo 11 Segregación de parcelas

Una vez conformada la parcelación, se permite la segregación de parcelas cuando la superficie de las resultantes sea superior a la mínima establecida

En cualquier caso se aplicarán a las parcelas resultantes los parámetros de ocupación y edificabilidad de la parcela original, no pudiendo superarlos bajo ningún concepto. Asimismo, se mantendrán los retranqueos frontal y trasero de la parcela original, quedando el resto de las condiciones de edificación y volumen definidas en función del tamaño de las nuevas parcelas.

Todas tendrán contacto directo con la vía pública en un frente no inferior al exigido por estas Ordenanzas en función de las nuevas superficies.

Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización (acometidas a las redes, modificaciones en las aceras para paso de vehículos, etc.) se ejecutarán previa o simultáneamente a la construcción de la parcela por cuenta del solicitante de la licencia correspondiente.

Artículo 12 División horizontal de la propiedad de naves

En las parcelas de uso industrial, tanto las construidas parcialmente como las no edificadas, para las que se proponga o prevea división horizontal de la propiedad, a efectos del aprovechamiento materializado, la superficie a considerar será la máxima.

La división de estas naves deberá cumplir las siguientes condiciones:

*Todo el suelo de la parcela constituirá elemento común de la misma, en régimen de proindiviso en proporción a los componentes (vuelo) de la propiedad horizontal (que constituirán los elementos privativos). Se permitirá la consideración del subsuelo relativo a sótano y semisótano –con las condiciones establecidas en estas Normas- como anejo privativo, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal. Junto con la declaración de obra nueva se formulará escritura de División Horizontal que recogerá estas determinaciones.

*Las distintas unidades contarán con acceso independiente.

*Cuando se establezcan calles de circulación interior su anchura mínima será de 10 m. en las de un solo sentido y 12 m. en las de doble sentido.

*Deberán especificarse en Proyecto y señalizarse en la obra las plazas de aparcamiento exigidas por la Ordenanza.

*No podrán existir más accesos desde la vía pública ni más vados que los que correspondan a razón de uno por cada 10 m. de fachada, estando limitada su anchura a un máximo de 5 m. Se podrá ampliar la anchura del vado a razón de un metro por cada 5 metros adicionales de fachada a contar desde el mínimo establecido.

*Las acometidas a los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y evacuación de aguas pluviales, se proyectará según las exigencias de la empresa concesionaria de los respectivos servicios.

*La solución arquitectónica del conjunto debe ser unitaria o sujetarse a unas condiciones comunes, aprobadas por el Ayuntamiento, que garanticen el tratamiento común de fachadas.

1.2.4. Proyectos de Urbanización

Artículo 13 Generalidades

Los Proyectos de Urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en el art. 34 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, así como al cumplimiento de las condiciones impuestas en la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación del Ayuntamiento de Jijona.

1.3 *NORMAS DE LA EDIFICACIÓN*

1.3.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Artículo 14 Licencias

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación del Ayuntamiento de Jijona.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

Artículo 15 Acceso a parcelas

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m, salvo en aquellos supuestos que se cumpla con las condiciones establecidas en el art. 12. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Artículo 16 Niveles y rampas

Se permitirá el acceso mediante superficies inclinadas cuyas pendientes estén incluidas en el rango $\pm 10\%$, entendiéndose como tales aquellas rectas que, perteneciendo a dicha superficie, tienen su origen en el lindero frontal a nivel de acera y son perpendiculares a él.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16 %. Antes de su conexión a vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

Artículo 17 Construcciones en parcelas

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

En todo caso, cualquier deterioro o rotura de las canalizaciones, arquetas, bordillos y otras instalaciones generales de la Actuación, que se ocasione como consecuencia de las obras citadas, deberá

quedar subsanado de forma inmediata por el propietario de la parcela, según criterio de los servicios técnicos del Ayuntamiento o la entidad gestora.

Artículo 18 Aparcamientos en el ámbito del Sector

El número total de plazas de aparcamiento será como mínimo de 1 plaza en parcela privada por cada 150 m² construidos. El número de aparcamientos en suelo dotacional público será el 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada. Las plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50.

Todas las plazas de aparcamiento y espacios de maniobra, tanto en dominio público, como en el espacio privado, cumplirán las condiciones de diseño establecidas en la NBE-HD/91, o norma que la sustituya. Los espacios destinados a maniobra de vehículos deberán destinarse exclusivamente a esta finalidad.

Artículo 19 Aparcamientos en vía pública

Se conformarán aparcamientos en batería, debiendo observarse el mínimo del 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, de acuerdo con el art. 15 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Artículo 20 Aparcamiento en el interior de las parcelas.

El número mínimo obligatorio de plazas de aparcamiento a situar en cada parcela industrial será a razón de 1 plaza por cada 150 m² construidos.

En las parcelas que se destinen a uso terciario, se cumplirán los estándares establecidos por el artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en función del uso específico proyectado.

Las parcelas destinadas a equipamiento situarán en su interior un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² construidos o fracción de la superficie máxima edificable de la parcela.

Artículo 21 Carga y descarga.

En todas las parcelas se destinarán espacios adecuados, en el interior de las mismas, para realizar los trabajos de carga y descarga, cuyas dimensiones se justificarán suficientemente, en función de las

características de la actividad. Para realizar las maniobras de los vehículos no se podrán utilizar las zonas destinadas a aparcamiento en el espacio privado.

1.3.2 Condiciones de la edificación

Artículo 22 Cerramientos de parcela

En función de la orografía del terreno original y de las cotas de los viales definitivos de la urbanización, podrán realizarse movimientos de tierra en el interior de parcela destinados a la consecución de una explanada horizontal, siempre y cuando en el límite de parcela con la vía pública no aparezcan muros de más de 3 m de altura. Asimismo, la elevación de cota de parcela no podrá generar muros de más de 2,0 m de altura en los lindes interiores de parcela. Estas plataformas no permitirán que la edificación supere la altura máxima permitida en estas normas respecto a vial, en ninguna de sus fachadas.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras objeto de retranqueos (tipología aislada) se materializarán con un cerramiento tipo que se fije para el polígono, o en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado de acuerdo con la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación del Ayuntamiento de Jijona.

Artículo 23 Ordenación de edificios dentro de la misma parcela

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 5,00 m. entre edificios con fachadas a vías principales y también de 5,00 m. entre edificios con fachadas a vías interiores de parcelas.

Artículo 24 Patios

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de la edificaciones, si éstas tienen locales habitables o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes, con un mínimo de tres metros.

Artículo 25 Semisótanos y sótanos

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a lugares de trabajo

cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local. Se considerará semisótano cuando cumpla la definición del artículo 52 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, pero en ningún caso podrán ser destinados a locales de trabajo.

1.3.3 Condiciones de volumen

Artículo 26 Ocupación sobre parcela

La ocupación máxima sobre cada parcela será la resultante de la aplicación de los retranqueos, no pudiendo superar en ningún caso el porcentaje máximo fijado en las Normas particulares de cada tipología edificatoria.

En el cómputo de la superficie de ocupación en planta se realizará de acuerdo a los criterios contenidos en la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación del Ayuntamiento de Jijona, para cada tipología edificatoria.

Artículo 27 Edificabilidad

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad, determinado por las Normas particulares según la zona, a la superficie total de la parcela.

El cómputo de edificabilidad se realizará de acuerdo a los criterios contenidos en la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación del Ayuntamiento de Jijona, para cada tipología edificatoria.

1.3.4 Condiciones higiénicas

Artículo 28 Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (B.O.E. diciembre de 26 de diciembre de 1972) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (B.O.E. 22 de abril de 1975) para

la contaminación atmosférica producida por las industrias, y a lo especificado al respecto en él.

Artículo 29 Aguas residuales

Se exige la conexión directa de la salida de las aguas fecales y residuales industriales al colector de la actuación.

Cuando, para cumplir las condiciones exigidas al efluente, sea necesario un pretratamiento, éste se instalará dentro de la parcela y el efluente será vertido al colector.

Se prohíbe terminantemente el uso de pozos y zanjas filtrantes como método para eliminar efluentes.

Ninguna persona física o jurídica no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector alguno, sin la correspondiente autorización escrita por parte del Ayuntamiento; todos los gastos derivados de la instalación y conexionado de un colector correrán a cargo del propietario.

Las condiciones que se han de establecer para las aguas residuales industriales previa a su vertido a la red de saneamiento general serán las establecidas en la ordenanza de vertidos aprobada por el Ayuntamiento de Jijona.

Los propietarios mantendrán expedito el acceso a los registros del alcantarillado que individualmente y con carácter previo a la evacuación a la red de alcantarillado deberán ejecutar, a fin de que pueda realizarse la observación, medidas, toma de muestras, examen de vertidos y cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza.

En todo caso, será de cumplimiento toda la Normativa legal que, al efecto, sea vigente en el momento de concesión de Licencia y en el desarrollo posterior de la actividad de la empresa.

Artículo 30 Aguas pluviales

Las aguas pluviales de cada parcela se recogerán separadas de las aguas residuales, disponiendo cada parcela de una acometida a la red de aguas pluviales del sector.

Artículo 31 Ruidos

El nivel de ruido exterior permitido en el Polígono Industrial se ajustará a la Ordenanza de Ruidos aprobada por el Ayuntamiento de Jijona

Artículo 32 Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

*Ley de Prevención de Riesgos Laborales, de 8 de noviembre de 1995, así como todas aquellas disposiciones complementarias que sobre esta materia se encuentren vigentes.

*Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 21 14/196 I).

*Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos de las disposiciones citadas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

1.3.5 Condiciones de seguridad

Artículo 33 Instalaciones de protección contra el fuego

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI/96, Ley de Prevención de Riesgos Laborales y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación, así como a la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación del Ayuntamiento de Jijona.

1.3.6. Condiciones estéticas

Artículo 34 Generalidades

Se prohíbe en cualquier fachada de una edificación el uso de materiales deleznable u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo y no acordes con las normas del buen construir.

Las empresas titulares quedarán obligadas al buen mantenimiento y conservación de los materiales exteriores.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.

Las edificaciones que se realicen en la parcela grafiada en planos como “**Industrial 2**”, dada su condición de ubicación con frente a la actual y a la futura carretera CV-774, deberán cumplir un elevado estándar de acabado en las citadas fachadas, procurando ubicar en ellas las actividades comerciales inherentes a las industrias (expositores, oficinas, etc.). Para ello, deberá ejecutar la fachada recayente a la futura carretera CV-774 con materiales nobles y al menos el 20% de la misma con acabados en vidrio de adecuado diseño estético. No se autorizarán los hastiales recayentes a la misma que, en su caso, deberán quedar ocultos.

Tanto las paredes medianeras como los parámetros que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación en los frentes a calle o visibles desde la misma, serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamientos convenientemente pavimentados, no pudiéndose en ningún caso destinarse a depósito de material.

En los cerramientos de parcela de lindero exteriores, se recomienda la utilización de especies vegetales de baja altura (setos). Se permitirá cuando sea necesario por motivos de seguridad, otro tipo de cerramiento con una base maciza máxima de 0,50 m. de altura, siendo el resto permeable visualmente.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La

empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Los rótulos deberán ser secuenciales de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria:

*Señales de localización: Compuestas por los rótulos de identificación de cada calle situados en los cruces, y la numeración de cada parcela en el acceso a éstas.

1.4 *NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA*

Artículo 35 Red viaria

Condiciones de edificación:

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

Condiciones de volumen:

No se admite ningún volumen, salvo el derivado de aquellos elementos propios de las redes de servicio que deban localizarse en esta zona, siempre y cuando no impidan o desvirtúen su uso característico.

Condiciones de uso:

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.

- Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Dentro de la sección viaria se permitirá la disposición y paso de elementos e instalaciones correspondientes a las redes de servicio.

Artículo 36 Espacios Libres

a) Zonas verdes de dominio público.

Estos espacios se destinarán a esparcimiento y recreo.

Queda prohibida la edificación sobre estas zonas, si bien se permitirá el paso de instalaciones correspondientes a las redes de servicio.

b) Espacios libres de dominio privado.

Son los resultantes de los retranqueos a linderos, en el interior de las parcelas.

Condiciones de edificación:

Sólo se permitirá la construcción de los siguientes elementos:

*Parasoles desmontables e independientes de otras edificaciones para protección de vehículos estacionados.

*Equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc. En cualquier caso, esta superficie no podrá mermar la destinada a aparcamiento.

Condiciones de uso:

Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada. Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

Artículo 37 Parcelas con edificación Industrial

1) Condiciones generales

* Composición de parcelas

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes elementos de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación siempre que, en cualquier caso, se cumplan los retranqueos mínimos señalados y se respeten las reservas establecidas para aparcamientos dentro de la parcela así como la edificabilidad máxima.

b) Espacios libres para aparcamiento.
La superficie libre destinada a plazas de aparcamiento previstas dentro de cada parcela será suficiente para albergar las plazas de aparcamiento que le correspondan a razón de 1 por cada 150 m² de superficie edificada. Podrá utilizarse para ellos la zona de retranqueos y estarán debidamente señalizados y pavimentados. En las parcelas que se destinen a uso terciario, se cumplirán los estándares establecidos por el artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en función del uso específico proyectado.

- c) Construcciones accesorias
Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

* Edificaciones en parcelas.

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a guardar los retranqueos establecidos para cada categoría.

- b) La altura máxima de las edificaciones de fabricación y almacenaje será fijada en las condiciones particulares de estas Normas para cada categoría industrial, salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y los Servicios Técnicos Municipales así lo estimen.

2) Condiciones particulares en la industria aislada en zona “Industrial 1”

Condiciones de parcela:

Superficie mínima:	1.500 m ²
Ancho mínimo de fachada:	25 m

Condiciones de edificación:

Tipología: Edificación aislada. (Bloque exento)	
Retranqueos:	
A vía pública	5 m.
A fondo de parcela	5 m
A linderos laterales	5 m
Ocupación máxima:	80 %, salvo las restricciones impuestas por retranqueos obligatorios

Condiciones de volumen

Edificabilidad neta máxima:	1 m ² /m ² s
Altura máxima:	3 plantas. La altura máxima de cornisa de la edificación será de 14 m y la altura máxima de 17 m, admitiéndose alturas mayores

sin aumentar el número de plantas permitido para instalaciones especiales que requieran mayor disponibilidad de altura.

Mediante Estudio de Detalle se podrá superar la altura máxima establecida con carácter general, basándose en las necesidades propias de los procesos fabriles implicados. En estos casos, será de aplicación el cómputo de edificabilidad definido en el art. 26.

3) Condiciones particulares en la industria aislada en la zona "Industrial 2"

Condiciones de parcela:

Superficie mínima: 1.200 m²
Ancho mínimo de fachada: 25 m

Condiciones de edificación:

Tipología: Edificación aislada. (Bloque exento)

Retranqueos:

A vía pública 5 m (entendiendo como vía pública el trazado de la antigua carretera de Busot)
A fondo de parcela 0 m
A linderos laterales 0 m
Ocupación máxima: 100 %, salvo las restricciones impuestas por retranqueos obligatorios

Condiciones de volumen

Edificabilidad neta máxima: 1,75 m²/m²s
Altura máxima: 3 plantas. La altura máxima de cornisa de la edificación será de 14 m y la altura máxima de 17 m, admitiéndose alturas mayores sin aumentar el número de plantas permitido para instalaciones especiales que requieran mayor disponibilidad de altura.

Mediante Estudio de Detalle se podrá superar la altura máxima establecida con carácter general, basándose en las necesidades propias de los procesos fabriles implicados. En estos casos, será de aplicación el cómputo de edificabilidad definido en el art. 26.

3) Condiciones particulares en la industria adosada

Condiciones de parcela:

Superficie mínima:	400 m ²
Ancho mínimo de fachada:	10 m

Condiciones de edificación:

Tipología: Edificación adosada(Bloque adosado).

Retranqueos:

A vía pública	5 m. excepto las edificaciones subterráneas que pueden llegar a la alineación de vial.
---------------	--

En la tipología de edificación adosada se deberá exigir retranqueo, no solamente a viales, sino a todas las demás zonas de ordenación.

Se deberán ordenar los terrenos edificables estableciendo una sola tipología como permitida, no pudiendo establecerse libertad para que en cada una de las parcelas se pueda elegir la tipología a implantar.

Ocupación máxima:	100 %, salvo las restricciones impuestas por retranqueos obligatorios a la alineación de vial
-------------------	---

Las edificaciones deberán alcanzar los linderos para los que no se exige retranqueo obligatorio, o en caso contrario, aportar soluciones específicas para evitar la visualización de los testeros de las edificaciones colindantes.

Condiciones de volumen

Edificabilidad neta máxima:	1 m ² /m ² s
Altura máxima:	3 plantas. La altura máxima de cornisa de la edificación será de 14 m y la altura máxima de 17 m, admitiéndose alturas mayores

sin aumentar el número de plantas permitido para instalaciones especiales que requieran mayor disponibilidad de altura.

Mediante Estudio de Detalle se podrá superar la altura máxima establecida con carácter general, basándose en las necesidades propias de los procesos fabriles implicados. En estos casos, será de aplicación el cómputo de edificabilidad definido en el art. 26.

Artículo 38 Parcelas dedicadas a infraestructuras privadas

En las parcelas dedicadas a infraestructuras privadas, se autoriza la construcción de pozos, depósitos, antenas de telefonía y balsas de agua, así como la construcción de pequeñas edificaciones dedicadas a la explotación y mantenimiento de estos y cuyas dimensiones no excedan de 15 m².

Artículo 39.- Vía Pecuaria. Delimitación y caracterización

Comprende esta zona la totalidad de espacios fijados como zona afecta a la vía pecuaria denominada “Colada venta del conill” en los planos de ordenación estructural y pormenorizada del Plan Parcial.

Su régimen es el de vía pecuaria integrada con la red viaria del sector, por lo que en todo caso deberá respetarse lo dispuesto en la Ley 3/95 de Vías Pecuarias, respecto de su explotación y utilización.

No obstante, y sin perjuicio de la necesaria audiencia de la Consellería de Medio Ambiente en la tramitación de los instrumentos de gestión urbanística, el Proyecto de Urbanización deberá contemplar en todo caso las medidas necesarias para garantizar la continuidad física de la vía y su integración con el trazado externo de la misma, así como las reglas para su correcta identificación.

Artículo 40 Aplicación general de las normas de cada zona

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

C.- PLANOS

A. SIN EFICACIA NORMATIVA. PLANOS DE INFORMACION.

- I-1. SITUACION.
- I-2. CATASTRAL.
- I-3. TOPOGRAFIA, USOS E INFRAESTRUCTURAS.
- I-4. CLASIFICACION Y CALIFICACION P.G.O.U.
- I-5. ORDENACION ESTRUCTURAL (HOMOLOGACION).
- I-6. AFECCIONES DEMANIALES.

B. CON EFICACIA NORMATIVA. PLANOS DE ORDENACION.

- O-1. ZONIFICACION.
- O-2. SUELOS DOTACIONALES PUBLICOS.
- O-3. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES.
- O-4. VIAS PECUARIAS.
- O-5. MAGNITUDES Y SUPERFICIES.
- O-6. ESQUEMA DE ALCANTARILLADO.
- O-7. ESQUEMA DE PLUVIALES.
- O-8. ESQUEMA DE AGUA POTABLE.
- O-9. ESQUEMA DE MEDIA TENSION.
- O-10. ESQUEMA DE TELEFONIA.

ANEXO 1

INFORMES SECTORIALES

Plan Parcial del Sector 10.1

PROMOTOR: INTRACITY S.L.

PLAN GENERAL DE JIJONA

- 58 -

EQUIPO REDACTOR

PEREZ SEGURA & ASOCIADOS

ERSO ING. CIVIL Y MEDIOAMBIENTAL