

**EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR IX-A  
DE SUELO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE JIJONA  
(ALICANTE)**

**Equipo Redactor :**

**Vicente Manuel Candela Canales ( Ingeniero de Caminos , CC y PP )  
Ernesto Amador Vert Valls ( Ingeniero de Caminos, CC y PP )**

**EXPEDIENTE DE HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR IX-A DE SUELO URBANIZABLE  
DEL MUNICIPIO DE JIJONA (ALICANTE).**

**ÍNDICE**

- 1.- INTRODUCCIÓN.
- 2.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y PLAN PARCIAL.
- 3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.
  - 3.1.- Directrices definitorias de la estrategia de actuación.
  - 3.2.- Suelo Urbanizable.
  - 3.3.- Zonas de Ordenación.
  - 3.4.- Régimen Transitorio.
  - 3.5.- Sector Único.
  - 3.6.- Protección.
  - 3.7.- Área de reparto y aprovechamiento tipo.
  - 3.8.- Tipología dominante
  - 3.9.- Tráfico intenso
- 4.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.
- 5.- ACTUACIÓN INTEGRADA PARA SU PROGRAMACIÓN.
- 6.- PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.
- 7.- SECTORIZACIÓN.
- 8.- FICHA DE PLANEAMIENTO

- 9.- FICHA DE GESTIÓN.
- 10.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.
- 11.- PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL.
- 12.- CÉDULA DE URBANIZACIÓN.
- 13.- NORMATIVA PARA EL SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR IX-A.
- 14.- PATRIMONIO DEL SUELO.
- 15.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- 16.- HOMOLOGACIÓN.
- 17.- PLANOS

PLANO Nº 1 : SITUACIÓN.

PLANO Nº 2 : EMPLAZAMIENTO.

PLANO Nº 3 : SECTOR IX DEL PGOU.

PLANO Nº 4 : SECTOR IX-A .

PLANO Nº 5 : TOPOGRAFICO DEL SECTOR IX-A.

PLANO Nº 6 : DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES

PLANO Nº 7 : ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA

## HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR IX-A DE SUELO URBANIZABLE.

### JIJONA. (ALICANTE)

#### 1.- INTRODUCCIÓN.

La reciente aparición en nuestro Ordenamiento Jurídico de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, publicada en el D.O.G.V., nº 2394, de 24 de Noviembre de 1.994, que entró en vigor el 14 de Diciembre de 1.994, establece unas Disposiciones Transitorias relativas a la aplicación de esta nueva Ley a los Planes Generales aprobados bajo la vigencia de la Ley Estatal, Texto Refundido 1/1992. La Disposición Transitoria Primera declara innecesaria la adaptación de los Planes Generales a la citada Ley 6/1994, sin embargo, se constituye una nueva figura jurídica denominada Homologación que debe aplicarse en determinados casos.

La correcta interpretación de esta normativa transitoria, elaborada por la propia Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en un documento denominado *Apuntes sobre la LRAU*, requiere la homologación sectorial, que equivale a la adaptación parcial del Plan General a la Ley 6/1994, pero, referida exclusivamente al sector objeto de la modificación, o sea, adaptación parcial realizada por "sectores".

Éste es, precisamente, el supuesto planteado en esta Homologación, para adaptar el sector de Suelo Urbanizable No Programado IX-A a la nueva Ley 6/1994.

## 2.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y PLAN PARCIAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Jijona clasifica como Suelo Urbanizable No Programado unos terrenos de secano situados junto a una zona de Suelo Urbano Industrial que a su vez limita con la CN-340 Alicante-Barcelona, y junto a suelo no urbano en el resto de su perímetro. Esta zona se denomina en dicho Plan, Sector IX.

El sector IX de suelo urbanizable fue objeto de una propuesta de nueva sectorización, mediante la tramitación de un expediente a efectos de consulta previa para establecer el preceptivo concierto, según determinan los arts. 38 y 39, por remisión del 55.1 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística ; dicho concierto previo para el desarrollo de suelo urbanizable fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante con fecha 30 de Mayo de 1996.

Esta nueva sectorización consistió en la separación en dos sectores de los terrenos ocupados por el Sector IX referido anteriormente , obteniéndose los nuevos: Sector IX-A y Sector IX-B.

Posteriormente , en el Plan Parcial que se adjunta con esta documentación , se realiza definitivamente la nueva sectorización propuesta , modificando el PGOU de Jijona , de acuerdo a esta potestad que le otorga al Plan Parcial la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística .

Consecuentemente, estos dos nuevos sectores requieren su homologación a la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, según su Disposición Transitoria Primera, desarrollándose en el presente Expediente de Homologación el correspondiente al Sector IX-A ,

Así, dicho suelo urbanizable constituye un sólo Sector, una sola Actuación Integrada para su desarrollo por un sólo Programa, estableciéndose su ordenación pormenorizada mediante un sólo Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización de todo el Sector IX-A.

De conformidad con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/1994, a efectos de homologación, el Proyecto de Plan Parcial distingue la Ordenación Urbanística Estructural y la Red Primaria o Estructural de dotaciones públicas a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana y la Ordenación Pormenorizada a que se refiere el artículo 18 de la misma Ley.

Consecuentemente , el Sector IX-A de suelo urbanizable, requiere su homologación sectorial a la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana según su Disposición Transitoria Primera.

Procede repasar todas y cada una de las determinaciones del Plan General para establecer la distinción entre la "ordenación estructural" y la "ordenación pormenorizada", materia que tratamos en los apartados siguientes.

### **3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.**

Con arreglo al artículo 17.1 de la Ley 6/1994, el Plan Parcial, deberá cumplir las siguientes determinaciones:

#### **3.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.**

La estrategia de la actuación viene determinada por la necesidad de ampliación de las instalaciones de una empresa situada en el polígono industrial El Espartal colindante con el Sector IX-A, mediante el sistema de gestión indirecta por un particular, cuya razón social es ARBORA HOLDING, S.A.

#### **3.2.- Clasificación del suelo.**

El suelo para implantación del área industrial mantiene su actual clasificación como suelo urbanizable.

#### **3.3.- Zonas de ordenación.**

La normativa aplicable al suelo urbanizable del Sector IX-A, está desarrollada en el correspondiente Plan Parcial dentro de los límites que se especifican en la normativa que rige la ordenación urbanística de la zona.

### **3.4.- Régimen transitorio.**

Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada, quedarán los terrenos sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana, Ley 4/1992, según dispone el artículo 10 de la Ley 6/1994.

### **3.5.- Sector Único.**

Se establece la delimitación de un Sector Único como ámbito mínimo de planeamiento parcial, o sea, todo el ámbito del suelo urbanizable objeto del Plan Parcial único.

### **3.6.- Protección.**

En los planos gráficos del Plan Parcial quedan protegidas las zonas correspondientes a los viarios, según la Ley 6/1991, de 27 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana así como otros bienes de dominio público o municipal necesitados de protección.

### **3.7.- Área de reparto y aprovechamiento tipo.**

Todo el ámbito del suelo urbanizable con destino a aprovechamiento industrial constituye una sola Área de reparto para determinación del aprovechamiento tipo. De conformidad con los artículos 62 y 64 de la Ley 6/1994, se fija el coeficiente unitario de edificabilidad bruta para todo el sector en 0'6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.



### **3.8.- Tipología dominante.**

La tipología dominante se corresponde con el uso dominante industrial y se permiten, como usos compatibles, el terciario, dotacional e infraestructuras. El Plan Parcial y los Estudios de Detalle, distribuyen la edificabilidad máxima en función de las distintas zonas de ordenación. Los Estudios de Detalle, podrán remodelar el volumen edificable con las facultades establecida en el artículo 26 de la Ley 6/1994.

### **3.9.- Tráfico intenso.**

Precisamente por generar esta zona industrial un tráfico intenso, se ha previsto la infraestructura viaria de conexión en los planos correspondientes del Plan Parcial.

#### 4.- RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.

De conformidad con el artículo 17.2, de la Ley 6/1994, el Plan Parcial contendrá las correspondientes reservas:

- No se requiere incrementar parques públicos por cuanto no aumenta la densidad de población.

- La red primaria estructural de infraestructuras de servicios está constituida por un colector de pluviales y otro de residuales de nuevo trazado hasta conectar con los generales del Polígono Industrial "El Espartal" de Jijona y por redes de abastecimiento de los servicios de agua potable y electricidad . Además , los servicios de urbanización de la unidad se ejecutan con la misma calidad y en conexión con las redes de servicio urbano ya existentes en el Polígono.

- Para una mayor concreción se detallan sus características en el Anejo de Características Técnicas de la red primaria de infraestructuras y en los planos gráficos que se contienen en la Memoria del Plan Parcial y en el proyecto de urbanización.

- Por tratarse de una zona de uso industrial con tráfico intenso , se prevé una infraestructura viaria de conexión con las ya existentes en el Polígono , que dé acceso al sector y que sirva para unir posteriormente otros sectores que se desarrollen en el futuro. A diferencia del vial propuesto en la consulta previa para establecer el preceptivo concierto, el Plan Parcial desarrolla un vial que finaliza en rotonda que permite el giro de vehículos pesados con las mismas características que el resto de viales del polígono colindante (ver plano N<sup>o</sup> 7), este nuevo trazado viene impuesto por la topografía del terreno (ver plano N<sup>o</sup> 5). Esta circunstancia impide la conexión del vial con el existente en el Polígono El Espartal, ya que ello supone ejecutar un vial con fuertes pendientes ( desaconsejable para el tráfico de vehículos pesados) y excavaciones en roca desproporcionadas. Por otro lado el vial proyectado permitirá el acceso a la única parcela resultante de la ordenación pormenorizada y su trazado, finalizando en rotonda, facilitará el desarrollo de la actividad del único propietario.

- En cuanto a estándares referidos a uso industrial, al estar pendiente la Ley 6/1994 de desarrollo reglamentario, el Plan Parcial se remite a la resolución de la C.O.P.U.T. sobre el concierto previo para el desarrollo de suelo urbanizable, y la superficie de zona verde pública no será inferior al 10% de la superficie del sector.

## 5.- ACTUACIÓN INTEGRADA PARA SU PROGRAMACIÓN.

De conformidad con el artículo 17.4 de la Ley 6/1994, la secuencia lógica del desarrollo territorial para la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio para definir un orden básico de prioridades, tiene un contenido muy simplificado: Ejecución mediante una única Actuación Integrada y un sólo Programa. La Actuación Integrada será objeto de un sólo Proyecto de Urbanización que se ejecutará en una sola fase , todo ello mediante gestión indirecta por un particular.

## **6.- PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.**

De conformidad con el artículo 17.6 de la Ley 6/1194, la zona industrial del Sector IX-A no afecta al planeamiento de los municipios colindantes, con lo que no se afecta en nada a la homogeneidad o coordinación del planeamiento en la frontera común con ningún municipio.

## 7.- SECTORIZACIÓN.

Según el artículo 17.1.E, en relación con el artículo 20 de la Ley 6/1994, los Criterios de Sectorización constituyen una determinación fundamental que corresponde a la ordenación urbanística estructural, como ámbito de planeamiento parcial.

Pues bien, los límites del nuevo sector propuesto o perímetro delimitador, han sido descritos en el punto 2 de este Expediente de Homologación y cumplen las reglas especificadas en el citado artículo 20, de forma que concurren las cualidades específicas que hacen idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y queda justificado su linde con el suelo urbano industrial del Polígono "El Espartal".

Por otra parte, no se ajusta a los lindes de la propiedad y queda justificado su emplazamiento por la promoción privada de suelo industrial, dada su situación dentro del citado Polígono Industrial, y su proximidad a infraestructuras viarias de gran capacidad.

Esta propuesta de nueva sectorización , que fue aprobada mediante concierto previo con la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante con fecha 30 de mayo de 1.996 , viene contenida en el Plan Parcial adjunto a esta documentación a fin de realizar la correspondiente modificación del PGOU de forma definitiva .

## 8.- FICHA DE PLANEAMIENTO.

El suelo para implantación del área industrial mantiene su actual clasificación como suelo urbanizable . Todo el ámbito de suelo urbanizable del Sector IX-A constituye una sola área de reparto.

Según se extrae del Plan General de JIJONA :

- El tipo de ordenación y edificación será similar al de las respectivas áreas industriales contiguas.
- El índice de edificabilidad bruta de la zona se establece en 0,6 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo.
- Los usos permitidos serán iguales a los de las áreas contiguas de suelo industrial urbano, pudiéndose establecer asimismo, todo tipo de equipamientos y usos públicos.

El Sector IX-A se pretende desarrollar por la expresa voluntad de algunas industrias de la localidad de Jijona, de ampliar sus actuales instalaciones construyendo en dicho Sector.

De esta forma , el Ayuntamiento de Jijona aprueba y colabora en el normal desarrollo de la industria de este municipio.

**9.- FICHA DE GESTIÓN.**

La red primaria estructural de infraestructuras y servicios de la unidad contendrá un viario y dos colectores de nuevo trazado (pluviales y residuales), así como redes de abastecimiento de agua potable y electricidad . Todas estas infraestructuras y servicios deberán conectar con los ya existentes en el Polígono Industrial “ El Espartal “ de Jijona en la intersección del nuevo viario con el existente.

Todos estos servicios de urbanización , se ejecutarán con la misma calidad y en conexión con las redes de servicio urbano ya existentes en el Polígono , como se ha dicho anteriormente.

En cuanto a estándares dotacionales , y según se extrae del artículo 22.1 de la Ley 6/1994 , para zonas de uso industrial corresponde una superficie de zona verde pública no inferior al 10 % de la superficie del sector.

**10.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**



De conformidad con la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, no se exige Estudio de Impacto Ambiental, dado que no se entra en ninguna de las causas, determinadas en los artículos 27.1.B y 28.1.D de la citada Ley, que motiven su obligatoriedad en la ejecución, principalmente porque no se afecta a suelo no urbanizable.

## 11. PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRAL.

Para legitimar la urbanización mediante la forma de gestión indirecta de la Actuación Integrada, que coincide con el ámbito del Sector IX-A, procede actuar mediante Programa, en base al Plan Parcial , que contiene la ordenación pormenorizada y que a su vez se tramita conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

El Programa cumplirá los objetivos especificados en el artículo 30 de la Ley 6/1994 y aquellas determinaciones del artículo 29 que sean aplicables a la gestión indirecta, entre otras, asegurar el cumplimiento de sus previsiones mediante garantía - financiera o real - prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como Urbanizador, según el apartado 8 del citado artículo 29.

## 12.- CÉDULA DE URBANIZACIÓN.

El Plan Parcial contendrá su correspondiente Cédula de Urbanización, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 6/1994, para fijar las condiciones mínimas de conexión e integración de la actuación Integrada, Sector IX-A, y su entorno, salvo que se considere innecesaria por encontrarse implícita en el Expediente de Homologación del Sector, a juicio de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Según la correcta interpretación de la Ley 6/1994, efectuada por la propia Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, la función principal de las Comisiones Territoriales de Urbanismo es servir de órgano técnico de coordinación interadministrativa para que las distintas Administraciones Sectoriales afectadas por un Plan, puedan examinarlo.

La Cédula sirve para que las Administraciones no municipales informen sobre cómo afecta el Plan Parcial correspondiente al desarrollo del Sector, a las infraestructuras y equipamientos que sean de su competencia.

La Cédula, con respecto al planeamiento, certifica que las propuestas del Plan Parcial se ajustan a las determinaciones estructurales del Plan General y, desde el punto de vista de la gestión, especifica las condiciones de conexión que ha de cumplir respecto a la red primaria o estructural de equipamientos o infraestructuras.

Esta misma función cumple el Expediente de Homologación del sector , por lo que debe entenderse que la cédula de urbanización resulta innecesaria ya que el Plan Parcial se presenta para aprobación junto a esta documentación.

### **13.- NORMATIVA PARA EL SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR IX-A.**

Ampliando o complementando la determinación contenida en el artículo 17.1.C de la Ley 6/1994, la normativa que rige la Ordenación Urbanística de la zona de suelo urbanizable del Sector IX-A, se contiene en el Proyecto de Plan Parcial y cumple estrictamente las determinaciones contenidas en la citada Ley 6/1994, a cuya normativa nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias.

#### **14.- PATRIMONIO DEL SUELO.**

Según el artículo 2.1. de la Ley 6/1994, la política urbanística en la elaboración y aprobación de Planes y Programas, corresponde a la Administración de la Generalitat Valenciana y a la Administración Local, dentro del ámbito de sus respectivas competencias.

El artículo 2.5. de la citada Ley , también reconoce a las personas privadas la facultad de redactar y promover proyectos de Planes o Programas en los casos previstos en la misma.

En nuestro caso se trata de una Actuación Integrada de gestión indirecta llevada a cabo por un particular, cuya razón social es ARBORA HOLDING, S.A., por cuanto la totalidad de las obras e infraestructuras que comporta serán financiadas por él.

## 15.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

De conformidad con el artículo 18 de la Ley 6/1994, todas las demás determinaciones que constituyen la ordenación pormenorizada son objeto del correspondiente Plan Parcial que desarrolla el Sector Único.

Asimismo, a tenor del artículo 21 de la Ley 6/1994, el Plan Parcial completa detalladamente las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales supletorias de la red estructural o primaria y fija gráficamente el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

En cuanto a estándares referidos a uso industrial, al estar pendiente la Ley 6/1994 de desarrollo reglamentario, el Plan Parcial se remite a la resolución de la C.O.P.U.T. sobre el concierto previo para el desarrollo de suelo urbanizable, y la superficie de zona verde pública no será inferior al 10% de la superficie del sector.

## 16.- HOMOLOGACIÓN.

Con esta distinción entre la "Ordenación Estructural" y la "Ordenación Pormenorizada" , se pretende la homologación del Sector IX-A a la nueva Ley 6/1994, de conformidad con la correcta interpretación de dicha Ley, efectuada por la propia Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el texto denominado "Apuntes sobre la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística" , que equivale a una adaptación parcial o sectorial del Plan General a la nueva Ley 6/1994 , ó , lo que es lo mismo , adaptación parcial realizada para el Sector de suelo urbanizable IX-A.

Con esto, damos por terminada la justificación de la Homologación del Sector de Suelo Urbanizable denominado IX-A a la nueva Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana.

Consecuentemente con lo expuesto , el Plan Parcial que desarrolla la **ordenación pormenorizada** , entendemos que no requiere **Cédula de Urbanización** pues equivale a la **Homologación del Sector** y equivale a la conexión de los servicios e infraestructuras del Plan Parcial a la infraestructura existente.

Valencia , Agosto de 1.996

VIELCA INGENIEROS S.L.  
EL INGENIERO DE CAMINOS CC. Y PP.

Fdo. : Vicente Manuel Candela Canales

# ÍNDICE DE PLANOS

**PLANO Nº 1 : SITUACIÓN.**

**PLANO Nº 2 : EMPLAZAMIENTO.**

**PLANO Nº 3 : SECTOR IX DEL PGOU.**

**PLANO Nº 4 : SECTOR IX-A .**

**PLANO Nº 5 : TOPOGRAFICO DEL SECTOR IX-A.**

**PLANO Nº 6 : DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES**

**PLANO Nº 7 : ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA**