

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°19

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MANUEL



AYUNTAMIENTO DE
MANUEL

Arquitecto
José Juan Oliva Martí

Marzo 2016

Í N D I C E

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	5
2.	OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL	9
3.	LEGISLACIÓN APLICABLE	11
4.	CONTENIDO DE LAS NORMAS A MODIFICAR.....	11

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.	INTRODUCCIÓN	15
2.	TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	17
3.	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN INTRODUCIDA	19
3.1	Mantenimiento del equilibrio dotacional respecto del planeamiento vigente	19
3.2	Condiciones de aplicación para la Integración Paisajística	21
3.3	Adecuación de los parámetros urbanísticos propuesto.....	22
3.4	Actualización de la definición del ámbito del sector industrial “El Manantial”	23

ANEXO I: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1	OBJETO DEL DOCUMENTO	25
---	----------------------------	----

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

1	MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	28
	<u>ARTÍCULO UNO:</u>	28
	<u>ARTÍCULO DOS:</u>	28
	<u>ARTÍCULO TRES:</u>	28

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 19
PLAN GENERAL DE MANUEL

MEMORIA INFORMATIVA
PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

1.1 Planeamiento vigente y modificaciones realizadas hasta el momento

El presente documento tiene por objeto la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Manuel, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 22 de abril de 1997, y publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana en fecha 4 de septiembre de 1997.

Dicho Plan General ha sufrido desde su aprobación diversas modificaciones, algunas de las cuales se encuentran en tramitación y otras en que se consideran desistidas en su tramitación. En el siguiente cuadro, se presenta un resumen de las modificaciones mencionadas y su fecha de aprobación:

Nº Mod	Fecha Aprobación	Órgano Aprobación	Fecha Publicación	Boletín de Publicación
1	17/02/1999	AYTO	16/03/1999	BOPV nº 63
2	28/04/1999	AYTO	21/05/1999	BOPV nº 119
3	17/02/1999	AYTO	16/03/1999	BOPV nº 63
4	Desistida	----	----	----
5	17/01/2000	CONS	24/02/2000	BOPV nº 46
6	27/04/1999	CTU	04/06/1999	DOGV nº 3.510
7	Desistida	----	----	----
8	28/06/2001	CTU	30/08/2001	DOGV nº 4.075
9	13/11/2002	CTU	18/12/2002	DOGV nº 4.401
10	04/02/2005	CTU	24/11/2005	DOGV nº 5.142
11	Desistida	----	----	----
12	En tramitación	----	----	----
13	Desistida	----	----	----
14	06/11/2007	AYTO	22/11/2007	DOCV nº 5.645
15	31/07/2009	CTU	01/04/2010	DOCV nº 6.238
16	29/12/2009	AYTO	19/01/2010	DOCV nº 6.187
17	28/10/2011	CTU	11/04/2013	BOPV nº 85
18	Desistida	----	----	----

Respecto al contenido de las modificaciones del Plan General, el siguiente cuadro expresa un breve resumen de las mismas:

Nº Mod	Contenido
1	Modificación art. 62.7 de las NN.UU. del PGOU (relativo a las cubiertas)
2	Modifica art. 118 de las NN.UU. del PGOU (relativo a los usos prohibidos en snu)
3	Modificación del art. 101.2 de las NN.UU. del PGOU (relativo a condiciones de volumen del Sector "Manantial")
4	Redelimitación de la zona industrial "Racó de Canyares"
5	Modificación de las condiciones de usos industriales en snu
6	Reserva de Suelo Dotacional Recreativo Deportivo en "La Serreta"
7	Reclasificación de Suelo Urbanizable Industrial en el ámbito del Cementerio
8	Modificación Superficie SU con incremento dotaciones públicas para zona uso escolar
9	Modificación del suelo adscrito a red dotacional RP1
10	Ordenanza Municipal Antenas de Telefonía
11	Reclasificación de Suelo Urbanizable Industrial en el ámbito de la Cooperativa
12	Creación Suelo Urbanizable Industrial "La Serreta"
13	Delimitación Suelo Dotacional en Les Salines y Urbanizable Residencial
14	Cambio de alineaciones y mod de arts. nº 62.6, 68.6, 74.6
15	Modificación arts. 68.3 y 68.6 de las NN.UU. del PGOU (relativo a altura cornisa zona 1 Residencial)
16	Ampliación usos Asistencial, Servicio urbano- infraestructuras en RP DOT Serreta
17	Reserva de Suelo Dotacional de Les Salines
18	Modificación de la calificación de usos en el Suelo Dotacional de "La Serreta"

De las anteriores modificaciones cabe destacar, en lo que concierne a aquellas que modifican la previsión del Suelo Urbanizable Industrial *El Manantial* (hoy suelo urbano), la modificación nº 3 relativa a la modificación del art. 101.2 de las Normas Urbanísticas del Plan.

Dicho artículo eliminaba de la norma la obligatoriedad de los retranqueos previstos respecto de la alineación como de la separación de lindes medianeros.

1.2 Grado de consolidación del ámbito de la modificación del planeamiento

El ámbito sobre el que opera la presente propuesta de Modificación Puntual del Plan General (y que se detalla en el siguiente capítulo) afecta al suelo urbano industrial “Manantial”, ubicado junto a la carretera CV-41, próximo al río Albaida y situado al sur de la población junto al Monte Valiente.

Éste sector se encuentra incorporado al Suelo Urbano de la población de Manuel tras la ejecución del Programa de Actuación Integrada aprobado en fecha 19 de diciembre de 1997. Así pues, su grado de consolidación respecto de la urbanización es completo, disponiendo de todos los servicios e infraestructuras urbanas previstas en el artículo 177 de la Lotup.

Por otra parte, el grado de consolidación de la edificación es alto, dado que el sector industrial “El Manantial” dispone de 58 parcelas catastrales, de las cuales solo 2 se encuentran ineditadas (3,5% del total).



Ambas parcelas vacantes suman 4.720 m² de suelo neto edificable, y concurre la circunstancia de que se encuentra en tramitación actualmente la licencia de obra para edificación de una nave almacén en la parcela de 3.895 m², por lo que realmente solo se encuentra disponible para su edificación una parcela de 824 m².

1.3 Tramitación previa de la modificación del planeamiento

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 9 de febrero de 2016 y con número de expediente 114/15EAE, resuelve:

“Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual N 19 del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Manuel, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la Lotup, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la Modificación conforme a su normativa sectorial, siempre que la misma se ajuste a la última propuesta de modificación recibida en esta Conselleria con fecha de entrada de 24 de noviembre de 2015 y los siguientes condicionantes:

- 1) *Se corregirá la modificación propuesta de manera que se introduzca en la normativa la siguiente condición:*
 - *“En el caso de que esté permitido o se permita la agrupación de parcelas deberá medirse la altura edificable en el centro geométrico de cada una de las parcelas originales.”*
 - *“Junto con el estudio que permita valorar la afección visual de las propuestas en aquellos casos en los que las construcciones auxiliares superen la altura máxima de 15 metros se adjuntará una justificación expresa de la necesidad de superar esta altura.”*
- 2) *Se modificarán los artículos 97 a 101 del Título III Capítulo 3 de la norma urbanística del Plan General de acuerdo con la modificación objeto del presente informe.*
- 3) *Se corregirá el siguiente error de la documentación: en el plano TM-V1 emplazamiento del suelo industrial, en la leyenda se hace referencia suelo industrial “La Serreta” cuando debe indicarse suelo urbano “El Manantial”.*

Respecto de las consultas realizadas por el Órgano Ambiental, el Informe del Servicio Territorial de urbanismo de Valencia, de fecha 12 de diciembre de 2016 indica que la competencia para la aprobación es del ayuntamiento, y que antes de su publicación para su entrada en vigor en el BOP, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro autonómico de Instrumentos de Planeamiento urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en el art. 57.2 de la Lotup.

No obstante, realiza las siguientes observaciones:

1. Se recomienda la regulación de la medición de la altura máxima establecida en la Orden de 26 de abril de 1999 por la que se aprueba el Reglamento de Zonas

de Ordenación urbanística.

2. Se recomienda que se aporte la justificación expresa de la necesidad de superar la altura máxima por parte de las construcciones que se permiten por encima de dicha altura máxima.
3. Respecto a la normativa urbanística que se modifica, con independencia de la modificación del apartado “3. Ordenación pormenorizada de la unidad programada” del P.A.I. de la unidad de ejecución “El Manantial”, se deberá adecuar además la regulación de la Normativa urbanística del Plan General que afecta a dicha zona, es decir, se deberá modificar lo que corresponda en los artículos comprendidos en el título III, capítulo 3, arts. 97 a 101 de dicha normativa urbanística del Plan General, para establecer una regulación coherente.

Por último, el informe del servicio de infraestructura verde y paisaje, tras su último informe de fecha 27 de enero de 2016, considera necesario adoptar la siguiente condición:

- En el caso de que esté permitido o se permita la agrupación de parcelas, deberá medirse la altura edificable en el centro geométrico de cada una de las parcelas originales.

2. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

La presente propuesta de Modificación Puntual del Plan General prevé la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General en lo relativo a la altura máxima permitida, incrementándola de los 9 m. actuales a los 15 m. propuestos en la presente modificación.

Así mismo, se propone incorporar en las normas las condiciones de precisión en la forma de medición de la altura edificable, junto con la admisión por encima de la altura propuesta de construcciones auxiliares como silos, depósitos u otras instalaciones complementarias que se puedan dar en función de las actividades que lo requiera y así lo justifiquen.

Junto con lo anterior, se propone la modificación de parte del articulado relativo a la

definición de las condiciones de ordenación y tipologías edificatorias, con el objeto de clarificar su aplicación y adaptarlas al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Estos objetivos arriba mencionados, vienen motivados por la problemática surgida en la aplicación de las normas vigentes respecto de la altura máxima, debido a la orografía del terreno existente dentro del ámbito del sector ya que está enclavado en las inmediaciones del Monte Valiente.

Las importantes variaciones en la rasante del terreno así como la natural explanación que requiere las naves industriales que se implantan en el polígono industrial “Manantial”, hacen necesario adaptar la norma urbanística para permitir que las edificaciones de uso industrial, que requieren grandes superficies, sean coherentes con el uso al que se destinan, al mismo tiempo que se garantiza las condiciones de integración en el paisaje y el cumplimiento de la propia normativa.

Por otra parte, no menos cierta es la necesidad de adaptar la norma a las nuevas necesidades de las actividades industriales, que requieren mayor altura para desarrollar su funcionamiento, evitando así la pérdida de competitividad del municipio respecto de su oferta de suelo industrial.

Así pues, y tal y como se indica en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico, la presente propuesta de Modificación Puntual nº 19 del Plan General de Manuel, se considera que **no tiene alcance estructural, no tiene efectos significativos en el medio ambiente y que la afección generada sobre el paisaje no será significativa.**

3. LEGISLACIÓN APLICABLE

La legislación urbanística aplicable para la Modificación Puntual Nº 20 del Plan General de Manuel es la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo, y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 26 de abril de 1999 (marco orientativo, disposición legal no obligatoria).
- Plan General de Ordenación Urbana de Manuel, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 22 de abril de 1997, y publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana en fecha 4 de septiembre de 1997, así como sus posteriores modificaciones.

4. CONTENIDO DE LAS NORMAS A MODIFICAR

A continuación, se transcribe la normativa vigente (tras aprobación de la Modificación Puntual Nº 3), en lo relativo al Capítulo 3, *Normas Específicas para el Sector "Manantial"*, del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Manuel:

"CAPITULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "Manantial".

Artículo 97.- Definición del sector.

Constituyen los terrenos delimitados en los planos de clasificación del suelo como suelos urbanizables industrial pormenorizados. Es un núcleo de uso exclusivo industrial, con unas determinaciones y objetivos concretos para cada uno de ellos determinados en la Memoria Justificativa de su delimitación y pormenorización.

Los límites del sector vienen definidos en el plano CU-9A.

Artículo 98. Tipo de ordenación.

Las concepciones de tejido urbano y tipología de la edificación vienen informadas por el uso específico al cual se destina el sector, así tenemos que el tipo de ordenación para este sector es de edificación abierta en manzanas, permitiéndose en algunas zonas la edificación entre medianerías.

La tipología edificatoria será: Tipo 4, descritas en las normas para el Suelo Urbano.

Artículo 99. Calificación del suelo del sector.

El suelo comprendido en este sector, se califica, según su destino y uso, de la forma siguiente:

- * Industrial
- * Suelo de espacios libres, de dominio y uso público
- * Suelo de dotaciones de interés cultural, social o deportivo.
- * Viales y aparcamientos.

Artículo 100.- Determinaciones generales.

Serán de aplicación todas las determinadas para el suelo clasificado como Urbano de Manuel

Artículo 101.- Determinaciones específicas.

Artículo 101.1.- Condiciones de uso

Usos permitidos: Artesanal, garaje, aparcamiento, servicios del automóvil, oficinas, establecimientos públicos, equipamientos públicos, comercial y todos los de tipo industrial, pequeña o grande, y almacenes.

Usos prohibidos: Residencial y de cualquier actividad de índole agrícola o ganadera.

Artículo 101.2.- Condiciones de volumen.

- a) Parcela mínima: Sup. mínima 400 m² .
- b) Fachada mínima: 12 m.
- c) Edificabilidad neta: 0'62 m²/m².
- d) Ocupación: 80%.
- e) Altura reguladora máxima: 9 m. (II plantas).
- Altura reguladora máxima de cumbrera 12 m.
- f) Reserva de aparcamiento: 1 aparcamiento/100 m², en interior parcela

Artículo 101.3 Condiciones Higiénico-Sanitarias.

Quedan expresamente prohibidas las industrias calificadas como Insalubres o Nocivas de Grado mayor a 2 por el Nomenclátor de Actividades Calificadas como Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de las superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, así mismo se computarán las superficies destinadas a oficinas, zonas de exposición y venta, si bien éstas tendrán acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Se exige la iluminación y ventilación natural, con una superficie de huecos de luz y ventilación no menor a un octavo de la que tenga en planta el local destinado exclusivamente a trabajo industrial.

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que ocasionan los CV. Las instalaciones de fuerza y alumbrado cumplirán las reglamentaciones vigentes. El funcionamiento de cualquier actividad no deberá de dar repercusiones o vibraciones molestas.

No se permitirá el vertido directo a la red de alcantarillado de:

- a) Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones en las canalizaciones
- b) Materiales inflamables, explosivos, tóxicos, materiales radioactivos y cualquier otra materia capaz de poner en peligro la red de alcantarillado o las personas que trabajan en ella
- c) Aceites, grasas y en general cualquier líquido que no sean aguas residuales. Si son arrastradas por estas serán separadas previamente al vertido.

Las evacuaciones de gases, vapores, humos, polvos etc., que se produzcan en el interior, deberán ser eliminados mediante dotación de instalaciones adecuadas eficaces, conforme a la Reglamentación de Seguridad e Higiene del Trabajo, y demás disposiciones vigentes en la materia. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

Artículo 101.4 Condiciones Estéticas

Se permitirá exclusivamente la construcción de edificios de tipo industrial, constituida por edificación exenta de forma característica, naves, que incluyen normalmente un cuerpo anejo de tipo bloque lineal que abarca todo el frente de fachada, destinado a oficinas y servicios.

Este frente puede ser sustituido por un tímpano que produzca los mismos efectos estéticos y que permita ocultar la cubierta de la nave.

La valla de cerramiento se construirá en la alineación de calle, dejando el espacio exterior destinado a aparcamiento ajardinado para visitantes, tendrá una altura máxima de 2'20 metros. El cerramiento tendrá en la alineación a calle tratamiento arquitectónico, cuerpo de obra hasta 1'20 y resto de valla metálico, pudiendo ser de cualquier tipo en el resto.

Todos los cerramientos de la edificación deberán tratarse como fachadas.”

Esta normativa es la reflejada en el Programa de Actuación Integrada “Suelo Urbanizable industrial – El Manantial”, aprobado en fecha 19 de diciembre de 1997, y en donde se perfecciona la delimitación del Sector (plano P-3) y se asigna el coeficiente de edificabilidad neta a cada parcela del sector (plano PA-2).

Manuel, marzo de 2016



José Juan Oliva Martí
Arquitecto

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 19
PLAN GENERAL DE MANUEL

MEMORIA JUSTIFICATIVA
PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General es la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General en lo relativo a las condiciones de volumen de las edificaciones industriales del Sector “El Manantial”, en concreto la altura total de la edificación, las condiciones de medición de la misma y las instalaciones permitidas por encima de esta altura, así como la adaptación de diversos parámetros que definen la zona de ordenación y tipología al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística.

El art. 35 de la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante Lotup), establece lo siguiente:

“Artículo 35 Determinaciones de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

a) *La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.*

b) *La red secundaria de dotaciones públicas.*

c) *La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*

d) *La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable, y de las actuaciones aisladas a las que el planteamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento. En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad.*

e) *La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.*

f) *La fijación de alineaciones y rasantes.*

g) *El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.*

h) *La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.*

i) *La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se tomará en consideración el instrumento de paisaje que acompañe al plan.

Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.”

Así mismo, el art 44.5 de la Lotup se refiere a las administraciones competentes para aprobar las modificaciones de los planes que afectan a la ordenación pormenorizada del siguiente modo:

“Artículo 44 Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento

(...)

5. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores.”

Dado el carácter de la modificación que se pretende realizar, la cual incide sobre las ordenanzas particulares de la edificación de la subzona industrial del Sector “El Manantial”, se considera que afecta a la ordenación pormenorizada, por lo que corresponde al Ayuntamiento de Manuel su aprobación definitiva.

2. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El art. 63 de la Lotup, referente a las modificaciones de los planes, indica lo siguiente:

“Artículo 63 Modificación de los planes y programas

1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

(...)

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.”

Así mismo, tal y como se ha indicado en la Memoria Informativa, en fecha 9 de febrero de 2016, la Comisión de Evaluación Ambiental adoptó el acuerdo de emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico Favorable en el procedimiento simplificado de la Modificación Puntual del Plan General de Manuel, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente (Expdt. 114/2015-EAE).

A continuación, se transcriben las normas de la legislación valenciana en materia de urbanismo referidas a la tramitación del planeamiento y sus modificaciones, en el supuesto de aplicación que nos ocupa.

El art. 57 de la Lotup, referente a la tramitación de los planes y sus modificaciones cuya evaluación ambiental sea mediante el procedimiento simplificado, indica lo siguiente:

“Artículo 57 Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo

53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Consellería competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la consellería competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.”

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN INTRODUCIDA

Tal y como sea indicado, el objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General es la es la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General en lo relativo a las condiciones de volumen de las ediciones industriales del Sector “El Manantial”, en concreto la altura reguladora máxima, las condiciones de medición de la misma y las instalaciones permitidas por encima de esta altura.

3.1 Mantenimiento del equilibrio dotacional respecto del planeamiento vigente

La modificación que se introduce sobre el Plan General de Manuel **opera sobre la ordenanza particular de edificación del Sector industrial “El Manantial”**, sin ninguna otra incidencia sobre la clasificación, calificación o cualquier otro parámetro que afecte al suelo, incluido los usos compatibles o aprovechamientos previstos.

Por tanto, se da cumplimiento al art 65.3 de la Lotup en cuanto al mantenimiento del equilibrio dotacional respecto al planeamiento vigente, dado que **no se incrementa al aprovechamiento**, sólo la altura total de la edificación establecida por el Plan con objeto de permitir, como ya se ha mencionado, las nuevas demandas de los usos industriales.

A continuación, y a efectos meramente informativos, se detalla en base a la nomenclatura prevista en el Reglamento de Planeamiento (instrumento en vigor en el momento de aprobación del Plan General de Manuel), la Red Primaria prevista por el Plan General, en función de su clasificación:

SUELO URBANO - EQUIPAMIENTOS		
Denominación	Equipamiento	Superficie (m2)
PAD-01	Ayuntamiento	143,34
PAD-02	Correos	407,00
PAD-03	Juzgado de Paz	76,51
PED-01	Auditorio	603,43
PED-02	Biblioteca	257,90
PED-03	Colegio	5.375,16
PED-04	Guardería / Casa cultura	584,77
PTD-01	Hogar jubilado / Centro sanitario / Oficina servicios sociales	407,00
PTD-02	Templo parroquial	580,75
PDM-01	Equipamiento de uso múltiple	2.197,08
PRD-01	Equipamiento uso recreativo	2.035,45
PID-01	Almacén municipal	145,24

SUELO URBANIZABLE - EQUIPAMIENTOS		
PED-05	Estación ferrocarril	447,20

SUELO NO URBANIZABLE - EQUIPAMIENTOS		
PID-02	Cementerio	10.063,48
PID-02	Cementerio	3.447,25
PID-03	Estación depuradora	5.151,10
PID-04	Vertedero residuos sólidos	5.151,10
PRD-02	Polideportivo La Serreta	33.609,37
PRD-03	Equipamiento deportivo- Les Salines	23.396,69
PDM-03	Equipamiento de uso múltiple- Les Salines	9.540,87

Respecto de las nomenclaturas PRD-01 y PID-02, éstas corresponden a las dotaciones RP1.b y RP1.a respectivamente (Modificación N°9 del Plan General).

El cómputo global de los equipamientos de la Red Primaria, en el momento actual, es según los valores anteriores (tomados según levantamiento planimétrico), de 103.620,69 m². Hay que aclarar que la previsión inicial del Plan General en 1997, era de 55.719,76 m².

Junto con los equipamientos previstos, el PG califica diversos suelos como zonas verdes de la Red Primaria, muchos de los cuales no son computables a efectos de cálculo de los estándares dotacionales debido a sus dimensiones o geometría. Esta es la tabla resumen de las zonas verdes de la Red Primaria:

SUELO URBANO - ZONAS VERDES		
Denominación	Zona verde	Superficie (m2)
PAL-01	Plaza del Cura Pascual Vidal	357,42
PJL-01	Zona verde Antiguo Polideportivo	1.946,44
SUELO NO URBANIZABLE - ZONAS VERDES		
PQL-01	Ladera Monte Valiente	163.685,85

SUELO URBANO - ZONAS VERDES (NO COMPUTABLES)		
Denominación	Zona verde	Superficie (m2)
EL-01	Plaza del Sol	501,22
EL-02	Zona verde junto a calle Escritor Blasco Ibañez	721,04
EL-03	Zona verde junto a calle Abad	1.238,57
EL-04	Plaza Caixa d'Estalvis	521,77
EL-05	Zona verde junto a vía ferrocarril	2.540,58
EL-06	Zona verde junto a calle Verbena	436,54
EL-07	Zona verde junto a calle Ausias March	103,16

Así pues, a efectos de cálculo de las reservas dotacionales de zona verde computables en la Red Primaria, el Plan General de Manuel cuenta actualmente con 165.989,71 m². Junto con los equipamientos previstos en el Plan, la Reserva Total de Suelo Dotacional asciende a 269.610,40 m² si bien, el Plan General preveía en 1997 una reserva dotacional de 221.709,47 m².

3.2 Condiciones de aplicación para la Integración Paisajística

La Memoria Justificativa de los Efectos sobre el Paisaje de la Modificación Propuesta, incluida en la Documentación de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, expresa gráficamente la escasa incidencia sobre el paisaje (y en concreto el Monte Valiente) que supone la modificación de la altura máxima reguladora.

En cualquier caso, y tal y como se ha indicado en la Memoria Informativa, el Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje emitido en fecha 27 de enero de 2016, considera que, teniendo en cuenta las medidas previstas en la modificación de las Normas Urbanísticas, se considera que la afección generada sobre el paisaje no será significativa.

Dichas medidas quedan reflejadas en la propuesta de modificación de las Normas, en concreto el art. 101.2 modificado, de modo que incluyen los siguientes aspectos:

- Establecer el centro geométrico de la superficie ocupada por la edificación, y a partir del talud natural del terreno, para medir la altura edificable.
- En caso de agrupación de parcelas, deberá medirse la altura edificable en el centro geométrico de cada una de las parcelas originales.
- Condicionar la construcción de cuerpos para construcciones e instalaciones,

por encima de la altura máxima establecida, de manera que éstas deberán siempre quedar por debajo de la línea del horizonte que marca la cresta de la elevación topográfica del Monte Valiente, incluyendo obligatoriamente un estudio que permita valorar la afección visual de la propuesta de edificación, así como una justificación expresa de la necesidad de las construcciones auxiliares.

Como ya se ha indicado, estas cuestiones quedan reflejadas en la modificación prevista del art. 101.2 *Condiciones de volumen*.

3.3 Adecuación de los parámetros urbanísticos propuesto

Si bien el informe emitido en fecha 14 de diciembre de 2015 por los Servicios Territoriales de Urbanismo de Valencia, recomienda la regulación de la medición de la altura máxima establecida por la Orden de 26 de abril de 1999 por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, es necesario considerar las condiciones topográficas específicas sobre las que se plantea la modificación de la normativa urbanística.

En efecto, los artículos 42 y 43 del Reglamento de Zonas expresan criterios de medición de la altura reguladora (altura de cornisa) y la altura total, pero dadas las singulares características del terreno, los criterios de medición previstos en la propuesta de Modificación del Plan se consideran más adecuados respecto a la problemática existente ya planteada.

En cualquier caso, la Modificación Puntual N°19 del Plan General introduce la terminología que viene ya recogida en el Reglamento de Zonas, lo que facilitará la interpretación y ejecución del Plan.

Así pues, se ha procedido a modificar el art. 98 de las Normas Urbanísticas del Plan, definiendo las características básicas del sistema de ordenación en coherencia con los parámetros de edificación que ya están previstos en la norma. Esta modificación no supone en sí misma ninguna alteración de los parámetros de ordenación, tan solo la clarificación mediante términos normalizados de los sistemas de ordenación de la

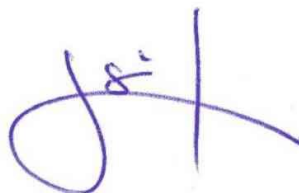
zona de uso industrial y su tipología edificatoria.

3.4 Actualización de la definición del ámbito del sector industrial “El Manantial”

Como se ha indicado anteriormente, el Sector de Suelo Urbanizable Industrial “El Manantial” fue incorporado al Suelo Urbano mediante el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada “Suelo Urbanizable industrial – El Manantial”, aprobado en fecha 19 de diciembre de 1997.

Dicho Programa perfecciona la delimitación del Sector (plano P-3) y asigna un coeficiente de edificabilidad neta individualizado para cada parcela del sector (plano PA-2). Estas cuestiones quedan reflejadas en la modificación del artículo 97 de las Normas Urbanísticas del Plan, cuya denominación pasa a ser Ámbito del Sector, y en donde se hace referencia expresa al plano de delimitación sectorial vigente.

Manuel, marzo de 2016



José Juan Oliva Martí
Arquitecto

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 19
PLAN GENERAL DE MANUEL

ANEXO I.
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1 OBJETO DEL DOCUMENTO

La memoria de sostenibilidad económica tiene como finalidad describir las características básicas del planeamiento y sus modificaciones, haciendo especial consideración al mantenimiento de las infraestructuras y servicios asociados que surjan de los incrementos de población y actividad previstos, realizándose un análisis de los presupuestos municipales y determinando, a modo de conclusión, el impacto de la actuación urbanística sobre dicho presupuesto.

Asimismo, debe tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate. Así, parece claro que un documento de planeamiento deberá estudiar la suficiencia de suelo destinado a usos productivos, como medio para garantizar la oferta de implantación de esos usos en relación a la correspondiente de suelo residencial y terciario, derivado del incremento de empleo y población que aquéllos conllevan.

Una segunda cuestión a analizar es la relativa al impacto económico para las Haciendas Públicas de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos y urbanizables previstos por el Plan General.

Debe señalarse que los Programas de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las cargas de urbanización, que incluyen todos los costes de urbanización para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión con los servicios preexistentes.

De esta manera, la programación ha de garantizar la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente (aportación del canon de depuración de aguas residuales, para la construcción o ampliación de EDAR por la Entitat de Sanejament, por ejemplo) y su completa financiación por los propietarios de los terrenos.

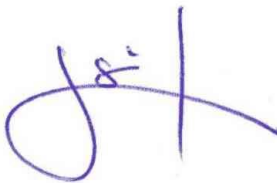
Por tanto, no parece necesario analizar el impacto para la Hacienda Pública del coste de implantación de infraestructuras pues la presente Modificación Puntual no altera

ninguno de los aspectos relativos al incremento de población, nuevos usos distintos a los ya contemplados o bien la implantación de nuevas infraestructuras.

Así pues, y a modo de conclusión, no procede realizar una evaluación del impacto económico para la Hacienda Local que de la Modificación Nº 19 del Plan General de Manuel se deriva, en tanto que:

1. No se genera nuevo suelo residencial o productivo, ni se modifica el existente.
2. La previsión de la modificación del Plan es modificar la altura máxima de las edificaciones de uso industrial en el polígono “El Manantial”, no afectando a su edificabilidad.
3. Esta Modificación Puntual del Plan no incrementa los consumos o recursos necesarios para el desarrollo de los usos y actividades previstos.

Manuel, marzo de 2016



José Juan Oliva Martí
Arquitecto

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 19
PLAN GENERAL DE MANUEL

NORMAS URBANÍSTICAS
PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1 MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo Uno:

Se modifica el literal del art. 97 de las Normas Urbanísticas del Plan General, quedando redactado del siguiente modo:

“Artículo 97.- Ámbito del sector.

La zona Industrial “Manantial” (IndM) está constituida por las áreas expresamente grafiadas en el plano P-3. del Programa de Actuación Integrada del Suelo Urbanizable Industrial “Manantial”

Artículo Dos:

Se modifica el literal del art. 98 de las Normas Urbanísticas del Plan General, quedando redactado del siguiente modo:

“Artículo 98.- Configuración de la zona.

La presente zona se configura por la integración del sistema de ordenación por definición volumétrica, la tipología edificatoria de volumen contenedor y el uso global industrial.”

Artículo Tres:

Se modifica el literal del art. 101.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, quedando redactado del siguiente modo:

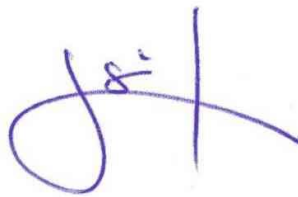
“Artículo 101.2.- Condiciones de volumen.

- | | |
|---|--|
| a) Parcela mínima: | Sup. mínima 400 m ² . |
| b) Fachada mínima: | 12 m. |
| c) Edificabilidad neta: | Plano PA-2 (P.D.A.I. “Manantial”) |
| d) Ocupación máxima: | 80%. |
| e) Altura total: | 15 m. |
| f) Reserva de aparcamiento: | 1 aparcamiento/100 m2, en interior parcela |
| g) Semisótanos y entreplantas (altillos): | Permitidos, computando su superficie a efectos de la edificabilidad. |
| h) Sótanos: | Permitidos. |

La altura total se medirá en el centro geométrico de la superficie ocupada por la edificación y a partir del talud natural del terreno. En caso de agrupación parcelaria, deberá medirse la altura edificable en el centro geométrico de cada una de las parcelas originales.

Excepcionalmente, se podrán admitir por encima de la altura total de la edificación, las construcciones auxiliares como silos, depósitos u otras instalaciones complementarias que, debidamente justificado, sean imprescindibles en razón su actividad. Estas construcciones auxiliares deberán quedar siempre por debajo de la línea del horizonte que marca la cresta de la elevación topográfica, para lo que será necesario que los proyectos incluyan un estudio que permita valorar la afección visual de las propuestas.”

Manuel, marzo de 2016



José Juan Oliva Martí
Arquitecto