

DOCUMENTO SEGUNDO

**PLAN PARCIAL
MODIFICATIVO DE LA
ORDENACION**

“EL ALTET” ONTINYENT

INDICE GENERAL

A.- DOCUMENTACION SIN EFICACIA NORMATIVA.

I. INTRODUCCIÓN

II. MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

IV. PLANOS DE INFORMACION

B.- DOCUMENTACION CON EFICACIA NORMATIVA.

V. NORMAS URBANISTICAS

VI. PLANOS DE ORDENACION

ÍNDICE GENERAL

A.- DOCUMENTACION SIN EFICACIA NORMATIVA.

I. INTRODUCCIÓN

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

II. MEMORIA INFORMATIVA

2. SITUACIÓN
3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO
4. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIO-ECONÓMICAS
5. USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
8. INFORMACIÓN CATASTRAL
9. CONDICIONES DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.
10. OBRAS PUBLICAS PROGRAMADAS.
11. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL.

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

12. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN. ALTERNATIVAS PONDERADAS.

13. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

14. DEFINICION, COMPUTO Y JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES DE LA RED SECUNDARIA.

15. ÁREA DE REPARTO, UNIDADES DE EJECUCION Y APROVECHAMIENTO TIPO

16. CONDICIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

17. HOMOLOGACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

18. PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

19. SECTORIZACIÓN. CRITERIOS

20. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

21. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

IV. PLANOS DE INFORMACION

I-1.- SITUACION

I-2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

I-3.- TOPOGRAFICO. USOS DEL SUELO

I-4.- INFRAESTRUCTURAS, REDES Y BIENES DEMANIALES. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

I-5.-ORDENACION ESTRUCTURAL DERIVADA DEL PLAN GENERAL.

B.- DOCUMENTACION CON EFICACIA NORMATIVA.

V. NORMAS URBANISTICAS

VI. PLANOS

P-1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. USOS Y SUPERFICIES

P-2.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA. RED VIARIA.
ALINEACIONES Y RASANTES (características geométricas).

P-3.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. REDES PRIMARIAS DE-
COMUNICACIONES

P-4.- CONEXIONES E INFRAESTRUCTURAS

P-4.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CONEXIONES

P-5. ORDENACION PORMENORIZADA. SECCION CALLES

P-6.- RED DE COMUNICACIONES.

I. INTRODUCCIÓN

1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

Ontinyent dispone de planeamiento General en vigor.

La figura vigente, que constituye el antecedente inmediato de esta iniciativa urbanística, es un Plan General Municipal de Ordenación (en adelante P.G.M.O.).

El vigente Plan General Municipal de Ordenación, se encuentra aprobado definitivamente en fecha 27 de Diciembre de 1987. Una Modificación de aspectos puntuales fue aprobada con carácter definitivo en fecha 22 de Diciembre de 1988. Otra Modificación, tramitada simultáneamente con la anterior que afectaba a Zonas Verdes, fue aprobada con fecha 17 de Julio de 1989. Con posterioridad han sido aprobadas otras modificaciones puntuales.

El Texto Refundido del Plan y la Modificación, fue aprobado con carácter definitivo en sesión de la C.T.U. de fecha 28 de Febrero de 1991.

El objeto del presente documento urbanístico es la redacción de un Plan Parcial Modificativo de la Ordenación General del Plan General de ONTINYENT.

Este Plan Parcial, que hemos denominado "EL ALTET", se sitúa en el término municipal de ONTINYENT, se refiere a la clasificación como suelo urbanizable de los terrenos incluidos en su ámbito y ordena estructural y pormenorizadamente el sector que delimita.

Es importante notar que este documento forma parte integrante del Programa de Actuación Integrada "EL ALTET", redactado sobre el sector delimitado por este Plan Parcial para programar su urbanización.

Contiene como Anexos:

- 1) Documento de Homologación.
- 2) Estudio de Impacto Ambiental.
- 3) Documento de Refundición.

II. MEMORIA INFORMATIVA

ÍNDICE GENERAL

2. SITUACIÓN
3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO
4. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIO-ECONÓMICAS
5. USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
8. INFORMACIÓN CATASTRAL
9. APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO
- 10.-OBRAS PUBLICAS PROGRAMADAS.
11. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION
SECTORIAL.

2. SITUACIÓN.

El suelo urbanizable industrial "EL ALTET" cuya transformación urbanística se planifica en este Programa y cuantos documentos lo integran, se encuentra situado en el extremo más Noreste del término municipal de ONTINYENT en el paraje denominada "la Clariana" o "Casa Osca", sus linderos son:

LINDERO	DESCRIPCIÓN
NORTE	Limite con monte del Estado
SUR	Carretera Comarcal 3316 de Villena a Alcuia
ESTE	Límite del término municipal de Ontinyent con Agullent
OESTE	Río Clariano y accesos a finca "La Clariana"

3.-CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

El Término municipal de ONTINYENT limita al Norte con los términos de, Aiello de Malferit, Vallada y Moixent; al Sur con Alfafara, Banyeres de Mariola y Bocairent; al Este con Agullent, y al Oeste con Fontanars dels Alforins.

La extensión total del término es de unas 12.600 Has. de las cuales el núcleo central de la población ocupa unas 800 Has. correspondiendo el resto a suelo rural.

El área delimitada, objeto de este Plan Parcial ocupa una superficie de 38 has. y se encuentra situada, como ya se ha dicho, al extremo Noreste del término, cerca de donde este limita con los términos de Agullent y Aiello de Malferit.

Físicamente, el término municipal de ONTINYENT está conformado en su parte Sur por las estribaciones de la Sierra de la Mariola mediante las sierras de "Plá del quincaller, Plá de Ponce y Torraer".

En su parte Norte limita por las sierras que lo separan de la comarca de "La Costera" especialmente el "Plá de la Balarma".

Esta situación propicia que el centro del termino municipal este en una situación de declive por el que discurre el río Clariano junto al cual y en su salida del término municipal se encuentra la actuación objeto de este Plan Parcial.

En cuanto a las demás características naturales del terreno concreto de la actuación, nos remitimos al contenido del epígrafe siguiente, y de modo muy especial al Estudio que sobre el Impacto Ambiental forma parte integrante de la documentación que sometemos a aprobación.

3.1.- MEDIO FISICO

3.1.1 Clima

Los datos climatológicos han sido extraídos a partir de la estación climática de Ontinyent de coordenadas Log. 0° 36'/Lat. 38° 49' y altitud 350 m.s.m., sobre un total de 29 años.

Se trata de un clima mediterráneo suave como atestiguan los valores de temp. y pp. Aparece un periodo de sequía estival coincidiendo con los máximos de temp. media mensual (Tm), hecho característico de los ambientes mediterráneos.

Los datos generales de temp. y pp. son los siguientes:

T(Temperatura media anual): 16.1°.

Tmm(Temperatura media mensual máxima-*Julio*): 25°.

M(Media de las máximas del mes más frío-*Enero*): 13.9°.

m(Media de las mínimas del mes más frío-*Enero*): 3.7°.

P(Precipitación media anual): 569 mm.

Nos remitimos la tabla climática y los diagramas de Gausson y Thornthwaite incluidos en el Mapa de Suelos de la Comunidad Valenciana hoja 820 de Ontinyent.

Geología

Consultando la hoja (820) (E: 1:50.000) incluida en el Mapa Geológico de España, y en la que se sitúa ONTINYENT, la litología resulta estar formada por **Margas azules compactas** del Terciario. Se trata de un tipo de roca sedimentaria compuesta por caliza y arcilla que en superficie presenta un aspecto casi amarillento llegando a ser en profundidad de color azul a negro. El espesor podría superar los mil metros.

Los datos técnicos sobre el comportamiento mecánico del subsuelo nos ofrecen una visión potencial a cerca de las tensiones y deformaciones que el suelo puede experimentar bajo determinados estados de carga. Así, haciendo referencia a la hoja 7-8/63 de Ontinyent incluido en el Mapa Geotécnico General (E: 1:200.000), extraemos las siguientes conclusiones a partir de una unidad (Área II /4) creada en los distintos mapas que engloban los terrenos objeto de estudio:

Características Geotérmicas:

- *Capacidad de carga:* la parcela estudiada queda con capacidad de carga media.
- *Asientos previsibles:* zona con asientos de magnitud media (magnitud media y aparición de los primeras fases de carga).

Características Geomorfológicas:

- *Interpretación de la topografía:* zona plana, con pendientes menores al 7%.
- *Grado de estabilidad:* zona estable bajo condiciones naturales y bajo la acción del hombre.
- *Fenómenos geológicos exógenos:* parcela mayormente formada por abancalamientos.

Características hidrológicas:

- *Condiciones de drenaje:* zona con drenaje aceptable.
- *Permeabilidad del los materiales:* semipermeables.

Edafología.

Además de la importancia de la Litología, son el Clima, la Topografía y las Comunidades Vegetales los factores que van a influir en la formación y evolución de los suelos. A la ciencia de síntesis que estudia estos procesos se denomina **Edafología**.

Para la catalogación de los suelos que aparecen en la zona de estudio, hemos recurrido al cuaderno de Ontinyent (820) incluido en el Mapa de Suelos de la Comunidad Valenciana. La clasificación seguida se corresponde con la FAO-UNESCO (1988) donde se define una unidad con los siguientes tipos de suelos:

Regosol calcáreo.

Son suelos desarrollados sobre materiales no consolidados, exceptuando los materiales de textura gruesa y los que muestran propiedades flúvicas. Suelen ser suelos poco evolucionados con perfil de tipo AC y con muy poca diferenciación morfológica. La materia orgánica es rápidamente mineralizada, retienen muy bien el agua y el contenido en carbonatos es elevado.

Cambisol calcáreo.

Al aparecer los suelos anteriores sobre topografías llanas, pudiera darse el caso de aparición del proceso de eluviación de arcillas llegándose a desarrollar un horizonte de diagnóstico B y denominándose al suelo Cambisol calcáreo.

Ambas formaciones tienen en particular la gran cantidad de caliza activa lo que hace que su uso sea restringido a la agricultura de frutales y cereales.

Relieve

La Comarca de La Vall d'Albaida está situada en el valle del río del mismo nombre y de uno de sus afluentes, el Clariano, orientándose en dirección SO-NE donde destacan las formaciones montañosas de la S^a Grossa, S^a de la Solana, S^a de la Filosa, S^a de Mariola, Loma de Fontfreda y S^a del Benicadell.

El valle formado tiene una amplitud máxima de 15 km. llegándose a estrechar hasta los 6 km. a la altura de Ontinyent. Este municipio se encuentra ubicado en el fondo del valle del río Clariano rodeado, a su vez, por la S^a Grossa al NO y la Sierra de la Filosa al SE. Estas elevaciones forman parte de la configuración de una importante red de drenaje. La sierra de la Filosa, de naturaleza cretacea, sombrea el núcleo urbano de ONTINYENT, que se sitúa en sus faldas, a una altitud de 350 m.

En la actualidad, la geomorfología ha sido profundamente modificada en las inmediaciones del pueblo debido a actividades agrícolas intensas y a los recientes incendios forestales que han aniquilado la mayor parte del suelo forestal preexistente.

3.2. MEDIO BIOLÓGICO

Vegetación

Vegetación es un término que hace referencia a las asociaciones o grupos de plantas que se reúnen de forma más o menos organizada respondiendo a los factores ambientales (*bióticos* y *abióticos*) envolventes.

El trabajo de campo nos permite identificar "in situ" el estado de la vegetación en cuanto a su dinamismo y composición florística. La sucesión en el tiempo, o dinamismo de las comunidades vegetales, nos llevaría a una situación estable y en equilibrio con las condiciones generales de clima y suelo, pasándose a llamar la última etapa **vegetación potencial o clímax**. Atendiendo a los parámetros climatológicos, temperatura y precipitación, la zona de estudio, al igual que todo su entorno, tendría que estar potencialmente ocupada por un carrascal. Son bosques mediterráneos donde el estrato arbóreo está dominado por la carrasca (*Quercus rotundifolia*).

La tipología de los carrascales se realiza en función de la influencia litoral, y, en consecuencia, con la presencia o ausencia de determinados taxones. Los carrascales litorales albergan especies termófilas como el palmito (*Chamaerops humilis*), el lentisco (*Pistacia lentiscus*), el acebuche (*Olea europaea* subsp. *sylvestris*) y el ginestel (*Osyris quadripartita*) entre otros. Cuando paulatinamente nos alejamos de la costa estos taxones entran en declive dejando paso a aquellos más tolerantes a la amplitud térmica como pueden ser la gayuba (*Arctostaphylos uva-ursi*), el erizón (*Eriracea anthyllis*), el enebro común (*Juniperus communis*), la retama loca (*Osyris alba*) y el agracejo (*Berberis vulgaris*).

La vegetación potencial de ONTINYENT se correspondería con un carrascal litoral. Antiguamente estos carrascales se extendían por la mayor parte de la franja costera de la Comunidad, pero la intensa presión antrópica que han sufrido estas zonas a lo largo de los siglos ha provocado su práctica desaparición quedando tan sólo pequeños retazos en lugares poco accesibles. Tan sólo se ha podido encontrar en un pequeño ribazo de un campo de cultivo una pequeña población de carrascas achaparradas acompañadas de esparragueras amargas, zarzaparrillas, rubias y clemátides.

La realidad nos muestra algo bien diferente a lo que sería la vegetación más madura, hablamos, pues, de la **vegetación actual**: *“es aquello que hay, resultado de la alteración de lo que había habido y punto de partida de aquello que puede haber”* (FOLCH, 1981). El análisis de la vegetación partiría del fotograma actual, que no es otra cosa que el estado de la vegetación teniendo en cuenta lo ocurrido en el pasado. Así pues, la vegetación encontrada en los terrenos objeto de estudio refleja las actuaciones que el hombre ha venido provocando con el tiempo. Se trata de terrenos en su mayoría sin ninguna dedicación, que en su día fueron agrícolas, pero que debido a la expansión industrial han quedado aislados y rodeados por viales y naves industriales.

Las plantas encontradas se caracterizan por tener una apetencia por el nitrógeno, pasándose a llamar vegetación nitrófila; su expansión tiene un claro aliado en la antropización del lugar.

Fauna

No podemos decir que en el Término Municipal de ONTINYENT, haya una abundante y rica vida animal, al menos en la zona que nos ocupa y en sus inmediaciones. El ecosistema está excesivamente antropizado. En los terrenos que nos ocupan, al igual que en otras zonas adyacentes, la vegetación natural fue sustituida en principio por cultivos que no ofrecían la calidad ecológica necesaria para que en ellos se desarrollará una fauna diversificada y equilibrada, posteriormente, y a medida que crecía la zona industrial, la mayor parte de los cultivos fueron progresivamente siendo abandonados, y en la actualidad, prácticamente constituyen tierras campas en las que crecen herbazales de escasa importancia. A estos herbazales se acercan algunas aves granívoras para alimentarse de sus semillas.

3.3 MEDIO PERCEPTUAL

Entendemos por este medio el resultado de la integración de cuatro componentes básicos: *gea, flora, fauna y hombre* percibido como un todo, fundamentalmente a partir de una sensación visual.

La concentración urbana provoca que sus aledaños acojan distintas actividades como pueden ser la agricultura y la industria, en respuesta a los ritmos económicos y políticos que marcan el desarrollo. En el caso de ONTINYENT, por si mismo y dada la proximidad a centros de cierta importancia industrial como Agullent, Aiello de Malferit y Albaida, la extensión de estas actividades hace que el paisaje quede con la denominación de antropizado, como resultado de la transformación de todos los elementos naturales antiguos.

Los terrenos objeto de estudio se encuentra ubicados a las afueras de Ontinyent en dirección a Aiello de Malferit, junto a la CV-650, cerca de los dominios del río Clariano.

Los elementos que definen el paisaje donde se encuentran los terrenos tienen un marcado componente antrópico incluyendo incluso la vegetación y la fauna que están sin duda relacionadas con estas actividades. Hablar pues de calidad visual (como los aspectos estéticos de interés) resulta un punto sin interés.

La visibilidad es otro de los aspectos a valorar debido a la proximidad de los puntos de observación a través de la carretera, los viales e inmediaciones teniendo en cuenta la suave pendiente. A pesar de ser visible la actividad proyectada en la parcela, la fragilidad visual, entendida como el grado de deterioro infringido al paisaje debido a la actuación a realizar, es muy baja puesto que su entorno está suficientemente trastocado como para no alterar en nada la línea casi homogénea que prevalece en el paisaje global.

4.- CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIO-ECONÓMICAS

4.1. La Vall d'Albaida

Patrón de asentamiento y demografía.

A nivel histórico el crecimiento de ONTINYENT y la comarca de La Vall d'Albaida se ha basado en la agricultura y el sector textil. Si bien la población de ONTINYENT, se mantuvo al margen de la industrialización intensiva hasta principios del siglo XX, no fue así en otras poblaciones de la comarca como Agullent, Albaida, Ollería, ..., que presentan un crecimiento histórico mayor, y actualmente unos niveles de población en nada comparables con los de la población de ONTINYENT.

Aunque el S. XIX trae consigo el estancamiento del sector textil en toda la comarca, siendo la falta de mercados, las malas comunicaciones, el retraso de la industria y la fuerte competencia con otras zonas, sus razones principales, a partir de mediados del siglo actual se produce la reestructuración del sector textil y su impulsión definitiva. A pesar de este hecho, el despliegue industrial en la zona es anterior al que se produce a nivel de la región Valenciana pudiéndose atestiguar a partir de los datos de crecimiento poblacional: en el periodo comprendido entre 1940 y 1960 la comarca de la Vall d'Albaida incrementa su población en un 17.2% mientras que la media regional alcanza el 14%. Los datos se invierten en los años 1960-75 dando lugar al verdadero crecimiento regional: 40.4% frente al 20% de la comarca.

El aumento progresivo de la población de pueblos como ONTINYENT, Agullent y L'Ollería son respuestas al incremento de la actividad industrial y, por tanto, de la oferta de empleo. El decrecimiento de la comarca se hace patente con el tiempo en pueblos como Sempere, Carrícola, Pinet, Salem, Ayelo de Rugat, Belgida, Beniatjar, Benisuera... por ser pueblos mal comunicados y tener un muy bajo potencial industrial.

La densidad poblacional de la comarca es de 102.2 habitantes por km² estando por debajo de la media provincial (145.5) y regional (181.3), situándose en un lugar intermedio entre las comarcas de la provincia de Valencia. Los municipios con mayor densidad son aquellos con una mayor industrialización.

Estructura productiva.

Esta comarca es una de las áreas con mayor peso y tradición industrial de la Comunidad Valenciana. Cuenta con un 53% de la población activa dedicada al sector secundario frente al 41.3% provincial y el 42.8% regional.

Tabla 2. Distribución sectorial de la población activa.

	Primario	Secundario	Terciario
La Vall d'Albaida	28.4	53.0	18.6
Valencia provincia	19.6	41.5	38.9
Región Valenciana	21.4	42.9	35.7

4.2. ONTINYENT.

Patrón de Asentamiento y Demografía

Ya hemos dicho antes, que a nivel histórico, el crecimiento de ONTINYENT, así como el de otros municipios de la comarca de la Vall d' Albaida, se ha basado en la agricultura y la industria textil.

En el caso concreto de ONTINYENT, la tradición agrícola data de la época islámica, momento en el que se creó y desarrolló la huerta de ONTINYENT.

La población con que contaba el municipio, hasta el s. XVII, era de aproximadamente 1500 ha.. En el s. XVII, se produce una importante expansión agrícola y demográfica que durará hasta mediados del s, XIX, estabilizándose en la segunda mitad. Sin embargo, a principios del s. XX se inicia un proceso importante de industrialización con un efecto claramente positivo sobre el crecimiento de la población.

Después de una etapa de migraciones, a partir de 1950 la población recupera la tendencia de crecimiento de la mano de un sector textil en clara expansión.

Estructura demográfica.

La evolución de la composición por edad y sexo de cualquier población nos indica el estado de desarrollo alcanzado y sus tendencias, siendo estos datos imprescindibles para una previsión y planificación posterior.

Estructura productiva.

El municipio de ONTINYENT, siguiendo la tendencia comarcal, fundamenta su estructura productiva en los sectores industrial y de servicio.

Dentro de la comarca de la Vall d'Albaida, la mayor actividad industrial se concentra en el triángulo formado por las poblaciones de Agullent, Aiolo de Malferit, ONTINYENT y Albaida. En esta zona, el predominio del sector textil, fundamentalmente el sector textil-hogar es considerable, y conlleva la presencia de subsectores como el químico, transportes, ...en dependencia directa con el textil.

5.- USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

En la actualidad, tanto la zona objeto de este programa como la practica totalidad de sus inmediaciones se encuentran sin uso ninguno, aunque su uso potencial es agrícola en su totalidad, con una pequeña zona de huerta situada al norte de la actuación, desde hace largo tiempo en situación de improductividad.

En relación con las edificaciones, existen restos de edificaciones correspondientes a una antigua instalación agropecuaria, ya largo tiempo abandonada.

Estas edificaciones, así como sus instalaciones auxiliares, están en una situación de ruina técnica y económica, extremo este que aconseja su demolición.

Existe, asimismo y en pequeño número, alguna edificación agrícola destinada a la guarda de aperos de labranza, actualmente en desuso al igual que los terrenos. Su situación constructiva podemos calificarla de abandono y deterioro extremos.

La edificación más significativa de la zona, se refiere a la antigua casa de labor denominada "Casa de Osca", topónimo debido a su antiguo propietario. El estado de ruina técnica y económica en que se encontraba dicha edificación, con serios hundimientos parciales de estructura portante, han aconsejado su demolición parcial en fechas recientes.

No obstante, la ordenación proyectada localiza parte de los suelos dotacionales sobre su entorno más inmediato.

La situación de estas edificaciones e instalaciones, queda reflejada en los planos correspondientes del Plan Parcial.

6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Todo el área objeto de la ordenación se encuentra en la actualidad dividida en parcelas irregulares destinadas a uso agrícola, predominando, según puede observarse en el Plano Parcelario Catastral que se acompaña, las parcelas de gran tamaño, salvedad hecha de alguna parcela de reducidas dimensiones.

Así pues la estructura de la propiedad del suelo presenta una clara tipología macroparcelatoria.

7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

7.1. CARRETERAS, CAMINOS Y ACCESOS.

En lo que respecta a las redes viarias de comunicación, la carretera comarcal CV-650 discurre de Oeste a Este muy cerca de la zona, teniendo esta enlace con la autovía Alcoi-Valencia , mediante glorieta circular, tal y como se aprecia en los planos del proyecto.

En relación a la trama de caminos rurales, existe, en el linde Oeste de la actuación, uno destinado al acceso de diversas fincas, entre las que la más significativa es "la Clariana", así como la que, como se ha dicho, se denomina "casa Osca".

Por su parte, en la margen de derecha de la CV-650, existe una importante vía de comunicación con el polígono Industrial "EL PLA". Esta vía de comunicación se recoge en el Programa y se arbitra una solución de conexión con la actuación objeto de este programa, favoreciendo así su necesaria comunicación e integración.

El resto de la trama la componen pasos y sendas peatonales agrícolas de menor importancia.

7.2. AGUA

Dado que el uso del suelo es agrícola en su mayor parte de secano no existe una red de riego mediante acequias, salvo en la pequeña zona de huerta situada al Norte de la actuación, que como ha quedado dicho se encuentra en situación de abandono. En todo caso esta pequeña huerta servia su riego de una balsa propia de la finca.

En el extremo Norte de la actuación, existe un desagüe natural o "palafanga" que discurriendo en sentido Este Oeste, desemboca en el río Clariano. La actuación que se pretende reconoce, respeta y rehabilita dicha instalación para que siga

sirviendo su utilidad propia como desagüe natural.

Por lo demás, no existen cursos de agua superficiales salvo las estacionales.

Las conducciones existentes de agua quedan cerca de los límites de la zona por el Su y Sudeste.

El suministro de agua para la actuación queda asegurado con las suficientes condiciones técnicas de caudal y presión. En los planos de este Plan Parcial, queda reflejada tanto la ubicación de la red existente como las condiciones técnicas diagnosticadas en el punto de conexión que proponemos.

7.3. ELECTRIFICACIÓN.

En los planos de proyecto, se ha grafiado las redes eléctricas aéreas que atraviesa la zona de actuación cerca del límite de la misma, por el Sur.

En general se trata de líneas de escasa importancia, por lo que su sustitución será objeto de cuantificación en el respectivo Proyecto de Urbanización.

7.4. GAS.

En las inmediaciones de la actuación existe una conducción de gas natural que atraviesa el área de intervención de Noreste a Sudoeste Es la única con un cierto carácter notorio y su destino es Ontinyent. Discurre paralela a la actual carretera.

8. INFORMACIÓN CATASTRAL.

El área de intervención se encuentra dentro del polígono 6 hoja 10ª del Catastro de la Riqueza Rústica de Ontinyent, y comprende las parcelas catastrales números:

772, 773, 774, 775, 782, 783, 784, 785, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 804, 805, 806, 807 y 808.

Del Polígono 7 se incluyen las siguientes parcelas:

1, 39, 40, 41, 42, y 487

El área se engloba dentro de la séptima partida de alquerías.

A continuación se inserta relación de propietarios catastrales, con expresión de su identificación, domicilio y extensión de las fincas. Este listado de propietarios no se corresponde con la estructura de la propiedad actual que, como ha quedado dicho responde a una tipología macroparcelatoria.

Parcela	Propietario	Domicilio	Superficie
6/772	AMOROS GANDIA, MARIA	PL. MAJOR 7 ONTINYENT	3160
6/773	IND. CARNICAS SARRIO	C/ SAN IGNACIO 6 ONTINEYENT	18560
6/774	IND. CARNICAS SARRIO	C/ SAN IGNACIO 6 ONTINEYENT	17960
6/775	IND. CARNICAS SARRIO	C/ SAN IGNACIO 6 ONTINEYENT	2080
6/776			
6/777	LA CLARIANA S.A.	EN EL MUNICIPIO	21580
6/778	DESCONOCIDOS	EN EL MUNICIPIO	2420
6/779	DESCONOCIDOS	EN EL MUNICIPIO	1420
6/780	LA CLARIANA S.A.	EN EL MUNICIPIO	260
6/781	LA CLARIANA S.A.	EN EL MUNICIPIO	980
6/782	IND. CARNICAS SARRIO	C/ SAN IGNACIO 6 ONTINEYENT	14120
6/783	IND. CARNICAS SARRIO	C/ SAN IGNACIO 6 ONTINEYENT	15460
6/784	IND. CARNICAS SARRIO	C/ SAN IGNACIO 6 ONTINEYENT	4360
6/785	IND. CARNICAS SARRIO	C/ SAN IGNACIO 6 ONTINEYENT	480
6/786			
6/787	IND. CARNICAS SARRIO	C/ SAN IGNACIO 6 ONTINEYENT	3394
6/788	JUAN BARBER, MIGUEL	MAYOR 60 AIELO	2280
6/789	JUAN BARBER, MIGUEL	MAYOR 60 AIELO	5030
6/790	IND. CARNICAS SARRIO	C/ SAN IGNACIO 6 ONTINEYENT	5440
6/791	IND. CARNICAS SARRIO	C/ SAN IGNACIO 6 ONTINEYENT	5246
6/792	CAMPOS LLINARES, ANA	SAN JAIME 16 ONTINYENT	2168
6/793	CAMPOS LLINARES, ANA	SAN JAIME 16 ONTINYENT	3598
6/794	GUEROLA MARTINEZ, VTE	EN EL MUNICIPIO	7000
6/795	RESKLARIMA DISCO S..	MONCADA 72 VALENCIA	7920
6/796	RESKLARIMA DISCO S..	MONCADA 72 VALENCIA	2940
6/797	BORRELL VIZCAINO, JOSE	PIO XII 6 ONTINYENT	24580
6/798	LLINARES TORTOSA, VTA	EN EL MUNICIPIO	2180
6/799	SORIANO VILLAPLANA, A	EN EL MUNICIPIO	4180
6/800	SORIANO VILLAPLANA, A	EN EL MUNICIPIO	2550
6/801	BARBER CERDA, JOAQUIN	S. ENGRACIO 7 AIELO	10800
6/802	SIMO AYNAT, VICENTE	EN EL MUNICIPIO	28600
6/803	LA CLARIANA S.A.	EN EL MUNICIPIO	32370
6/804	AMOROS GANDIA, MARIA	MAYOR 7 ONTINYENT	6800
6/805	PENADES CAMPOS, JOSE	EN EL MUNICIPIO	6580
6/806	IND. CARNICAS SARRIO	C/ SAN IGNACIO 6 ONTINEYENT	35760
6/807	IND. CARNICAS SARRIO	C/ SAN IGNACIO 6 ONTINEYENT	20680
6/808	FERRERO MORA, JOSE	JULIO CAPUZ 1 ONTINYENT	1420

DEL POLÍGONO 7

Parcela	Propietario	Domicilio	Superficie
7/01	LLINARES PASTOR, REMEDIOS	DANIEL GIL 32, ONTINYENT	11480
07/39	FERRERO MERGELINA, CARMEN	EN EL MUNICIPIO	2760
07/40	MAS PERALTA, JAIME	LUIS GALIANA 3 ONTINYENT	5480
07/41	BARBER CERDA JOAQUIN	SAN IGNACIO 7 ONTINYENT	4580
07/42	CAMPOS LLINARES, ANA	SAN JAIME 16 ONTINYENT	3220
7/487	PLA TORTOSA, MARIA	JULIO CAPUZ 6 ONTINYENT	16900

NOTA.- LA SUPERFICIE DE LAS FINCAS, NO SUPONEN SU TOTAL INCLUSION EN EL AMBITO DE LA ACTUACIÓN.

9. CONDICIONES DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Como ha quedado dicho en la introducción de la memoria, la figura urbanística vigente que, a su vez, constituye el antecedente inmediato de esta iniciativa urbanística, es un Plan General Municipal de Ordenación (en adelante P.G.M.O.).

El Plan General Municipal de Ordenación, se encuentra aprobado definitivamente en fecha 27 de Diciembre de 1987. Una Modificación de aspectos puntuales fue aprobada con carácter definitivo en fecha 22 de Diciembre de 1988. Otra Modificación, tramitada simultáneamente con la anterior que afectaba a Zonas Verdes, fue aprobada con fecha 17 de Julio de 1989. Con posterioridad han sido aprobadas otras modificaciones puntuales.

El Texto Refundido del Plan y la Modificación, fue aprobado con carácter definitivo en sesión de la C.T.U. de fecha 28 de Febrero de 1991.

Según dicho Plan general, los terrenos cuyo ámbito se Programa, están clasificados como SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, clase esta cualitativamente equiparable al SUELO URBANIZABLE establecido y regulado en el art. 10 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre régimen del suelo y valoraciones.

Ni el propio Plan General ni sus posteriores modificaciones han incidido ni condicionan, en modo alguno, la Actuación Integrada que se pretende.

10. OBRAS PUBLICAS PROGRAMADAS.

En relación a este supuesto, la única actuación programada por la Administración municipal en colaboración con la Autonómica, se refiere a la construcción de un enlace que una las dos carreteras comarcales que discurren por el interior de la población. Esta situación ya ha sido objeto de atención en este Programa y se han adquirido los compromisos señalados por el Ayuntamiento de Ontinyent cuyo tenor se encuentra fijado en el escrito de presentación que acompaña a este Plan parcial.

11. AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Las distintas legislaciones sectoriales que pueden tener una cierta influencia sobre la actuación que se pretende, son las derivadas de la existencia de la carretera CV-80 de Almansa a Alcudia de Crespins (antigua cc-3316) y del cauce del río Clariano.

En relación con la ley sectorial de carreteras, la solución adoptada por la ordenación urbanística pormenorizada ha tenido en cuenta dicha legislación así como las características del nudo de conexión principal con la referida carretera, todo ello siguiendo las indicaciones recibidas expresamente desde la sección de carreteras de la C.O.P.U.T..

En lo relativo a la proximidad del cauce del río Clariano, pueden derivarse dos situaciones diferenciadas:

La primera se refiere a las condiciones de edificación en las zonas de servidumbre e influencia. En este sentido la ordenación pormenorizada no permite edificación alguna a una distancia menor de 50 m.l. del cauce mayor de dicho río.

Aunque el ámbito de la actuación se ha delimitado dentro de esta zona de influencia, los suelos afectados no se incluyen como "superficie computable del Sector".

La segunda afecta a los vertidos de aguas residuales procedentes de la propia actividad que sobre dichos terrenos pueda implantarse. En este sentido, la actuación incorpora una previsión para una estación de bombeo de aguas residuales industriales capaz de transportar el agua hasta la Estación Depuradora de "Ontinyent" mediante la instalación de un emisario a instalar en el propio cauce del río Clariano.

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE GENERAL

12. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN. ALTERNATIVAS PONDERADAS.

1 JUSTIFICACION LEGAL

- a) Marco legislativo
- b) Los cambios en el planeamiento
- c) Iniciativa y colaboración particular

2 OBJETIVO DE LA ACTUACION

3 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO NO URBANIZABLE

4 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA L.R.A.U.

5 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 54 y55 DE LA L.R.A.U.

- a) Mejoras en la red primaria viaria
- b) Mejoras para el bienestar de la población
- c) Mejor cumplimiento de los estándares dotacionales legales

6 ALTERNATIVAS PONDERADAS

13. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

- a) Ordenación propuesta
- b) Superficies del Plan Parcial
- c) Calificación del suelo
- d) Fichas de Planeamiento y Gestión

14. DEFINICION, COMPUTO Y JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES DE LA RED SECUNDARIA.

- a) Zonas verdes
- b) Equipamientos dotacionales de interés público y social.
- c) Aparcamientos

15. ÁREA DE REPARTO, UNIDADES DE EJECUCION Y APROVECHAMIENTO TIPO

- a) Aprovechamiento urbanístico

16. CONDICIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

17. HOMOLOGACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

18. PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

19. SECTORIZACIÓN. CRITERIOS

20. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

21. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

12. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN. ALTERNATIVAS PONDERADAS.

12.1.- JUSTIFICACIÓN LEGAL

La justificación legal de la actuación prevista en cuanto al marco legal en el que se inscribe y que hace posible la actuación se encuentra desarrollada en el Programa de Actuación Integrada.

No obstante y dadas las especialidades de tramitación y aprobación, reproducimos sintéticamente los fundamentos legales en orden a determinar la procedencia de la actuación.

a) MARCO LEGISLATIVO

Como ya se vislumbra en las primeras páginas de este Proyecto, la Actuación que se pretende es verdaderamente "Integrada", en el más amplio sentido del término.

En efecto, este Proyecto pretende, aprovechando toda la potencia legislativa establecida en nuestra legislación Autonómica, la transformación de un suelo delimitado a dichos efectos, desde su mas primigenias condiciones hasta su total reutilización como un suelo apto para servir de soporte a aprovechamientos urbanísticos, es decir, un SUELO URBANIZADO en su integridad.

En el "iter" que vamos a seguir a estos efectos, podemos distinguir los siguientes episodios:

a) La posibilidad legal de acometer la actuación que se pretende mediante una Figura de planeamiento de desarrollo como el la del Plan Parcial modificativo de las determinaciones del Planeamiento General.

b) La conveniencia y posibilidad de tramitación y,

en su caso, aprobación conjunta de un Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada.

c) El Título competencial que permite a un particular abordar la promoción de dichos Planes Parciales y Programas.

Así pues, en este epígrafe nos vamos a ocupar del examen de la legislación positiva que ampara toda la actuación que se pretende.

b) LOS CAMBIOS EN EL PLANEAMIENTO

Bajo este Título vamos a analizar la posibilidad legal de alteración del Planeamiento General mediante la formulación de Planes Parciales.

En efecto, la Ley 6/94 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, junto a la ya tradicional función que corresponde a los Planes Parciales como instrumentos de desarrollo, les atribuye una capacidad hasta ahora desconocida en el derecho urbanístico del Estado. Nos referimos a la de "Alteración de las determinaciones del Planeamiento General".

Estas alteraciones en principio pueden tener distinto calado, incluso pueden llegar a alterar aspectos integrantes de la ordenación urbanística estructural. La propia L.R.A.U. dispone que según sea el alcance de dichas alteraciones, deberá ser asimismo distinto el Órgano a quien corresponda la aprobación definitiva.

En el sentido de lo dicho, el art. 54.2. B, párrafo segundo, establece que "Son modificables mediante Plan Parcial o de Reforma Interior de aprobación Autonómica las determinaciones de los apartados B), C), Y) y J) del art. 17.1 de la L.R.A.U. y en concreto la letra B) se refiere a la clasificación del Suelo

En el supuesto concreto que nos ocupa, la alteración de la clasificación se produce sobre suelo no urbanizable, extremo este que añade un nuevo requisito al ya señalado de la aprobación Autonómica. Este requisito, regulado en el apartado D) del art. 28 de la L.R.A.U., se refiere a la documentación adicional para los

Planes Parciales o de Reforma Interior de mejora. Según este precepto legal, "si el Plan o su modificación reclasifica suelo no urbanizable, debe contener un estudio de impacto ambiental", estudio que forma parte integrante de este Proyecto.

En resumen, existe cobertura legislativa para la propuesta que planteamos, y asimismo cumplimos los requisitos, substanciales y formales, establecidos para su validez.

c) INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR

Si en el epígrafe anterior hemos visto y justificado la legalidad substancial y formal del Proyecto que se pretende, vamos ahora a hacer lo propio con la intervención de un promotor particular en todo este proceso.

Ya desde el propio preámbulo de la L.R.A.U. el papel que se asigna a la intervención de los particulares en el proceso transformador es notoriamente mayor que el que venía admitiendo la ley del Estado hasta el extremo que la Administración pública actuante puede asumir una posición minimalista cuyo reducto puede consistir en el control del proceso y la asunción de competencias de ejecución forzosa que requieran el ejercicio de autoridad, el resto de funciones de transformación pueden ser asumidas por el particular debidamente investido de la condición de "Agente Público".

En el plano del derecho positivo, son varias las referencias que el texto articulado de la L.R.A.U. contiene respecto de la intervención de los particulares ya sea como personas privadas, como propietarios, o como titulares de derechos sobre bienes inmuebles. Unos ejemplos genéricos de esta potenciación de la intervención particular la encontramos en el contenido del art. 2.5. inciso primero, el art. 5.2. y 3.

En el supuesto concreto que nos ocupa, la regulación legal específica que habilita a los promotores particulares para promover Planes Parciales, la encontramos en el contenido del art. 52.A) que "Los promotores particulares pueden promover dichos Planes (parciales) en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución que promuevan.....". Es decir, al promotor particular, solo se le

permite la promoción de estas figuras de planeamiento si ello va acompañado de un compromiso inversor materializado a través de la figura del Programa.

En último término, nos queda por fundamentar jurídicamente la posibilidad de integrar en un paquete documental todos los instrumentos urbanísticos que requieren una propuesta como la que promovemos.

A este respecto la regulación de la L.R.A.U. no deja margen de discrecionalidad al promotor particular, pues como hemos visto en el apartado anterior, los promotores particulares para tener la potestad de redacción de figuras de planeamiento de desarrollo, necesariamente han de integrar dichos instrumentos de planeamiento en aquellos otros inherentes a la iniciativa urbanístico-inversora.

Es desde este imperativo legal que resulta preciso que ambos instrumentos urbanísticos se integren un solo paquete precedimental he incluso así lo tiene establecido la propia L.R.A.U. pues el apartado 1 del art. 52 así lo regula.

12.2.- OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN.

El fin primordial que se persigue con esta actuación, es el disponer de terrenos que, ordenados pormenorizadamente, sean adecuados para el equipamiento de suelo industrial capaz de absorber las demandas locales de dicho suelo, provocando por la importante implantación de la industria textil en el municipio de Ontinyent donde, dada la escasez de suelo industrial real disponible, se va desplazando a municipios próximos, como es el caso de AGULLENT y AIELO DE MALFERIT.

El desarrollo del proyecto de urbanismo que aquí se describe contribuirá pues, a resolver la dificultad de implantación de empresas textiles, auxiliares y de servicios, así como otras empresas relacionadas con el sector o sectores afines, cuya implantación es muy importante y totalmente necesaria.

Esta imperiosa necesidad, no es pura intelequia. El propio Ayuntamiento de Ontinyent así lo reconoce mediante acuerdo de Pleno de fecha 17 de Febrero de 1998 al atender y admitir la propuesta integrada que aquí elaboramos. El informe técnico elaborado por el Arquitecto Municipal así lo reconoce expresamente cuando textualmente dice: *“Queda claro que la creación de suelo industrial urbanizado es una de las necesidades básicas de una población como Ontinyent. Como principio general, las iniciativas públicas y privadas para la creación de suelos con estas características deberían ser apoyadas”*.

Se pretende, así mismo, crear suelo urbanizado industrial sobre el que puedan implantarse grandes industrias que necesiten una gran superficie de parcela, ya que en estos momentos no hay una oferta real de suelo capaz de admitir parcelas de grandes dimensiones en las que grandes industrias puedan implantarse.

Los apartados anteriores justifican el interés público de la actuación para poder atraer a industrias y fábricas en un momento muy adecuado para ello.

El terreno de la actuación se encuentra en una situación óptima para el destino que se pretende:

Se encuentra alejado de la población y colindante con

una vía de comunicación que asegure su perfecta integración territorial.

Se trata de terrenos no inundables, tanto por su situación topográfica como por la existencia de desagües naturales.

Se encuentra perfectamente integrado en el territorio, tanto endógena (resto de la población) como exógenamente (otras poblaciones). En el primer supuesto dicha comunicación se produce a través de tres recorridos alternativos: El primero, la propia carretera CV-650 con la que linda. El segundo con la autovía del interior mediante el nudo denominado "Ontinyent Nord" que lo comunica con el polígono "El Pla" de Ontinyent. Por último mediante una carretera auxiliar que partiendo desde la propia actuación, desembarca directamente dentro del propio polígono "El Plá".

En el segundo supuesto, la autovía del interior existente en las inmediaciones sirve de comunicación idónea con otras poblaciones y polígonos.

Realizar una oferta de suelo urbanizado industrial real para la implantación inmediata de industrias en el término de ONTINYENT es el objetivo de esta propuesta.

12.3.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO NO URBANIZABLE.

El artículo 2, apartado 3 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable dice textualmente:

“Durante el período de vigencia de un Plan General de Ordenación urbana, o en su caso, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento sólo podrán tramitarse y aprobarse modificaciones de dichos instrumentos de ordenación que, fundándose en una urgente e inaplazable necesidad o interés público, supongan -aislada o acumulativamente- la reclasificación de suelo no urbanizable determinante como máximo de una edificabilidad equivalente al 20% de la atribuida a las restantes clases de suelo, computada siempre tanto en su totalidad como para cada uso predominante. Toda reclasificación que exceda de éste límite requerirá su tramitación y aprobación como revisión de los referidos instrumentos, salvo...”.

En el caso que nos ocupa, las determinaciones previstas por el Plan Parcial son totalmente posibles y ajustadas a la Ley, por cuanto que la edificabilidad prevista no alcanza el 20% a que se refiere el art. 2, tal y como veremos a continuación.

Si observamos las superficies de suelo industrial del Plan General de ONTINYENT, así como la edificabilidad definida en sus Normas Urbanísticas, tenemos los siguientes datos:

SUELO INDUSTRIAL

Superficie total suelo industrial	2.303.400 m ² .
Edificabilidad máxima	3.685.440 m ² .

En nuestro supuesto:

Superficie total:	389.864 m ² .
Edificabilidad máxima: (< 20%)	353.408 m ² .

Esta edificabilidad supone el 10,172 % de la total prevista para esta categoría de suelo.

La justificación pormenorizada de estos cálculos es la siguiente:

SUELO INDUSTRIAL SEGUN EL PLAN GENERAL			
DENOMINACION	CLASE	USO	SUPERFICIE has
AH 8	S.U.	INDUSTRIAL	4.43
AH 10	S.U.	INDUSTRIAL	10.81
AH 11	S.U.	INDUSTRIAL	3.66
AH 12	S.U.	INDUSTRIAL	12.88
AH 25	S.U.	INDUSTRIAL	1.61
AH 27	S.U.	INDUSTRIAL	27.20
AH 27BIS	S.U.P.	INDUSTRIAL	8.64
AH 28	S.U.	INDUSTRIAL	15.02
AH 29	S.U.	INDUSTRIAL	13.81
AH 30	S.U.	INDUSTRIAL	27.96
AH 30BIS	S.U.N.P.	INDUSTRIAL	8.42
AH 31	S.U.	INDUSTRIAL	17.11
AH 32	S.U.N.P.	INDUSTRIAL	7.20
AH 33	S.U.N.P.	INDUSTRIAL	7.20
AH 35	S.U.	INDUSTRIAL	12.70
AH 36	S.U.	INDUSTRIAL	12.95
AH 37	S.U.	INDUSTRIAL	14.70
AH 44	S.U.	INDUSTRIAL	9.40
AH 45	S.U.	INDUSTRIAL	11.00
AH 47	S.U.	INDUSTRIAL	3.64

12.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 28 DE LA L.R.A.U.

El artículo 28 de la L.R.A.U. establece la aportación de una documentación adicional para los Planes Parciales o de Reforma Interior de mejora. Nuestro caso queda regulado en el apartado 2.

En él se dice que “cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor , a fin de reemplazar la antigua documentación.”

Este Documento de refundición se acompaña a este Plan Parcial como Anexo “C”.

Asimismo dicho artículo 28.2 nos remite al apartado 1.

En dicho apartado 1 se dice que cuando los Planes Parciales o de Reforma Interior impliquen modificación parcial de la ordenación prevista en los correspondientes Planes Generales, deberán contener la siguiente documentación adicional:

A) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del Sector y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones.

Esta justificación está detallada a lo largo del presente Plan, a través de la Memoria y Planos.

B) Planos de ordenación pormenorizada conjunta del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación contemplada en su contexto espacial más amplio.

Este apartado está más referido a ordenaciones de ampliación a suelos consolidados que a casos como el que nos ocupa, que se refiere a una ordenación pormenorizada nueva, por lo que no hay modificaciones de ordenación pormenorizada

preexistente.

C) Si la propuesta implica variaciones en la red primaria o estructural de dotaciones, contendrá además, nuevo plano de ordenación de dicha red, a igual escala que el Plan General y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada o en un proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

A este respecto, la red primaria o estructural no sufre variación, sino ampliación, pues las nuevas previsiones suponen una adición de redes de infraestructura y viario, no una modificación o rectificación expresa. No obstante se aportan, entre los planos de Ordenación Estructural del Plan Parcial, los relativos a:

.- Clasificación del Suelo.

.-Redes Primarias de Transportes, comunicaciones y terrenos dotacionales.

.- Conexión a Infraestructuras.

D) Si el Plan o su modificación reclasifica suelo no urbanizable, debe contener estudio de impacto ambiental.

Se aporta anexo al Plan el proyecto requerido de Estudio de Impacto Ambiental.

12.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ART. 54 Y 55 DE LA L.R.A.U.

12.5.a. MEJORAS EN LA RED PRIMARIA VIARIA.

Se crea una mejora en la red primaria viaria mediante la ejecución de un nudo de conexión tipo "glorieta" que amen de servir de nexo de conexión de la propia implantación, se proyecta con una mejora de la red de caminos agrícolas de las inmediaciones, incluida la carretera local de unión con el polígono "El Plá".

Con esta conexión, concertada con la Jefatura de Carreteras del M.O.P.U., se consigue una concentración de accesos a la carretera CV 650 que en la actualidad se encuentran dispersos, con la notable mejora que ello, intrínsecamente, supone.

Con la nueva ordenación viaria propuesta se añade una salida a la zona antes descrita, disminuyendo el paso por los caminos mencionados anteriormente. Esto queda explicado en el Plano correspondiente del Plan Parcial.

En esta misma actuación se reponen y conectan los caminos agrícolas que discurren por las inmediaciones a dicho nudo de comunicaciones, de tal modo que se concentran en él.

12.5.b. MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.

Siempre que, como en el presente supuesto, se promueve un desarrollo urbanístico coherente diseñado y gestionado de acuerdo con la legislación en vigor, se produce, necesariamente, una serie de mejoras que inciden sobre el bienestar de la población.

En este supuesto, la nueva clasificación de suelo urbanizable industrial y su concreta ordenación estructural genera indudables mejoras para el bienestar de la población existente y trabajadora de ONTINYENT, y en general para el sistema

productiva y el desarrollo económico de esta población del interior.

De un lado y en relación al sector socio laboral, la posibilidad de la implantación de nuevas industrias, fábricas..., generarán un incremento de la actividad de la población - creación de empleo, mayor actividad y circulación de personas, mercancías y dinero-.

De otro, la actividad económica; Ese supondrá un indudable crecimiento económico-industrial asentado sobre un territorio perfectamente ordenado, urbanizado, conectado y servido de infraestructuras, en desarrollo y consonancia con los propios postulados de nuestra L.R.A.U.

Desde la propia perspectiva pública, la actuación que se promueva generará, sin duda, unos beneficios sociales y económicos para la Administración municipal. Las reservas de suelos dotacionales - que suponen el 40,00% del suelo ordenado - es un claro ejemplo de ello, en este sentido, se crea una reserva dotacional de suelo de interés público y social, cedido al Ayuntamiento en el que se podrá construir edificios al servicio deportivo o social de la población de ONTINYENT, los espacios libres, la zona de protección de carreteras etc.

A la vez la Administración, siguiendo el mandato constitucional, participa de las plusvalías (economías de escala) que general el planeamiento y su gestión. En esta actuación le corresponderá el 10% del Aprovechamiento susceptible de apropiación, todo ello con independencia de los mayores ingresos que, vía sistema impositivo (I.A.E., I.B.I., I.C.O. tasas,) que esta actuación pueda generar.

En cualquiera supuestos, la propia administración, indudablemente debe haber valorado estos beneficios sociales cuando, mediante acuerdo plenario ha mostrado su voluntad de atender y admitir la presente incitativa.

12.5.c. MEJOR CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES LEGALES.

Existe un "mejor cumplimiento" de los estándares dotacionales legales establecidos en la L.R.A.U. y en el Anexo del reglamento del Planeamiento.

Se parte para ello del mínimo legal establecido en el art. 14, sección D del ANEXO al reglamento que desarrolla la LRAU.

En el sistema de espacios libres, se reserva suelo para zonas verdes con los mínimos exigibles. Así:

Zonas verdes. Mínimo 10% superficie total.

La Reserva del Suelo en el Plan Parcial asciende al 12,37 % de la superficie computable del Sector

En relación al resto de los suelos dotacionales, se ha mejorado su distribución funcional, tanto en lo que se refiere a la red viaria como al resto de dichos suelos.

Esta mejor distribución de la superficie de suelo destinado a zonas verdes y servicios de interés público y social garantiza una mayor participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, al obtener el Ayuntamiento mayor suelo del mínimo legalmente exigido. (art. 55.5 y 30.2), a la vez que supone mejora del propio sistema dotacional público.

Con independencia de dichos suelos dotacionales, la actuación reserva una superficie de 3.080 m² para la instalación de un suelo dotacional privado, cuyo uso predominante será la atención de necesidades del propio Sector.

12.6. ALTERNATIVAS PONDERADAS.

Antes de abordar una iniciativa urbanística como la que es objeto de esta Actuación Integrada, han sido ponderadas distintas dos alternativas básicas:

a) **El desarrollo de algún sector de suelo urbanizable previsto en el vigente Plan General como suelo industrial.**

b) **el Desarrollo de un nuevo sector aprovechando la posibilidad legal establecida en la LRAU.**

La primera de ellas, en principio la más sencilla, no ha sido posible por varias razones, entre las que cabe señalar:

La escasez de suelos urbanizables, con dicho destino, del actual Plan general de Ontinyent.

La escasa entidad de los pocos que aún son susceptibles de dicho desarrollo se insertan a continuación,

SUELO INDUSTRIAL SEGUN EL PLAN GENERAL			
DENOMINACION	CLASE	USO	SUPERFICIE has
AH 27BIS	S.U.P.	INDUSTRIAL	8.64
AH 30BIS	S.U.N.P.	INDUSTRIAL	8.42
AH 32	S.U.N.P.	INDUSTRIAL	7.20
AH 33	S.U.N.P.	INDUSTRIAL	7.20

De estos sectores, el 27-bis está en un proceso ultimado de desarrollo mediante una AIU, condición esta que implica una nula oferta de suelo ya que los propios titulares lo tienen ya previsto para sus propias necesidades, el resto, no reúnen las condiciones mínimas necesarias para la implantación de una gran industria, en su caso.

La segunda posibilidad ponderada, estriba en la utilización de nuevo suelo que, debidamente ordenado y dotado,

fuera capaz de servir de soporte a una actuación industrial con pleno respeto a las condiciones físicas, urbanísticas y medioambientales.

Para la elección del emplazamiento, se ha tenido en cuenta la posibilidad de evacuación de aguas residuales, la buena conexión con la red viaria y el escasísimo impacto medioambiental de la implantación, así como las escasas dificultades impuestas por la estructura de la propiedad.

13. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL

Los criterios y objetivos para la redacción del Plan Parcial han sido los mismos que establece el anexo de Homologación.

- Ordenar el suelo para poder permitir la implantación de industrias en grandes parcelas, sin perjuicio de la posibilidad derivada de atender demandas de otras dimensiones menores.

- Realizar una ordenación que colabore a la protección del cauce del río Clariano, protegiendo el dominio público hidráulico de su cauce parte del sistema de espacios libres del sector, así como las superficies de uso dotacional, de tal suerte que sea el mínimo el suelo de edificación industrial en contacto con dicho cauce.

- Realizar una oferta de suelo urbanizado industrial real y apta para la implantación inmediata de industrias en el término de ONTINYENT.

13.a. ORDENACION PROPUESTA.

La solución propuesta definitivamente responde a los criterios y objetivos previstos.

Se mantiene el vial perimetral de ordenación primaria indicado en el anexo de Homologación como el único de la ordenación. Desde él se puede acceder fácilmente a toda la trama viaria de la red secundaria facilitando así el acceso a las distintas superficies edificables, con ello se obtiene la creación de grandes parcelas y, en todo caso, se permite una mayor flexibilidad en la ordenación parcelaria, en función de las necesidades que en el futuro vayan apareciendo.

Se crean zonas verdes en la zona del colindante con la

servidumbre del dominio público hidráulico, que conseguirán mantenerla libre de construcciones. Estas zonas verdes no computan en su integridad como superficie del Sector, debido a su localización dentro de la zona de servidumbre e influencia del dominio público hidráulico.

El sistema dotacional de aparcamientos a reservar, se localiza, parte en la trama viaria estructurante, otra parte en la trama pormenorizada y, finalmente, otra parte en el interior de las parcelas. Con todas estas reservas se cumple sobradamente el estándar del Reglamento de Planeamiento.

Se rehabilitará, desviará y canalizará en lo necesario - previéndolo en el Anteproyecto y Proyecto de Urbanización - el desagüe natural o "palafanga" existente en la parte Norte de la actuación, con la finalidad de mantenerla en condiciones de utilización, en contraste con su actual situación de abandono.

No se cierran los accesos a los caminos y sendas que atraviesan la zona de actuación y consecuentemente no se impiden derechos que pudieren preexistir.

13.b. SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL.

Sup. Edificable.....	218.185 m ² .
Sup. Zona Verde (computable).....	45.539 m ² .
Sup. Zona Verde (no computable, por configuración)	521 m ² .
Sup. Dotacional s.....	31.360 m ² .
Red Viaria.....	71.299 m ² .
Sup. reposición de accesos	1.296 m ² .
Superficie total computable del Sector	368.200 m².
Sup. protección carreteras	11.113 m ² .
Sup. protección cauce	10.551 m ² .
Superficie Total	389.864 m².

13.c.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Las distintas calificaciones del suelo previstas en el sector son los siguientes:

Suelo Edificable Industrial.

Suelo Dotacional privado

Suelo Zonas Verdes

Suelo Servicio de Interés Público y Social

Red Viaria

Suelo estacion de Impulsión aguas residuales

Suelo reserva protección carreteras.

Suelo reserva proteccion cauce.

13.d. Fichas de Planeamiento y Gestión

La reciente promulgación del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la LRAU, establece en su art. 67 que los Planes parciales incorporarán en si documentación sin eficacia normativa,

a) Fichas de planeamiento

b) Fichas de gestión

El contenido de dichos documentos se detalla en los arts. 55 y 56 del citado Reglamento.

Estas fichas, cuya competencia de redacción es exclusiva del Plan General, no es posible incorporarlas en este supuesto concreto dada su inexistencia, no obstante, se incorpora esta documentación confeccionada expresamente por y para este Plan Parcial.

a) FICHA DE PLANEAMIENTO

Denominación		EL ALTET
Delimitación		Ver apdo. 2 de la memoria
Superficie computable		368.200 m ²
Superficie Total		389.864 m ²
Otros usos		Dotacional privado
Usos Globales		Industrial
Usos incompatibles		Ver normas Urbanísticas
Tipología edilicia		Edif. Aislada
Edificabilidad		353408 m ² t

b) FICHA DE GESTION

Areas de reparto		UNA
Unidades de Ejecución		UNA
Criterios de delimitación		LRAU
Cond. de conexión		LRAU
Aprovechamiento tipo		Apdo. 15.A de esta Memoria

14.- DEFINICION, COMPUTO Y JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES DE LA RED SECUNDARIA.

A.- Zonas verdes

Las zonas verdes constituyen el soporte para la mejora de las condiciones ambientales, la propiciación de las relaciones humanas, el ejercicio del reposo, del esparcimiento, etc..

En el artículo 22 de la Ley 6/1.994, L.R.A.U. se fijan los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial. Se indica que deben destinarse a zonas verdes públicas siempre más del 10 % de la superficie total del sector, cualesquiera que sea el uso previsto para los terrenos.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico destina a zonas verdes una superficie del 10 % de la superficie total ordenada. (Art.14 del Anexo del R.P.).

Dado que la superficie total computable de la Actuación objeto de este Plan Parcial es de 368.200 m². la superficie mínima exigida de zonas verdes según L.R.A.U. es de 36.820 m².

La calificación como zona verde tiene carácter normativo y determinante, salvo modificación del Plan.

Estas zonas verdes cumplen los requisitos de forma y medida establecidos en el R.P. ya que poseen las siguientes características y condiciones:

- Jardín. Sup.> de 1.000 m².
- Puede inscribirse una circunferencia de diámetro 25 metros.
- Poseen condiciones adecuadas para la plantación de especies vegetales.
- Tiene garantizado el adecuado asoleamiento y funcionalidad según su uso.

B.- Equipamientos de Interés Público y Social

Los usos posibles son el deportivo, el comercial y social en la proporción que se indica más adelante. Las Normas Urbanísticas especifican más claramente los usos dominantes, compatibles y prohibidos en las áreas así calificadas.

En el artículo 22 de la L.R.A.U., se fijan los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial.

Por su parte el ANEXO al reglamento que desarrolla la Ley 6/1.994 de Regulación de la Actividad Urbanística, no detalla el uso concreto de dichos equipamiento ni su proporción.

No obstante se ha previsto unos suelos dotacionales con destino a Servicios de interés público y social, que atendidas generosamente las dotaciones viarias supera notablemente la anterior previsión del 4% de la superficie bruta total ordenada, distribuidos en un 2 % para parques deportivos, un 1 % en equipamiento comercial y un 1% en equipamiento social. La previsión de este Plan Parcial representa el 8,51% de la superficie total.

Cuantitativamente los servicios de interés público y social serán:

Por cumplimiento de la L.R.A.U. (4%) 15.594 m².

En este caso se opta por destinar el 8,51% de la superficie total, o sea 31.360 m²

El terreno para los servicios de interés público y social, como parte integrante de los suelos dotacionales obligatorios, establecidos en el art. 14 del Anexo del Rglto. de Planeamiento de la LRAU, será cedido, obligatoria y gratuitamente, al Ayuntamiento dentro del paquete de cesión correspondiente a los suelos dotacionales.

C.- Aparcamientos

En el artículo 22 de la LRAU se fijan los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial. Se debe prever más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria por cada vivienda, o unidad de edificación reglamentariamente determinada, según se indica en su apartado D).

Según el artículo 15 del R.P. se necesita una plaza cada ciento cincuenta metros cuadrados de edificación.

En relación con los aparcamiento previsibles para los suelos dotacionales, este será, como mínimo el cincuenta por ciento del anteriormente previsto (1 plaza por cada 75 m²).

En las Ordenanzas del presente Plan se exige una plaza por cada ciento cincuenta metros o fracción superior a 50 m² de superficie destinada a uso industrial. En el caso concreto del área de servicios de interés público y social, una plaza por cada 50 m² de superficie construida o por cada 5 personas del aforo previsto.

En estas condiciones y teniendo en cuenta que la edificabilidad máxima permitida en este Sector es de 267.366 m², el número de plazas privadas legalmente previsibles sería de 1.782 y por su relación, el número de plazas a situar en la red viaria sería de 891 uds..

Este Plan Parcial prevee en la red viaria un total de 1224 plazas una vez deducidas dos plazas de aparcamiento por cada parcela edificable previsible al objeto de formar un acceso libre de aparcamiento. Se cumple sobradamente con el estandar legal.

15. AREAS DE REPARTO, UNIDADES DE EJECUCIÓN Y APROVECHAMIENTO TIPO.

Este Plan Parcial implica que, todo el ámbito del sector constituya una sola Area de reparto ámbito este que servirá, en el epígrafe siguiente, para el cálculo y la determinación del aprovechamiento tipo.

En cuanto a las Unidades de Ejecución en que se desarrollará el Sector, solo se delimita una sola, coincidiendo así Area de Reparto y Unidad de Ejecución. Dadas las circunstancias ya señaladas con anterioridad, el Programa que sometemos a aprobación se ejecutará conforme a una sola programación.

En lo que respecta al Aprovechamiento Tipo, este se ha calculado conforme a los requerimientos regulados en la sección segunda del capítulo Segundo del Título Tercero, artículos 64 y 65 de la L.R.A.U.

A. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

La L.R.A.U. establece que “para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino”.

La misma L.R.A.U. en su artículo 60 define el Aprovechamiento Objetivo como la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento.

Al tener definida la ordenación pormenorizada podemos calcular exactamente el aprovechamiento objetivo.

En el cuadro que se inserta a continuación se detalla dicho cálculo del A.T.

CALCULO DE APROVECHAMIENTOS URBANIS					
CODIGO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO Y TIPOLOGIA	APR. LUCRAT.	A. MANZANA.
M1	32,890.00	1.60	1.00	52,624.00	1.60
M2	33,261.00	1.60	1.00	53,217.60	1.60
M3	24,150.00	1.60	1.00	38,640.00	1.60
M4	33,261.00	1.60	1.00	53,217.60	1.60
M5	41,000.00	1.60	1.00	65,600.00	1.60
M6	50,543.00	1.60	1.00	80,868.80	1.60
DOT. PRIVADO	3,080.00	2.00	1.50	9,240.00	3.00
Z.VERDES	45,539.00	0.00	1.00	0.00	0.00
SOCIALY OTROS	31,360.00	0.00	1.00	0.00	0.00
REP. ACCESOS	1,296.00	0.00	1.00	0.00	0.00
VIARIO	71,820.00	0.00	1.00	0.00	0.00
TOTAL	368,200.00			353,408.00	
APROVECHAMIENTO TIPO					0.960
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS					0.864
EN UNIDADES DE APROVECHAMIENTO				318,067.20	
APROVECHAMIENTO ADMON.					0.096
EN UNIDADES DE APROVECHAMIENTO				35,340.80	

Calculado así el aprovechamiento urbanístico de referencia, por su efecto el aprovechamiento subjetivo privado será el 90% del mismo.

El aprovechamiento correspondiente a la Administración, en este caso el Ayuntamiento de ONTINYENT, será el 10% restante de dicho Aprovechamiento tipo.

16.- CONDICIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

En el ámbito del Plan Parcial es admisible la redacción de Estudios de Detalle, así como de Proyectos de urbanización complementarios.

A través de los Estudios de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el art. 26.2 de la LRAU, en las condiciones que determina el apartado 1.

El Proyecto de urbanización, que habrá de redactarse, en su caso, regulará los detalles técnicos de las obras públicas previstas en el Plan Parcial, así como las condiciones técnicas de conexión de infraestructuras.

1. Condiciones de los Estudios de Detalle.

El ámbito que configure un Estudio de Detalle se determinará con criterios restrictivos y su extensión dependerá del propio objeto de estudio.

a. Podrá reajustar o incluir señalamiento de alienaciones y rasantes tanto en los viales previstos por el Plan como en los de nueva creación que realice. No podrá producir, en ningún caso, una reducción del ancho de los viales ya previstos.

b. Podrá reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento. Los parámetros que, a tal efecto, podrán ser objeto de modificación serán: la parcela mínima, la fachada mínima, y las separaciones a linderos.

c. La anchura mínima exigible a los nuevos viales que por este motivo se creen, será de 16 m.l.

d. Caso de creación de nuevos viales, deberán aportar los proyectos de urbanización precisos, asegurando la debida integración con las redes de estructura e infraestructura existentes.

e. El nuevo viario que, en su caso pueda crearse, no

será de titularidad pública, debiendo los propietarios afectados asegurar, mediante convenio, el uso público del viario creado así como el mantenimiento del mismo.

17.- HOMOLOGACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

Según el art. 17 de la L.R.A.U., el presente Plan Parcial, al ser modificativo de la ordenación general de el Plan General y clasificar de nuevo suelo urbanizable, deberá distinguir aquellos aspectos de la ordenación que son estructurales. Tal distinción se realiza en el Documento de Homologación que acompaña como Anexo al Plan Parcial, así como en los planos, de Ordenación Estructural del Plan Parcial.

18. PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.

De acuerdo con el art. 17.6 de la ley 6/1994 se estudia la relación de la zona objeto de la actuación con los municipios colindantes.

En este caso concreto, limita la zona por su lado Este con el término municipal de Agullent con terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable común en las NN.SS. de dicho municipio aprobadas con carácter definitivo, por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 22 de Diciembre de 1988.

Esta clase de suelo es la misma en el término municipal de Aiello de Malferit, con el que, sin lindancia directa, se encuentra muy cercana. Igualmente este municipio cuanta con NN.SS. aprobadas con carácter definitivo, por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 20 de Septiembre de 1990.

Consta la existencia de un detallado estudio acerca de la adecuación de emplazamiento de este Sector en relación con sus efectos extrínsecos inócuos sobre el planeamiento de los municipios colindantes, elaborado con carácter provisional por el equipo redactor del nuevo Plan General municipal de Ontinyent.

Por ello no hay problemas de coordinación en la frontera común de ambos términos.

19. SECTORIZACIÓN. CRITERIOS

Según el artículo 17.1. E, en relación con el artículo 20 de la Ley 6/1994, los criterios de sectorización constituyen una determinación que corresponde a la ordenación urbanística estructural.

Los límites del sector o perímetro han de ajustarse a lo dispuesto en dicho art. 20.

En nuestro caso son los siguientes:

Al Norte: Límite con el dominio público forestal (elemento de la ordenación estructural).

Al Sur: Carretera CV-650 de Villena a Alcudia de Crespins. (elemento de la ordenación estructural)

Al Este: Límite del termino municipal de Agullent-Ontinyent

Al Oeste: Vial de la ordenación estructural y suelo no urbanizable común con cauce del dominio público hidráulico.

Asimismo el límite con suelo urbanizable común se produce mediante áreas calificadas como zona verde en la ordenación del plan parcial, por lo que no se puede producir una expansión incontrolada e ilegal de la edificación en las zonas.

Extender el límite de la actuación al término municipal de Agullent seria en contra del bienestar futuro de la población pues generaría problemas en las actividades a realizar. Son conocidos los problemas que genera depender de los servicios de un Ayuntamiento estando ubicado en los terrenos de otro Ayuntamiento.

20. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

De conformidad con el artículo 27.1.b (en relación con el artículo 28.1.d), ambos de la Ley 6/1994 y de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 4/1992, ambas Leyes de la Generalitat Valenciana que exigen Estudio de Impacto Ambiental siempre que se reclasifique suelo no urbanizable, se ha cumplido este requisito pues forma parte integrante del presente Plan Parcial el Estudio de Impacto Ambiental que se adjunta como Anexo.

21. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

De conformidad con el artículo 28.2 de la Ley 6/ de la Generalitat Valenciana en el que se dice que “ cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.”, se acompaña al presente Plan Parcial un documento de refundición como su anexo C.

DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA

IV. NORMAS URBANISTICAS.

ÍNDICE GENERAL:

CAPÍTULO I: ÁMBITO, OBJETO Y NORMAS GENERALES

CAPÍTULO II: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO III: NORMATIVA PARTICULAR DE USOS Y
EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS DE CALIFICACIÓN
URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL.

CAPÍTULO IV: NORMATIVA SUBSIDIARIA.

ÍNDICE

CAPÍTULO I:

ART. 1. Ámbito y objeto de las normas urbanísticas

ART. 2. Condiciones de la edificación

ART. 3. Alienaciones y rasantes

ART. 4. Definiciones de usos y actividades.

ART. 5. Modificación y desarrollo del plan y de las normas urbanísticas.

ART. 6. Licencias urbanísticas

ART. 7. Obtención de licencias

ART. 8. Parcelación de terrenos

CAPÍTULO II

ART. 9. Areas de calificación urbanística

CAPÍTULO III

III.1. ÁREA: SUELO EDIFICABLE INDUSTRIAL

ART. 10. Usos.

ART. 11. Condiciones de edificación y parcela comunes a los usos

ART. 12. Condiciones de edificación de cada uso

III.2. ÁREA: SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

ART. 13. Usos

ART. 14. Condiciones de edificación y parcela

III.3. ÁREA ZONAS VERDES

ART. 15. Usos

III.4. ÁREA RESERVA CARRETERA

ART. 16. Usos y edificaciones

III.5.ÁREA DE RESERVA ESTACION DE IMPULSION

ART.17. Usos

ART.18. Edificaciones

CAPÍTULO III

ART. 19. Normativa Subsidiaria

CAPÍTULO I. ÁMBITO, OBJETO Y NORMAS GENERALES.

Art. 1. Ámbito y Objeto de las Normas Urbanísticas.

El Ámbito de las presentes Normas Urbanísticas lo constituye el sector "EL ALTET", delimitado en el presente Plan Parcial Modificativo de la Ordenación del Plan General de ONTINYENT, cuya descripción, linderos y demás características se contiene en otro lugar de este Plan Parcial.

El Objeto de las Normas es la de completar ordenación y regulación urbanística del suelo incluido en el Plan Parcial.

Al objeto de integrar normativamente este sector con el resto de los que forman el tejido urbanístico industrial de Ontinyent, constituirá normativa supletoria de las presentes, las propias del Plan General de ONTINYENT

Art. 2. Condiciones de la Edificación.

Las condiciones y parámetros a los que ha de ajustarse la edificación en cada una de las distintas categorías de suelos y usos son las que se detallan en las normas particulares.

Las definiciones de los términos empleados en las presentes ordenanzas son las que de ella se dan en el vigente Reglamento que desarrolla la LRAU y las Normas Urbanísticas de las Plan General de ONTINYENT.

Art. 3. Alienaciones y Rasantes.

Las alienaciones y rasantes a las que debe sujetarse tanto la urbanización como la edificación, en su caso, son las indicadas en el Plano de Alineación y Rasantes de este Plan Parcial, sin perjuicio de se modificación mediante la aprobación del

correspondiente Estudio de Detalle.

Art. 4. Definiciones de Usos y Actividades.

1. En función de su adecuación a las zonas del territorio, los usos se clasifican en.

a) Uso global es aquél que define el destino genérico de cada zona o sector de planeamiento.

b) Uso permitido o compatible, es aquél cuya implantación es admitida por el Plan al no ser contradictoria con el uso global.

c) Uso prohibido, es aquél cuya implantación resulta incompatible con el destino global de cada zona o de la totalidad del sector.

2. Uso Gran Industria.

a) Este uso se refiere a cualquier actividad con operaciones de cualquier índole.

b) Las definiciones de Usos y Actividades son las que de ellos se da en las Normas Urbanísticas de las Plan General de ONTINYENT.

Art. 5. Modificación y desarrollo del Plan y de las Normas Urbanísticas.

1. Las modificaciones que pudieran plantearse al presente Plan Parcial y a sus Normas Urbanísticas, así como los instrumentos de ordenación que pudieran ser de aplicación, cumplirá la Ley 6/1994 LRAU y demás legislación vigente.

2. A través de los Estudios de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el art. 26.2 de la LRAU y en las condiciones que determina el apartado 16 de este documento.

3. El Proyecto de urbanización, que habrá de redactarse, regulará los detalles técnicos de las obras públicas previstas en el Plan Parcial.

Art. 6. Licencias Urbanísticas.

Estarán sujetos a concesión de licencia las actividades de edificación y usos del suelo previstos por las Plan General de ONTINYENT y en la legislación vigente.

Art. 7. Obtención de Licencias.

1. Será requisito imprescindible para otorgar licencias de edificación, que la parcela haya obtenido, previamente, la condición de SOLAR de acuerdo con las prescripciones establecidas en el art. 6 de la L.R.A.U.

2. No obstante, se podrán otorgar licencias condicionadas, en parcelas previamente a su conversión en solar, garantizando suficientemente su urbanización simultánea a la edificación según el art. 73.2 de la L.R.A.U. Esta circunstancia requerirá de la autorización del Agente urbanizador.

ART. 8. Parcelaciones

En el ámbito del presente Plan Parcial será requisito imprescindible en los actos de segregación del suelo, la previa obtención de licencia municipal

No obstante y atendiendo a la existencia de una sola zona de ordenanza con aprovechamiento lucrativo, el régimen de parcelaciones en el ámbito del Plan Parcial será el siguiente:

Suelo Industrial

Serán indivisibles aquellos solares que no superen el doble de la parcela mínima establecida en el art.- 11 de este Plan Parcial.

CAP. II. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art. 9. Areas de distinta Calificación Urbanística.

1. Se establecen las siguientes áreas de distinta calificación urbanística en el ámbito del Plan Parcial.

A. SUELO EDIFICABLE INDUSTRIAL

B. SUELO ZONAS VERDES

C. SUELO SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

D. SUELO RESERVA CARRETERAS

E. RED VIARIA

F. SUELO RESERVA ESTACION DE IMPULSION

G. SUELO DOTACIONAL PRIVADO

2. De estas zonas de calificación urbanística la única que se constituye en "Zona de Ordenación Urbanística" es la representada por la letra "A", al ser la única que puede materializar aprovechamientos lucrativos.

CAPÍTULO III: NORMATIVA PARTICULAR DE USOS Y EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL.

III.1. AREA: SUELO EDIFICABLE INDUSTRIAL.

Art. 10 Usos

Condiciones de uso: los usos globales, permitidos y prohibidos son los siguientes:

a) **USO GLOBAL** : Gran Industria

b) **USOS PERMITIDOS**: Residencial unifamiliar individual para vigilancia y control de cada empresa.

Comercial al por mayor.

Comercial al por menor.

Oficinas.

Almacén calificado e inocuo.

Garajes y aparcamientos.

Servicios para la industria.

Servicios hosteleros.

c) **USOS PROHIBIDOS**:

Residencial excepto el uso residencial permitido.

Industrias definidas como categoría 6ª en el Plan General, tales como:

Nuclear o radiactivas.

Petroquímicas

Agropecuarias

Cementerías

Pirotecnia y cualquier actividad que fabrique, manipule o almacene productos explosivos o altamente inflamables.

Art. 11. Condiciones de Edificación y parcela comunes a los Usos.

Parcela mínima: 1.000 m².

Fachada mínima: 15 m lineales.

Separación mínima a lindes: 5 m a la alineación de

fach

Cerramiento de parcela: con elementos de obra fijos hasta 0,90 m de altura y sobre estos elementos ligeros hasta 2,10 m.

Reservas aparcamientos:

a) En parcela privada. una plaza por cada 150 m² de superficie construible o fracción superior a 50 m² de superficie destinada a uso industrial.

b) En suelo dotacional público. Como mínimo el 50% de la previsión anterior (1 plaza por cada 300 m²).

Art. 12. Condiciones de Edificación de Cada Uso.

a) Uso: Gran Industria.

Nº máximo de plantas: II

Altura de cornisa: 10 m.

Coefficiente de ocupación: 0,80 m²/m² del solar

Rentraqueos: 5 m de la alineación de fachada y 3 m de las restantes alineaciones de la parcela.

Vuelo máximo: Libre dentro de los límites de la edificación a 3,50 m sobre la rasante.

Sótano: Libre, siempre que dispongan de ventana exterior.

Edificaciones por encima de la altura de cornisa: Se permitirán aquellos elementos de instalaciones que sean necesarios para la industria o actividad que se vaya a desarrollar.

b) Uso: Oficinas.

Se permitirá la edificación de un bloque anexo al edificio general con las siguientes características :

Superficie construida < 15 % superficie construible.

Nº plantas: máximo 3

Altura cornisa: 11,0 m.

Altura libre P. baja : 3,50 m., mínimo.

Altura libre Pisos : 2,80 m., mínimo.

c) Uso: Residencial Unifamiliar para Vigilancia.

La vivienda deberá tener vinculado su uso y licencia a la actividad industrial a desarrollar en la parcela.

Su superficie útil será menor de 100 m^2 .

Nº de plantas: Una.

d) Dotacional privado (todos los usos permitidos)

Parcela mínima: 500 m^2 .

Fachada mínima. 10 m lineales.

Coefficiente de ocupación máxima: 1 m²/m² del solar

Nº de plantas : 2

Altura de cornisa : 8 m

Reservas aparcamientos: una plaza cada 50 m² de superficie construida o cada 3 personas del aforo previsto.

Vuelo máximo: Libre, dentro de los límites de la edificación a 3,50 m sobre la rasante.

Sótano: Libre, siempre que dispongan de suficiente ventilación exterior.

Edificaciones por encima de la altura de cornisa: Ninguna. Solo se permitirán aquellos elementos técnicos de instalaciones que sean necesarios para la actividad que se vaya a desarrollar.

g) Restantes Usos Permitidos.

Tendrán las mismas condiciones que el uso global: Gran Industria.

III.2 ÁREA: SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Art. 13. Usos

Condiciones de usos: Los usos globales, permitidos y prohibidos son los siguientes:

a) Uso global equipamiento deportivo y recreativo.

Las superficies de las parcelas destinadas a cada uso serán las establecidas en la Memoria del Parcial. Estas superficies y usos se respetarán en el Proyecto de Reparcelación

b) Usos permitidos

Uso deportivo-recreativo.

Uso social-cultural

Uso asistencial-sanitario

Uso administrativo-educativo

c) Usos prohibidos

Usos industriales y residenciales.

Art. 14. Condiciones de Edificación y Parcela

Parcela mínima: no se establece

Fachada mínima. no se establece.

Separación de la edificación a lindes: 5m a la alineación de fachada y 3m a los restantes lindes de la parcela.

Nº de plantas : 3

Altura de cornisa : 11 m

Ocupación máxima de parcela 60 %

Cerramiento de parcela: con elementos de obra fijos hasta 0,90 m de altura y sobre estos elementos ligeros hasta 2,10 m.

Reservas aparcamientos: una plaza cada 50 m² de superficie construida o cada 3 personas del aforo previsto.

Vuelo máximo: Libre dentro de los límites de la edificación a 3,50 m sobre la rasante.

Sótano: Libre, siempre que dispongan de suficiente ventilación exterior.

Edificaciones por encima de la altura de cornisa: Ninguna. Solo se permitirán aquellos elementos técnicos de instalaciones que sean necesarios para la actividad que se vaya a desarrollar.

III.3. ÁREA ZONAS VERDES

Art. 15. Usos

Uso Global:

Zona verde.

1.El uso de las zonas verdes comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios.

2. Se prohíbe cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso global asignado.

3. Se permitirá la ubicación puntual de centros de transformación, o estaciones de las redes de infraestructuras que, a ser posible, quedarán enterrados, y de no serlo deberán quedar integrados en el diseño de la zona.

4.Se admitirá la ubicación de instalaciones recreativas al aire libre compatibles con el uso del Area.

5.También se permitirá la ubicación en zona verde de caseta o casetas destinadas a albergar personal o material informativo y de control de accesos al Area Industrial.

III.4. ÁREA RESERVA CARRETERA

Art. 16. Usos y Edificaciones.

Según el contenido de la Ley General de carreteras y la regulación Autonómica en la materia, sobre este suelo no se permitirá ningún uso que suponga construcción o edificación ni la plantación de especies vegetales.

CAPÍTULO IV: NORMATIVA SUBSIDIARIA.

Art. 17. NORMATIVA SUBSIDIARIA

Se considerará normativa subsidiaria de las presentes Ordenanzas, las propias del Plan General de ONTINYENT en todo aquello tenga relación directa con el uso de los predios, y siempre que no contradigan a las presentes ordenanzas.

Ontinyent jueves, 4 de diciembre de 2008

Gonçal Bataller i Vaello,

Jose M^a Belda Revert

ANEXOS:

ANEXOS:

1.- DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN

2.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

3.- DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.