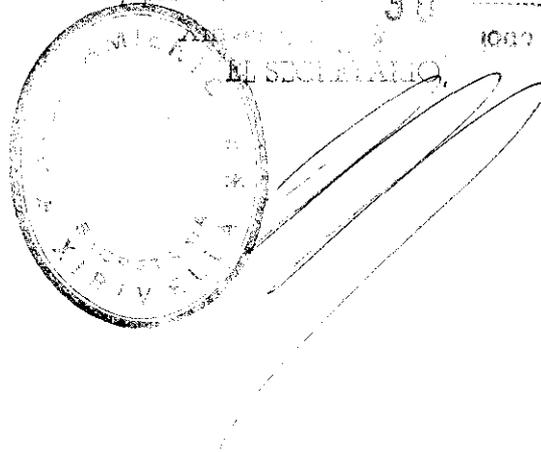


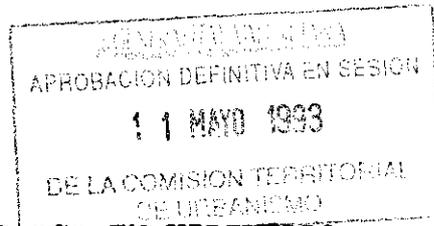
JUNTA LOCAL DE URBANISMO
 APROBACION DEFINITIVA EN SESION
 11 MAYO 1993
 DE LA COMISION TERRITORIAL
 DE URBANISMO

DILIGENCIA: Aprobada definitivamente por el
 Ayuntamiento de Xirivella el día 27 de Mayo de 1993
 Y REVISADA por el Sr. Secretario el día 30 de Mayo de 1993



10 JUN 1992

Proyecto PLAN PARCIAL DEL SECTOR C	Numero
Promotor EXCMO AYUNTAMIENTO DE XIRIVELLA	Fecha
Situacion PARTIDA DE FAITANAR	Escala
Concepto ORDENACION	Arquitecto J. FERNANDEZ SEMPERE J.L. GARCIA LOZANO



10 JUN 1992

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "C" EN XIRIVELLA**MEMORIA****A.-PRELIMINARES****A.1 Antecedentes.**

Se redacta el presente Plan Parcial por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Xirivella.

El P.G.O.U. de Xirivella se aprobó definitivamente el 27 de Noviembre de 1989, por la Comisión Territorial de Urbanismo, siendo publicado el Acuerdo En el B.O.P. de 6 de Enero de 1990.

El P.G.O.U. clasificaba y calificaba los terrenos objeto de este Plan Parcial como suelo urbanizable de uso almacenes, designándolos como sector "C".

Las características de su ordenación se establecen en el art.16 de las ordenanzas y son las siguientes:

SECTOR C:

SITUACION: Está situado al este del Poligono Industrial Virgen de la Salud.

SISTEMA DE GESTION: El que señale el Plan Parcial.

SUPERFICIE: 50.485 m².

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: 15.145,50 unidades de aprovechamiento.

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0,30 U.A./m².

EXCESO DE APROVECHAMIENTO SOBRE EL MEDIO DEL PLAN GENERAL: 3.483,46 Unidades de aprovechamiento.

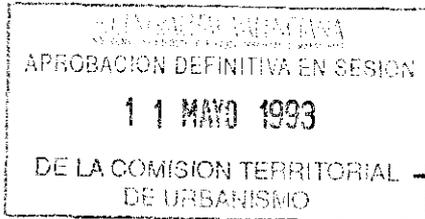
USO GLOBAL: Almacenes.

EDIFICABILIDAD: 0,75 m²/m².

EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR: 37.863,75 m².

10 JUN. 1992

USOS INCOMPATIBLES: Industrias de transformación de productos con procesos complejos de fabricación. Se permitirán aquellas actividades que se limiten a clasificación, selección y preparación de productos que no supongan transformación.



- Vivienda, excepto las destinadas a los guardas.

- Oficinas no vinculadas directamente a la actividad.

- Uso hostelero y espectáculos.

- Actividades insalubres y/o nocivas.

OTRAS CONDICIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO:

- Las operaciones de carga y descarga, así como aparcamientos, necesariamente se realizarán en el interior de las parcelas. A tal fin, la ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 70%.

- El número máximo de plantas será de tres.

- El Plan Parcial podrá adjudicar edificabilidad a las parcelas sin ordenar volumetría en detalle.

Existe un exceso de aprovechamiento de 3.483,46 U.A., debido a la repercusión del sistema general de zona verde, situado al Sur del Ferrocarril, sobre todo el suelo urbanizable.

El P.G.O.U. no vincula este exceso a ninguna porción de este sistema general en concreto. El P.P. puede optar por definir la superficie de sistema general, o por aumentar las cesiones gratuitas al Ayuntamiento.

Las características mínimas que deberá poseer las infraestructuras se ajustarán a las determinaciones del art.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella.

El Plan de Etapas establece el desarrollo del Sector "C" en el primer cuatrienio. Las determinaciones de las Normas de Coordinación Metropolitana en este sector son las siguientes:

- a) Los terrenos del sector C no poseen riesgo de inundación
- b) Califica los terrenos de alta aptitud para la actividad agrícola, no considerándolos aptos para la urbanización.
- c) Los suelos clasificados como urbanizable industrial o almacenes deberán realizar un estudio de tráfico inducido.

Las características que deberá cumplir del tráfico rodado se regulan en las Normas 132 a 139 que dicen:

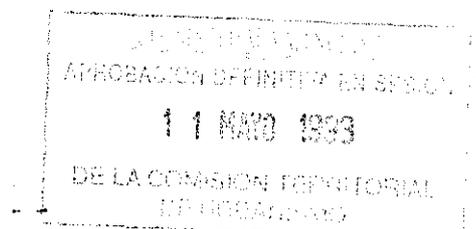
Norma 132 La memoria justificativa del Plan incluirá un anejo en el que se explicita la adecuación de los accesos, tanto para vehículos pesados como para los empleados de las futuras industrias.

Norma 133 En dicho anejo se especificarán los recorridos de acceso para los vehículos pesados, que podrán basarse en:

- 1.-Elementos de la Red de Interés General del Estado
- 2.-Elementos de la Red Básica Metropolitana.
- 3.-Carreteras y Caminos de las Redes Locales y municipales.
- 4.-Nuevos tramos de viario interurbano a construir.

Norma 134 Los recorridos no podrán apoyarse en ningún caso en vías urbanas, entendiéndose como tales las que discurren flanqueadas en sus dos márgenes por suelo urbano residencial, incluso si tienen la calificación legal de carreteras.

Norma 135 Los recorridos incluirán los trayectos previsibles de los vehículos pesados que accedan al área industrial, y en todo caso posibilitarán el acceder desde dicha área a la Red de Interés General del Estado, al Puerto de Valencia, y a las estaciones principales de mercancías.



10 JUN 1993

Norma 136 Los recorridos tendrán en cuenta las limitaciones de gálibo si se prevé la instalación de industrias que general transportes especiales. La longitud de los recorridos deberá ser inferior al doble que la que podría tenerse utilizando el viario urbano.

Norma 137 Las Normas urbanísticas incluirán la necesidad de que los promotores de los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable de uso industrial asuman la totalidad del coste de acondicionamiento de los accesos, incluyendo la ejecución de los tramos privados de nueva creación que resulten necesarios y el acondicionamiento de los tramos de la Red Básica y de las Redes Municipales a utilizar.

Norma 138 Los proyectos de urbanización que desarrollen las áreas de suelo urbanizable de uso industrial se complementarán con un proyecto adicional de accesos. El proyecto de accesos será aprobado por los Ayuntamientos, sin perjuicio de los trámites exigidos por las restantes administraciones titulares de los tramos de carretera en los que se apoye el recorrido de acceso.

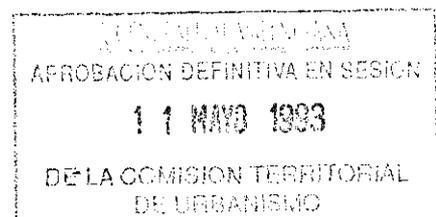
En caso de que quede afectado más de un término municipal será necesario el informe favorable de todos los municipios afectados, dirimiendo el Consell Metropolità las controversias que pudieran surgir en caso de que dichos informes nos fueran positivos.

Norma 139 La ejecución de accesos tendrá el carácter de obra de urbanización, siendo aplicables los mecanismos de ejecución previstos en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

A.2 Justificación de la procedencia de sus formulación

Se procede a la redacción del presente Plan Parcial bajo la cobertura jurídica del Plan General de Ordenación urbana de Xirivella y de acuerdo con las determinaciones y plazos en él establecidos.

El Sector "C" es el primero de los suelos urbanizables que se ordena por la urgencia que existe en adecuar, al planeamiento, las edificaciones ilegales realizadas en la zona



10 JUN 1992

B.-MEMORIA INFORMATIVAB.1.- Características del territorio.

El sector "C" comprende una franja alargada de suelo situada al Este del Poligono Industrial "Virgen de la Salud".

Sus limites son:

Al Norte: El camino de Valencia.

Sur : Limite de propiedad del aparcamiento de Donuts SA

Oeste : Extremo exterior de la Ronda Este del Poligono Industrial "Virgen de la Salud".

Este : Línea quebrada que discurre, en la parte norte, por un camino y en la parte central y sur paralela a la Ronda Este.

Los suelos son de origen sedimentario con arcillas y limos. Poseen una alta rentabilidad agricola, habiéndose destinado a huerta desde la edad media, por sus características físicas.

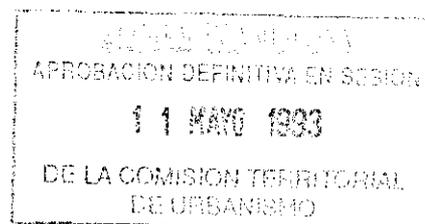
La capacidad portante del suelo es escasa por su tipo de material -arcillas- por la presencia de materia orgánica y por la continua labranza. Las edificaciones sufrirán asentos importantes.

La zona no presenta problemas de inundación, aunque en suelos próximos, al Sur-Este del Poligono Virgen de la Salud, existe riesgo leve de inundación. El agua proviene del barranco de la Saleta, las Normas de Coordinación Metropolitana previenen el desvio del mismo.

Su orografía es prácticamente horizontal, existiendo una diferencia máxima de nivel de 5,50 m. Las cotas más extremas son 28,40 m en el Camino de Picaña y 33,90 en el Camino de Valencia cruce con la Ronda Este.

La ligera pendiente es del 8 por mil, es homogénea y va de Noroeste a Sudeste.

Hay abundante agua en el subsuelo, encontrándose el nivel freático a escasa profundidad.



19 JUN. 1992

B.2.- Usos y edificaciones

La mayor parte del suelo incluido en el Sector "C" son huertas en plena explotación agrícola. Los campos están plantados de lechugas, ajos, alcachofas, coles, coliflores, etc. y otros productos horticolas.

Uno de los campos está abandonado, con algunos escombros.

Las acequias que riegan los campos están limpias y en funcionamiento.

En la zona norte y sur del Sector se ha realizado diversas calificaciones ilegalmente. En todos los casos, su construcción ha seguido el siguiente proceso: Vallado de la parcela con muro de bloque de hormigón de 3 metros de altura y ejecución de soleras, cobertizos y naves en el interior, ocultas por la valla. Estas edificaciones han ido creciendo, esporádicamente, según las necesidades de la producción o el servicio que albergan.

Comparando la cartografía del P.G.O.U. con el estado actual se puede observar este crecimiento.

Las edificaciones situadas en la parte Norte son:

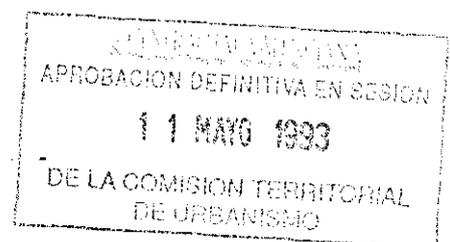
Parcela 20 del Poligono 6 del catastro de rústica: Está dedicada a granja. Posee un vallado de bloques de hormigón de 3 m. de altura, en el lado recayente a la acequia y en el opuesto hay cobertizos, en toda su longitud, con una anchura de unos 4 m. En el lado sur hay un silo de pienso. La solera está compuesta de zahorras compactadas.

La zona afectada por el Plan Parcial es una reciente ampliación de la primitiva granja, situada más al Este.

Parcela 60 del Poligono 6: Casita de aperos de labranzas con una superficie de 65 m². La construcción es de bloque de hormigón con cubierta de fibrocemento.

Parcelas, 23, 24, y 25 del Poligono 6: Está dedicado al pelado y envasado de cebolla. Existe varios cobertizos con estructura metálica y cubierta de fibrocemento. Su disposición aparece grafiada en el plano de edificaciones y usos. Existe una báscula para camiones y unas oficinas. La solera es de hormigón en masa y la valla de bloque de hormigón con 3 m. de altura.

Parcela 22 del Poligono 6: Se encuentra vallada con bloque de hormigón a 3 m. de altura. No poseyéndose información sobre su uso y edificación al no haber podido acceder a su interior. Lo grafiado en el plano



10 JUN 1983

se ha deducido de la interpretación de la cartografía. Parece que sea una ampliación de la cebollera referida anteriormente.

Parcela 50 del Polígono 6: Está ocupado por una vaquería. El suelo es de tierra y los cobertizos de fibrocemento. La valla es igual al resto de la zona.

Las edificaciones situadas al Sur son:

Parcela 50-F del Polígono 6 del catastro de rústica: Las características de la edificación son similares, valla de bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento, y solera de hormigón.

Parcela 49 del Polígono 5: Está destinada a parking de la Empresa Panrico-Donuts. La solera es de hormigón y la valla de bloque. Hay un cobertizo de fibrocemento en el lado Sur-Este.

B.3.- Infraestructura

La totalidad de los servicios existentes en la zona son los pertenecientes al Polígono Virgen de la Salud, con el que linda al oeste.

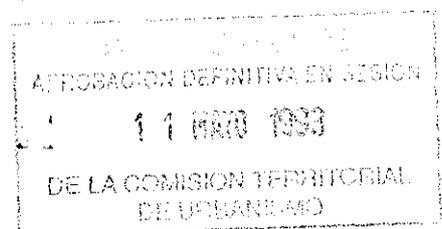
La zona Este del citado polígono Industrial servirá de apoyo para el desarrollo del Sector C. Por ella discurren todas las infraestructuras, siendo sus características principales las siguientes:

B.3.1 Energía Eléctrica.- Por la acera de la Ronda Este recayente al Sector "C" discurre una línea de media tensión. La línea es aérea y se sujeta con torretas de celosía metálica.

Dos líneas aéreas que abastecen al Polígono Virgen de la Salud cruzan por el Sector "C". Una en dirección Este-oeste, que atraviesa el ámbito del Plan Parcial; y otra Sur-Norte que solo afecta a la zona sur del mismo.

Las dos líneas son aéreas, sobre torretas de celosía metálica.

B.3.2 Alcantarillado.- Por la ronda Este, en la acera de las naves industriales del Polígono Virgen de la Salud, discurre el colector de aguas residuales y pluviales. Su diámetro es de 300 mm en la parte norte y 600 mm ϕ en la parte sur. Otro colector de ϕ 600 mm discurre por la acera de la Ronda Sur. Los dos colectores confluyen en la esquina de las dos rondas, desde este punto se enlaza con la red general



10 JUN. 1992

mediante un colector de ϕ 600 mm, a través del Camino de Picanya.

Existen imbornales en ambos lados de las dos rondas, aunque su mantenimiento y grado de efectividad es desastroso.

B.3.3 Agua Potable.- Por el lado norte del Camino de Valencia discurre la acometida general al Polígono Virgen de la Salud, con un ϕ de 400 mm.

En las aceras de la Ronda Este se encuentran los distintos ramales para el abastecimiento del servicio, sus diámetros oscilan entre 100 y 400 mm.

B.3.4 Red de Gas.- Por el lado del Camino de Valencia discurre un ramal del gas natural.

B.3.5 Caminos y accesos rodados.- Las principales infraestructuras de comunicación rodada de la zona son la ronda Este y Sur del Polígono Virgen de la Salud y los Caminos de Valencia y Picanya.

Las cuatro infraestructuras están pavimentadas con aglomerado asfáltico y las Rondas disponen de aceras. La acera exterior no está totalmente ejecutada.

El camino de Valencia cruza el ferrocarril Valencia-Utiel mediante un paso inferior, comunicando la zona con el núcleo residencial de Xirivella.

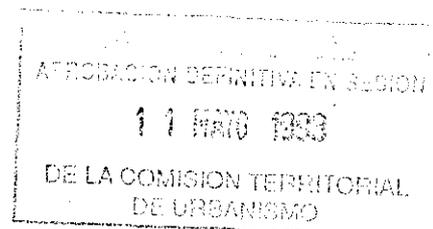
El resto de los caminos tiene pavimento de tierra y sirvan de paso y acceso a los campos.

B.3.6 Red de acequias.- Varias acequias secundarias se encuentran en la zona. Proviene de la Acequia del Omet. El caudal sobrante de las mismas se vierte a la acequia de Faytanar.

El ramal situado al norte del sector, el que discurre junto a la granja, es el único que sirva a campos no incluidos en el Plan Parcial.

B.4 Estructura de la Propiedad.

De los datos catastrales y de la observación sobre el terreno se ha deducido la existencia de 32 parcelas.



10 JUN 1992

La superficie media por parcela es de 1.500 m².

Los tamaños máximos y mínimos oscilan entre 5.489,40 m² y 350 m².

La mayoría de las parcelas se han incluido en su totalidad dentro del sector, aunque existen 6 en que su inclusión es parcial. en este aspecto es importante señalar la situación de la parcela catastral 6-37,3 , que de los 1.792 m² que posee, solo 183 m² están incluidos en el Sector.

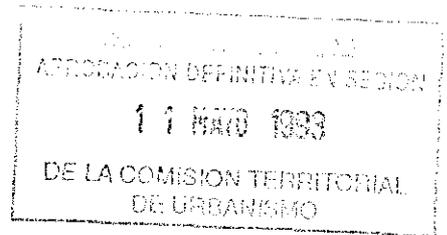
Los caminos públicos poseen una superficie total de 2.200,24 m², y las acequias de 479,82 m².

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Xirivella, el día 30 de ABRIL de 1991 y por el Ayuntamiento de Xirivella, el día 30 de ABRIL de 1992

EL SECRETARIO



Handwritten signature of the Secretary.



10 JUN

C.- ORDENACION

C.1 Objetivos y criterios.

El objetivo básico que se pretende conseguir con la redacción del presente Plan Parcial es la legalización y ordenación de los cobertizos y chamizos ilegalmente construidos.

Al mismo tiempo se pretende conseguir otros objetivos, como:

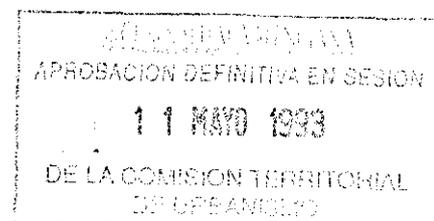
- Dotar de equipamiento al Polígono Industrial (zonas verdes, deportivas, centros sociales y de reunión).
- Intervenir en el mercado del Suelo con las cesiones al Ayuntamiento.
- Aumentar la oferta de suelo para almacenes y talleres.

Los criterios de la ordenación son:

- Establecer una trama urbana coherente con la existente en el Polígono "Virgen de la Salud". Para ello se dará continuidad a las calles existentes.
- Se restituirán las servidumbres de los caminos existentes, estableciendo un paso perimetral de al menos 6 m. de anchura.
- Las calles de acceso a las naves serán como mínimo de 12 m. de ancho.
- Concentración de los equipamientos y dotaciones públicas para poder complementar sus servicios.
- Establecer una relación entre las parcelas edificables y la superficie de los campos superior al 40%.
- Las esquinas se diseñarán de tal forma que permitan el giro de los T.I.R.

C.2 Descripción de la propuesta.

El Plan Parcial abarca una superficie total de 50.485 m² y sus principales características son las siguientes:



10 JUN. 1997

C.2.1 Trama Urbana.

Se ha realizado una ordenación partiendo de un esquema de trama octogonal. el eje de referencia es la Ronda Este al Poligono "Virgen de la Salud".

Las calles perpendiculares a la Ronda Este enlazan con la trama del poligono industrial contiguo. Una de ellas, la ubicada más al sur, coincide con el Camino de Picanya.

Esta trama octogonal se rompe en las manzanas ubicadas al Norte y al Sur debido a la delimitación del Sector "C" establecida en el P.G.O.U.

La manzana situada al norte en su lado este, se ajusta al trazado de un camino y a las vallas existentes, rompiendo la perpendicularidad.

la manzana sur se ajusta completamente a los limites del Parking de la Empresa Donuts, como se establecía en la delimitación del Sector "C".

En los limites del Plan Parcial se han establecido viales para conseguir una buena imagen de la zona. De esta forma se evitará la existencia de medianeras vistas y traseras en las que se almacenen residuos y porqueria.

Solo en un punto no se ha mantenido este criterio, es en la manzana situada al Sur. En ella solo 2 de los cuatro lados recae a via pública. Esta decisión se ha tomado para no condicionar la trama viaria de un hipotético desarrollo de las zonas circundantes.

Para evitar la degradación de estos frentes se han introducido normas estéticas específicas.

C.2.2 Red viaria.

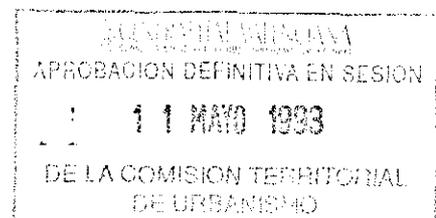
La red viaria tiene una anchura de 20 m., salvo en la calle opuesta a la Ronda Este. Esta calle tiene una anchura de 6 m. y restituye todas las servidumbres de paso de los caminos circundantes.

La profundidad de 47,16 m. de las dos manzanas centrales y la definición de parcela minima impide la formación de parcelas con acceso exclusivo por esta calle tan estrecha.

Todas las esquinas poseen un chaflán. Este se obtiene retirándose 10 m. en cada uno de los lados.

C.2.3 Equipamientos.

Los equipamientos se han concentrado en la manzana central



10 JUN 1992

para mejor acceso de todo el sector y del Polígono Industrial lindante.

La agrupación de los equipamientos permite la complementación de los mismos.

La zona ajardinada potencia los equipamientos comercial y social, permitiendo un intercambio de usos y un diseño más flexible.

El parque deportivo se podrá apoyar en la zona ajardinada para completar algún servicio, que por su reducida dimensión no cupiera.

La zona ajardinada poseerá más vida, al existir otros usos públicos alrededor.

C.2.4 Las Edificaciones

Las características de la edificación son similares a las establecidas por el P.G.O.U. para los usos industrial y almacén.

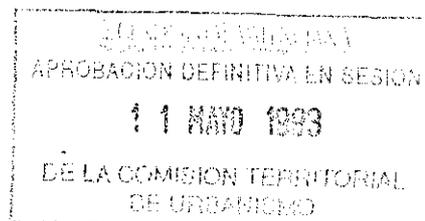
C.2.5 Medición.

Paralelamente a la redacción del presente Plan Parcial se piensa efectuar la gestión del mismo, por ello se ha encargado un levantamiento tipográfico de la zona. Dicha topografía se ha incluido en los planos de ordenación -planos nº 7 y 9. Esta topografía presenta ciertas divergencias con la reproducción fotogramétrica sobre la que se han realizado la mayoría de los planos. Dada la mayor fiabilidad del levantamiento topográfico, sobre esta planimetría se ha dibujado la ordenación. Las mediciones y cotas expresadas en dicho plano nº 9 se han usado para los cálculos de dotaciones, edificabilidades y superficies. Cualquier medición debe efectuarse sobre dicho plano.

C.3 Alternativas a la ordenación.

Las alternativas más significativas que se han estudiado se refieren a los siguientes aspectos:

- a) Ubicación de los equipamientos.
- b) Dimensión de la calle trasera que sirve de paso a los campos.
- c) Características de la edificación.



30 JUN. 1992

La trama viaria no se ha cuestionado al estar rigidamente condicionada por la trama existente.

Las alternativas de ubicación de equipamiento son:

a) Establecer dos núcleos de equipamiento, se desestimó por no tener superficie suficiente para cumplir su misión, por otra parte suponía un aumento de los costes de mantenimiento.

b) Ubicar los equipamientos en otras manzanas. Las manzanas extremas se desestimaron por las dificultades de acceso del resto de la zona, la otra manzana central no poseía suficiente superficie.

La calle trasera de restitución del acceso a los campos podría tener más anchura mejorando sus servicio o mejor acceso, más aparcamiento, pero se redujo la anchura para no sobrepasar el porcentaje del 60% en las pérdidas de superficie.

Se valoraron diferentes opciones sobre las características de la edificación, en los aspectos de altura máxima, número de plantas, ocupación de la parcela por la edificación, retranqueo a linde, pero se ha estimado más conveniente coincidir con las ordenanzas del P.G.O.U. para estos usos lo máximo posible. De esta forma se evita la confusión del mercado y simplifica el control y la disciplina urbanística.

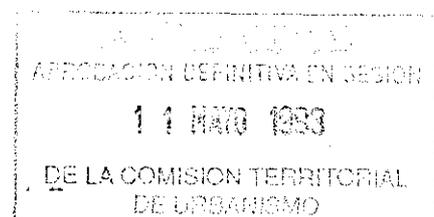
C.4 Adecuación a los Normas y Planeamiento de rango superior.

La redacción de este Plan Parcial debe adecuarse a las determinaciones de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana -Real Decreto 1346/76-, al Reglamento de Planeamiento Urbanísticos -Real Decreto 2159/78-, a la Ley 8/1990 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, a las Normas de Coordinación Metropolitana y al Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella.

C.4.a Adecuación a la Legislación vigente

El presente Plan Parcial consta de la documentación exigida en la sección 3ª del Capítulo V del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, art.57 a 64.

La dotación de equipamientos y servicios se ajusta a lo establecido por la legislación vigente.



10 JUN. 1992

Dotación de espacios libres.-La superficie destinada a espacio libres es de 4.974,02 m²equivalente al 10% de la superficie total del sector art. 45.1.c R.P.U.. Este suelo tiene condiciones para la implantación de vegetación , está soleado, y en el se puede inscribir un circulo de diámetro 30 m., por lo que cumple las exigencias para poseer la consideración de "jardín", art. 4 a, del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Dotación de parque deportivo.- El Plan Parcial califica una zona de 21,09 x 47,16 = 994,52 m² como parque deportivo. Esta superficie representa el 2% de la superficie total del sector.Art.11.2 del anexo al R.P.U.

Equipamiento comercial y social.- Junto al jardin se han establecido dos bloques de 12,43 x 40 = 497,20 m² destinados a equipamiento comercial y social. Estas superficies suponen el 1% del total del sector.

Aparcamientos.- La superficie total construida permitida en el Plan Parcial es de 37.261 m²debiendo existir 372 plazas de aparcamiento para cumplir el estándar de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación -art.45.1.f R.P.U.-.

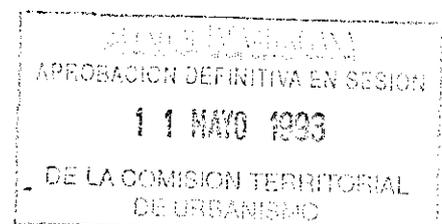
En las vías públicas incluidas en el Plan Parcial cabe 264 plazas de aparcamiento, suponiendo que la tercera parte del espacio libre de las parcelas se destinase a aparcamiento, existirían 3.054 m², lo que puede representar 122 plazas.

En total existirían 386 plazas de aparcamiento dentro del ámbito del Plan Parcial, catorce más que las exigidas por el estándar de la Ley.

La Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo establece para la redacción de Planes parciales dos variaciones respecto del Texto Refundido de 1976.

- a) La obligación de ceder el 15% del aprovechamiento tipo, que por aplicación de la transitoria primera debe referirse al aprovechamiento medio del cuatrienio.
- b) Establecer en el Plan de etapas plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación.

Estos dos aspectos están recogidos en el presente Plan Parcial.



10 JUN. 1992

C.4.b Las determinaciones de las Normas de Coordinación Metropolitana son:

a) Los terrenos del sector están considerados como suelo no apto para la urbanización por su alto valor agrícola, sin riesgo de inundación (plano 2 de ordenación).

b) Los Planes parciales de uso industrial deberán realizar un estudio sobre el tráfico rodado que generen.

A pesar de su consideración de suelo no apto para la urbanización se aprobó el P.G.O.U. de Xirivella clasificando los terrenos como urbanizable programado de uso almacén, por reunir los requisitos de la Norma 25. El PGOU justificó documentalmente el cumplimiento de los mismos por lo que no se abordará este tema.

El estudio sobre el tráfico rodado generado por la implantación del Plan Parcial se realiza en el punto 5 de la Memoria de Ordenación.

C.4.c Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella.-

El presente Plan Parcial se ajusta estrictamente a las determinaciones, que para este sector, establece el PGOU.

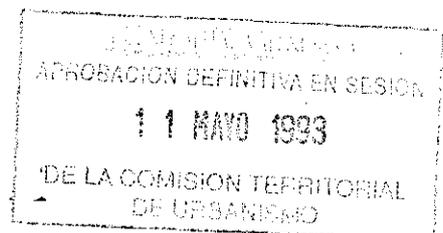
Este contenido documental se ha descrito en el apartado de ANTECEDENTES de la Memoria, en este punto justificaremos el cumplimiento de las mismas.

La delimitación del Plan Parcial se ha ajustado al ámbito del Sector "C" definido por el PGOU, la superficie así obtenida es inferior a la indicada en los cálculos del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado. En ellos, se asignaba una superficie de 50.485 m² y en la medición topográfica se han obtenido 49.719,36 m².

Existe un total de 30.541,81 m² de parcela edificable, con una edificabilidad de 1,22 m²/m², por lo que la superficie total edificable es de 37.261,01 m², ligeramente inferior a la edificabilidad total permitida 37.863,75 m².

El uso dominante es de almacén, siendo usos incompatibles los descritos por el PGOU.

La limitación de ocupación de la parcela hasta un máximo del 70% está recogida en el art. 59 de las Normas Urbanísticas y el número máximo de planta en el art.62.



10 JUN. 1992

C.5 Características de las infraestructuras.**C.5.1.- Red de Agua potable.**

La red de agua potable se mallará con la red existente en el Polígono Virgen de la Salud.

Se establecerá una conducción principal de ϕ 150 mm conectada a la acometida general del Polígono vecino.

Las llaves de cierre se dispondrán para independizar ramales, de tal forma que, como máximo, en caso de rotura, se quede sin servicio una manzana.

La presión debe ser de 25 metros de columna de agua, asegurando un caudal mínimo de 4 litros por segundo.

La red se situará debajo de las aceras, reforzando con una losa armada de hormigón los cruces por las calzadas.

Los hidrantes se ajustarán a las determinaciones de la Norma Básica de protección contra incendios.

C.5.2 Red de Alcantarillado.

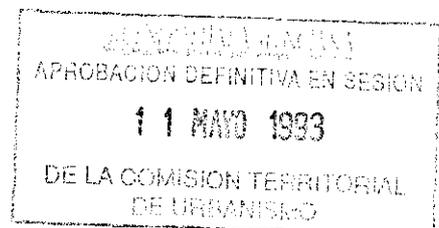
Dada la escasa superficie del Plan Parcial la red debería ser mixta, no obstante, como la norma de Coordinación Metropolitana aconseja el empleo del sistema separativo y los técnicos de la Conselleria de Obras Públicas interpretan este consejo como una imposición, para que este documento sea aprobado se adopta el sistema separativo.

La red de pluviales discurrirá por la calle situada al este del sector, estableciendo ramales por las calles perpendiculares para recoger las aguas pluviales de la Ronda Este. Allí se construirán nuevos imbornales. El agua recogida se vierte a la acequia de Faytanar.

La red de aguas residuales se ubica en la Ronda Este del Polígono Virgen de la Salud y alrededor de la manzana norte. Todas las aguas fecales vertirán a la estación de bombeo del Polígono Virgen de la Salud, que a su vez las impulsa a un colector municipal.

La pendiente será tal que asegura una velocidad de los líquidos superior a 0,9 m/seg.

Los pozos de registro serán visitables situándose a una distancia no superior a 50 m. si son visitables y de 30 m. si no lo son.



10 JUN. 1992

Los pozos se realizarán de ladrillo macizo o de hormigón con una tapa de fundición de diámetro mínimo 60 cm.

Al principio de la red se colocará una cámara de descarga.

Los imbornales serán sifónicos, contarán con una arenero para la decantación de los sólidos arrastrados y la rejilla dispondrá como mínimo con 0,15 m² de superficie.

Las conexiones particulares a la red se realizarán en los pozos de registro. En el supuesto de existir serias dificultades para hacerlo, la acometida a la red general se realizará por arriba del tubo mediante arqueta.

C.5.3 Red de energía eléctrica.

Se dispondrán dos transformadores para el suministro de energía en baja tensión a todas las parcelas. Los cálculos para el estudio eléctrico se basarán en un nivel de potencia de 40 watios por metro cuadrado de parcela.

Aquellos propietarios que necesiten mayor potencia deberán disponer de transformador propio.

La red será subterránea, debiéndose enterrar las redes aéreas existentes.

Alumbrado Público

La red de alumbrado público contará con un nivel lumínico de 20 lux en las vías públicas. La conducción va enterrada.

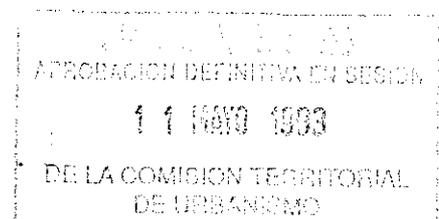
Las luminarias se colocarán sobre báculos ubicados en la acera.

Se colocará un sistema automático de encendido y apagado.

Pavimentación

Las características técnicas de los pavimentos dependiendo del uso que desempeñen son:

Aceras: Encintado perimetral con bordillo de hormigón de 20 x 25 cm sobre base de hormigón H-150. Subbase de zahorras



10 JUN 1991

artificiales compactadas -100% proctor modificado- de 15 cm. de espesor, base de hormigón H-150 de 10 cm. de espesor y baldosa de cuatro pastillas de hormigón vibrocomprimido.

Calzada: Base de 30 cm. de zahorras artificiales compactadas -100% proctor modificado- Capa de binder de 8 cm. de espesor sobre riego de imprimación, y capa de rodadura semidensa de 7 cm. de espesor con riego de adherencia intermedio.

Dispondrán de rigola para la conducción superficial de las aguas pluviales.

Aparcamiento: Base de zahorras artificiales de 30 cm. de espesor compactadas -100% proctor modificado- solera de hormigón H-150 de 15 cm. de espesor.

C.6 Accesos rodados al Sector

El presente apartado se introduce en la Memoria de Ordenación del Plan Parcial para dar cumplimiento a las determinaciones de las Normas de Coordinación Metropolitana.

Los accesos al Sector son los mismos que se utilizarán en la actualidad para el Polígono Virgen de la Salud. Esto se efectuará por tres lugares:

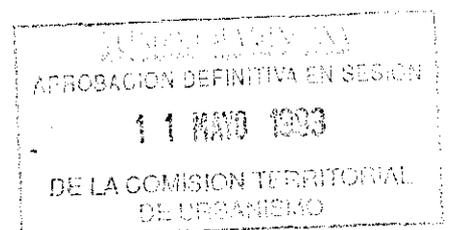
- a) Carretera de Torrente.
- b) Camino de Valencia.
- c) Acceso Sur a través de la Carretera de Picanya.

En el plano nº1 Situación e infraestructuras de comunicación, se grafian los mismos.

a) La carretera de Torrente.-

La conexión del sector C con la carretera de torrente se efectúa en el nudo ubicado antes del paso elevado, atravesando un tramo de la antigua carretera de Torrente y por varias calles del Polígono Virgen de la Salud.

El tráfico procedente de esta carretera, en la actualidad atraviesa el caso urbano residencial de Xirivella. La Conselleria



10 JUN. 1992

de Obras Públicas y Urbanismo, tiene aprobado un proyecto de desvío de este tráfico a través de la Ronda Norte de Xirivella.

El trazado de esta carretera es el siguiente: Enlaza con el nudo de acceso a Xirivella con la Nacional III, discurre por el Norte del municipio, en el límite del término municipal con Quart de Poblet, para enlazar, al oeste del casco urbano con la carretera de Torrente.

Este proyecto está pendiente de adjudicación. La construcción de la misma se efectuará antes que el desarrollo del sector "C".

b) El Camino de Valencia.-

Establece una conexión con el casco urbano de Xirivella. El trazado del camino, parcialmente, forma parte de la trama urbana del municipio. El cruce con el ferrocarril Valencia-Utiel se efectúa con un paso inferior.

Este acceso es el utilizado por los trabajadores de las industrias del Polígono Virgen de la Salud residentes en Xirivella.

Puede suponer un riesgo concentración de tráfico en el casco residencial.

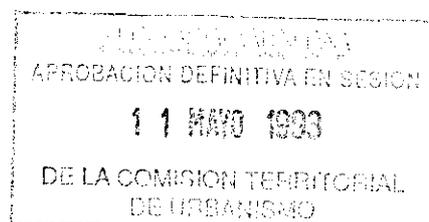
c) Acceso Sur, a través de la Carretera de Picanya.

Este acceso utiliza una serie de caminos agrícolas, recorriendo los términos municipales de Xirivella, Picanya, y Valencia, hasta llegar a la Carretera de Picanya. Esta enlaza con el Plan Sur.

De los tres accesos referidos, el único que puede plantear problemas de tráfico inducido dentro del casco urbano es el b). Los flujos de tráfico, salvo los provenientes del propio casco urbano se pueden desviar por el acceso a). Los recorridos en cada caso poseen unas longitudes de 2.710 m. por el acceso a), y de 1.510 m por el acceso b). Estas distancias se han medido desde el nudo de la Nacional III con Xirivella hasta el Centro del Sector "C".

El sector "C", en lo referente a accesos rodados cumple las determinaciones de las Normas de Coordinación Metropolitanas.

Dado el gran deterioro del firme del acceso sur, deberá repavimentarse, repercutiendo los costes entre todos los propietarios afectados.



C.7 Gestión Urbanística

Se define una única unidad de ejecución (polígono en la Ley del 76) para la gestión del Sector "C" del suelo urbanizable industrial-almacén.

Su escasa dimensión y la existencia de varias parcelas con calificaciones o actividades industriales así lo aconsejan. De esta forma se agilizará la urbanización de la zona y se obtendrá un mejor reparto de cargas y beneficios.

La existencia de unas 30 propiedades no plantea, en principio, excesivas dificultades para su gestión.

Se establece como forma de gestión el sistema de cooperación, al no haberse detectado iniciativas urbanizadoras en los propietarios de los terrenos. Por otra parte, la mayoría de los terrenos son propiedad de pequeños agricultores, grupo social habitualmente desligado del proceso de transformación urbanística.

La experiencia viene demostrando que estos colectivos tienen poca capacidad para abordar estas gestiones, siendo habitual la desconfianza. Para ellos el Ayuntamiento suele ser el mejor (o el menos malo) de los mediadores posibles.

Este sistema permitirá al ayuntamiento marcar los plazos de transformación del suelo, sanear la zona y dotarla de servicios y equipamientos, sin tener que depender de la capacidad de gestión de los propietarios del suelo.

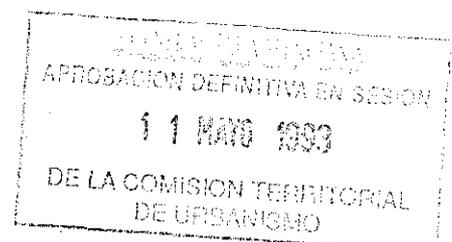
Los requisitos exigidos por la Ley del Suelo para la delimitación de polígonos (o unidades de ejecución) se establecen en su art. 117.2, que dice:

La Polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación Urbanística.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.



10 JUN. 1992

El polígono único delimitado en el Sector "C" reúne estas tres condiciones.

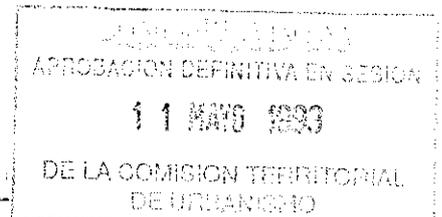
Las dos primeras condiciones se justifican plenamente al ser el único marco de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial. El equilibrio distributivo entre los suelo urbanizables programados se efectúa a nivel de PGOU a través del aprovechamiento medio.

Existe una autonomía funcional en la dotación de servicios, como se puede observar en los planos de infraestructura del Plan Parcial.

La viabilidad económica de la actuación se explica en el estudio económico financiero.

Las características de las dotaciones y cesión son las siguientes:

	<u>Superficie</u>	<u>%respecto total</u>
Superficie total del Pol.	49.719,36	
Equipamientos y servicios:		
-Viales	12.214,61	24,57
-Zonas Verdes	4.974,02	10,00
-Parque deportivo	994,52	2,00
-Comercial	497,20	1,00
-Social	497,20	1,00
Suelo edificable industrial		
-Cesión al Ayto. 15%	4.581,27	9,21
-Suelo para compensar con sistemas generales por dif.aprov.	5.955,63	11,98
-Suelo destinado a los propietarios del Sector "C"	20.004,91	40,24



10 JUN. 1992

Por aplicación de la disposición transitoria primera de la "Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y de Valoraciones del Suelo", los propietarios del sector tienen derecho al 85% del aprovechamiento medio del 1er. cuatrienio.

La edificabilidad a que tendrán derecho será:

$$\text{Edificabilidad: } \frac{0,85 \times \text{Superf. sector} \times \text{Aprovechamiento tipo}}{\text{Coeficiente de homogenización}} =$$

$$\frac{0,85 \times 49.719,36 \times 0,231}{0,4} = 24.405,99 \text{ m}^2$$

Siendo el coeficiente de edificabilidad 1,22 m²/m² esta edificabilidad se materializa sobre una superficie de parcela.

$$\text{Superficie parcela} = \frac{\text{Edificabilidad}}{\text{Coefic. Edif.}} = \frac{24.405,99}{1,22} = 20.004,91$$

La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento es el 15% del aprovechamiento total del sector

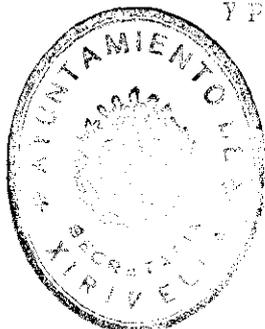
$$\text{Aprovech. del Ayuntamiento} = 0,15 \times 37.261,01 = 5.589,15 \text{ m}^2$$

edificable materializables sobre una parcela de superficie

$$\text{Superficie parcela} = \frac{5.589,15}{1,22} = 4.581,27$$

El resto de la parcela y de la edificabilidad corresponde al exceso del Sector "C" que se cederá al Ayuntamiento para su compensación con suelo destinado a sistemas generales.

DILIGENCIA levantada por el Ayuntamiento de Xirivella y por el Sr. Secretario el día 2 JUN 1992



Handwritten signature of the Secretary.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
11 MAYO 1993
DE LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO

16 JUN. 1992

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERONormativa Legal

El estudio económico-financiero constituye uno de los documentos para desarrollar las determinaciones de los Planes Parciales (art. 57 Reglamento de Planeamiento). Determinaciones establecidas en el art. 13 de la Ley del Suelo y el art. 45 R.P. que, en su punto 2.g y 1.h, respectivamente, señalan que el Plan Parcial contendrá la "Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización".

El contenido de este documento queda establecido genéricamente por el art. 63.1 R.P. que remite al art. 55 R.P. para concretar, detalladamente, las obras y servicios que deben evaluarse.

El documento indicará, además, su financiación privada (a cargo de los propietarios afectados) o pública (a cargo de las entidades u organismos que se especifiquen en su caso).

Bien entendido que el art. 122 L.S. señala las obras que deben ser asumidas por los propietarios y el art. 63.3 R.P. aquellos de financiación pública, sólo en el caso de corresponder a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General.

Sistema de Gestión

El presente Plan Parcial se ejecutará por la delimitación de un solo polígono (art. 117 L.S.)

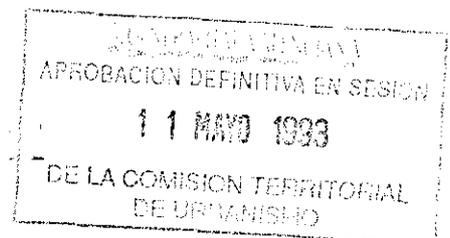
El polígono, a su vez, se ejecutará por alguno de los sistemas de actuación establecidos en el art. 119 L.S. sistema que debe ser elegido por la Administración actuante.

El sistema de actuación determinado para este Plan Parcial es el de cooperación.

Sistema de Cooperación

El capítulo IV del título III de la Ley del Suelo y, con más detalle, el Capítulo III del Título V del Reglamento de Gestión, definen el desarrollo normativo del sistema de cooperación:

- Los propietarios del polígono aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización (Art.186.1).



10 JUN. 1992

- Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados (Art. 186.2).
- La Administración, titular del 15% del aprovechamiento medio (según señala el art.16 y la Disposición Transitoria Primera de la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo -Ley 8/1990 de 25 de Julio) participará en dichos costes en esa proporción (Art.186.2).

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono (Art.186.3) y deberá realizarse según los conceptos señalados en el Título III del R.G. (Art.71 a 128).

Será, el valor de las fincas resultantes de la reparcelación, el que determine la proporción en que deberán participar los propietarios en los costes de urbanización (art.188 R.G.)

Evaluación económica

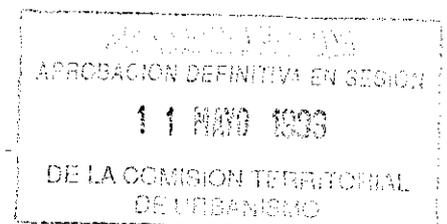
Como ya se ha indicado, es el art. 55 R.P. el que determina las obras y servicios que deben ser evaluados en el estudio económico.

Teniendo en cuenta el trazado de redes especificado en el Plan Parcial, se establecen unos precios unitarios que servirán para obtener el coste total.

PRECIOS UNITARIOS

I.-Red saneamiento

Ml. Tubería hormigón ϕ 20 cm. en red de sumidero y desagües. Incluso excavación y relleno.	2.694
Ml Tubería hormigón ϕ 40 cm. Incluso excavación y relleno.	4.764
Ml.Tubería hormigón ϕ 50 cm. Incluso excavación y relleno.	5.930
Ml.Tubería hormigón ϕ 60 cm. Incluso excavación y relleno.	7.409
Ml.Pozo de registro circular ϕ 110 Excavación y relleno.	45.242
Ud. sumidero sifónico. Incluso excavación, tubería ϕ 20 y conexión.	25.387



Ud. cámara de descarga. 41.170
10 JUN. 1992

II.-Red de agua potable

Ml. Tubería fibrocemento ϕ 150 mm.
Incluso excavación, arena y relleno. 3.100

Ml. Tubería fibrocemento ϕ 100 mm.
Incluso excavación, arena, relleno. 2.154

Ud. válvulas compuerta junta elástica.
Incluso Arqueta. 30.554

Ud. codos, Tes, conos reducción, rácor,
uniones Guibault 12.605

Ud. Boca de riego-hidrante incendios. 25.000

III.-Red Eléctrica Media Tensión

Ml. Línea media tensión de cable de Al. en
aceras. Incluso zanja con arena, ladrillo,
encintado de identificación y p.p. retirada torres. 11.631

Ml. Media tensión con cable al. en calzada.
Incluso zanjas, tubos de fibrocemento, hormigón. 15.007

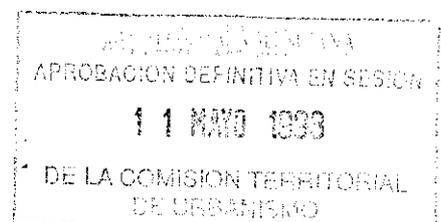
Ud. transformador. 5.500.000

IV.- Red Eléctrica Baja Tensión

Ud. Báculo alumbrado público con base, ar-
queta, luminaria, lámpara t. tierra y p.p.
equipo de medida. 130.000

Ml. Canalización aceras con tubería PVC,
arena, conductor de cobre, excavación y
relleno. 1.850

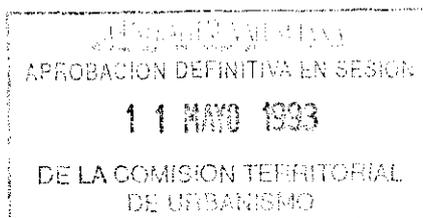
Ml. canalización calzada con tubería PVC,
hormigón, conductor de cobre, excavación y
relleno. 2.300



10 JUN. 1992

V.- Firmes y Pavimentos

M2 Excavación a cielo abierto, rellenos, demoliciones y transporte a vertedero en calzada.	326
M2 Base de zahorras.	321
M2 Base de hormigón hidráulico en aparcamientos, acera.	1.117
M2 Pavimento baldosa hidráulica en aceras	1.328
M1 Bordillo hormigón.	1.062
M1 Rigola hormigón	595
M2 Pavimento asfáltico en calzada.	1.376
M2 Zonas verdes	3.000
M2 Zona deportes	5.000



10 JUN. 1992

EVALUACION ECONOMICA TOTALI.-RED SANEAMIENTO

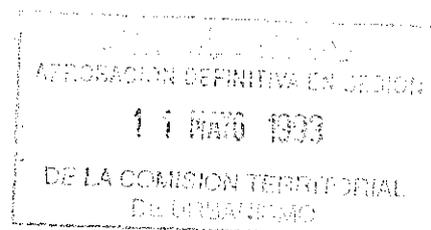
1.-Tubería hormigón ϕ 40 cm.	1.857.960
2.-Tubería hormigón ϕ 50 cm.	1.571.450
3.-Tubería hormigón ϕ 60 cm.	1.518.845
4.-Pozo de registro	859.598
5.-Sumidero sifónico	558.514
6.-Cámara descarga.	41.170
	<hr/>
TOTAL.....	6.407.537

II.-RED DE AGUA POTABLE

1.-Tubería fibrocemento ϕ 150	3.664.200
2.-Tubería fibrocemento ϕ 100	430.800
3.-Válvulas	366.648
4.-Codos, tes,...	446.385
5.-Boca de riego.	75.000
	<hr/>
TOTAL.....	4.983.033

III.-RED ELECTRICA MEDIA TENSION

1.-Línea media tensión aceras.	8.781.405
2.-Línea media tensión calzada.	4.757.219



10 JUN. 1993

3.-Transformadores	11.000.000

TOTAL.....	24.538.624

IV.-RED ELECTRICA BAJA TENSION

1.-Báculo alumbrado.	9.230.000
2.-Canalización aceras	4.797.050
3.-Canalización calzada	294.400

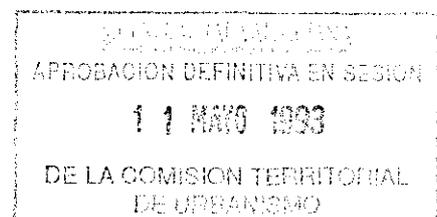
TOTAL.....	14.321.450

V.-FIRMES Y PAVIMENTOS

1.-Excavación a cielo abierto.	5.053.652
2.-Base zahorras.	4.976.142
3.-Base hormigón.	8.112.771
4.-Pavimento baldosa en aceras.	5.843.200
5.-Bordillo	1.774.602
6.-Rígola.	1.083.495
7.-Pavimento asfáltico calzado.	11.336.864
8.-Zonas verdes.	15.336.000
9.-Zona Deportes.	5.060.000

TOTAL.....	58.576.726

COSTE TOTAL.....108.827.370 PTAS.



10 JUN. 1992

IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Presupuesto de Ejecución material. (Coste aproximado).	108.827.370
Gastos Generales (13%)	14.147.558
Beneficio Industrial (6%)	6.529.642
IVA (12% s/PEM x 1,19)	15.540.548

Total Parcial..... 145.045.118

Coste de redacción del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización y del proyecto de reparcelación (art.122 1.c) L.S.).	8.568.014
---	-----------

COSTE TOTAL..... 153.613.132

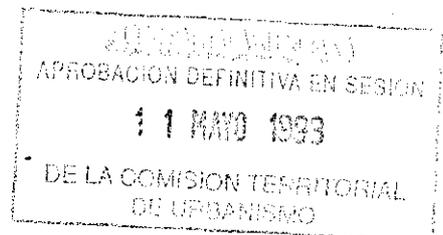
FINANCIACION

En nuestro caso, según señala el art. 122 L.S., todas las obras deben ser asumidas por los propietarios. No existen obras correspondientes a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General y, por tanto, no corresponderá financiación pública (Art. 63 R.P.).

No obstante, el Ayuntamiento, titular del 15 % del aprovechamiento medio, participará en el coste total en una proporción (Art. 186.2 R.G).

Por consiguiente, la distribución de costes será:

-Propietarios de sistemas generales compensados con el exceso de aprovechamiento. (19,50%)	29.954.560
-Propietarios del Sector C (65,50%).	100.616.600



10 JUN 1993

ORDENANZASTITULO I.-GENERALIDADES Y CONCEPTOSCAPITULO I.-GENERALIDADESArt. 1 Objeto.

El objeto de las presentes Normas es la regulación de la actividad urbanística en el Sector "C" de servicios.

Art. 2.-Ambito de Aplicación.

Estas Normas son de aplicación en todo el Sector "C" de suelo urbanizable programado, según la delimitación establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella, y que aparece grafiado en los planos.

Art. 3.-Vigencia.

El Plan Parcial del Sector "C" tiene vigencia indefinida, y será ejecutivo al día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Art. 4.-Vinculación.

El presente Plan Parcial define el contenido del derecho de propiedad de los suelos incluidos, vinculando tanto a las Administraciones como a los particulares.

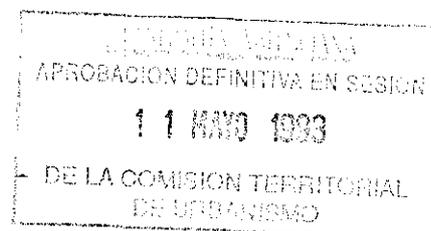
Art. 5.-Modificación.

El contenido podrá modificarse siguiendo los trámites establecidos en la legislación del suelo en vigor.

Art. 6.-Documentación.

El Plan Parcial del Sector "C" está compuesto de los siguientes documentos:

- a) Memoria informativa y justificativa.
- b) Planos de Información en los que se expresa el estado actual.



- c) Planes de Ordenación que definen la propuesta.
- d) Estudio económico-financiero en el que se cuantifica los costes de su ejecución y estudia las fuentes para financiarlo.
- e) Plan de etapas que establece los plazos de inicio y terminación de cada una de las fases de transformación del territorio, hasta su edificación.
- f) Las presentes ordenanzas.

CAPITULO II.-TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Art. 7.-Parcela.

Se entiende por parcela toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico.

Art. 8.-Línea de fachada ó alineación.

1.-Es la línea que separa las parcelas de los suelos destinados a vía pública o espacio libre público. Su expresión aparece grafiada en el plano de alineaciones y rasantes, con un grosor de 0,6 mm.

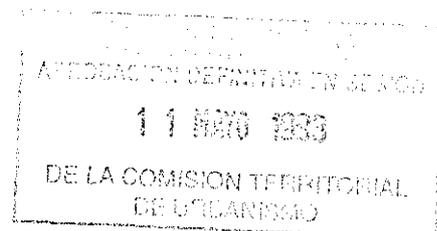
2.-El replanteo de esta línea se efectuará sobre el plano nº 14. Escala 1/500, al existir divergencias entre el levantamiento topográfico y la reproducción fotogramétrica.

Art. 9.-Línea de edificación.

Es el límite máximo hasta el que puede llegar la edificación. Este límite no se podrá sobrepasar en ningún nivel.

Art. 10.-Linde.

Línea que separa dos parcelas susceptibles de ser edificadas. Se distingue entre lindes laterales o traseros según estén contiguos a la fachada u opuestos a ella.



10 JUN 1992

Art. 11.-Retranqueo.

Distancia mínima existente entre la fachada y la línea de edificación. Esta se medirá perpendicularmente a la fachada.

Art. 12.-Separación.

Distancia mínima existente entre la línea de edificación y cualquiera de los lindes de una parcela. Se medirá perpendicularmente en cada tramo del linde.

Art. 13.-Línea de rasante.

Es el perfil longitudinal de las vías públicas, en su eje. Se establece en el plano de alineaciones y rasantes. En el caso de estar ejecutada la calle se tomará el perfil existente.

Art. 14.-Cota de rasante.

Es la altura altimétrica tomada en cualquier punto de la línea de rasante. Los puntos que aparecen indicados en los planos responden a encuentros de calles o a quiebros en la línea de rasante.

Art. 15.-Superficie de parcela.

Es la proyección horizontal al área comprendida entre sus lindes.

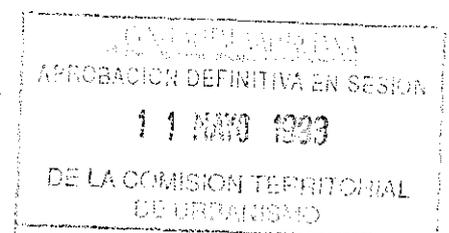
Art. 16.-Ocupación de parcela.

Es la parte de la parcela que puede sustentar edificaciones sobre rasante.

Los cuerpos volados contabilizan a estos efectos.

Art. 17.-Coeficiente de ocupación.

Es la relación existente entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela. El coeficiente se entiende como ocupación máxima, pudiendo no llegar al límite, si así lo impidieran otras limitaciones.



10 JUN. 1992

Art. 18.-Espacios libres.

Superficie que no puede ser ocupada por la edificación. Esta prohibición no es de aplicación por debajo de la rasante.

Art. 19.-Superficie construida por planta.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta o nivel. En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los siguientes.

- Los soportales.
- Los pasajes de acceso y uso público.
- Las plantas bajas porticadas siempre que no estén cerradas.
- Los elementos ornamentales en cubierta.
- Las superficies bajo cubierta, si no existiera posibilidad de uso o acceso.

Las superficies voladas cubiertas cuando no estuvieran limitada lateralmente computarán solo el 50%.

Art. 20.-Superficie total construida.

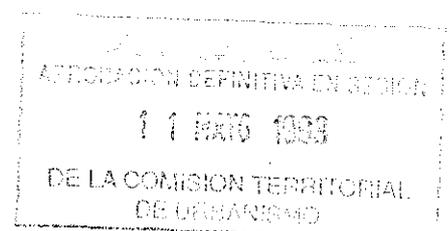
Es la suma de la superficie construida de todas las plantas que componen el edificio.

Art. 21.-Superficie útil.

Es la comprendida dentro del perímetro interior de sus cerramientos. No contabilizará aquellos espacios que tuvieran una altura libre inferior a 1,50 m.. En los cuerpos salientes se utilizará los mismos criterios cuantitativos establecidos para la superficie construida.

Art. 22.-Volumen construido.

Es el encerrado por los paramentos exteriores de la edificación y por el plano inferior de la estructura de cubierta.



10 JUN 1992

Art. 23.-Edificabilidad.

Es el valor máximo total que puede edificarse sobre un terreno. Esta se podrá expresar en metros cúbicos o en metros cuadrados.

Cuando se exprese en metros cuadrados indicará la superficie construida máxima total que puede realizarse en una parcela. Si la expresión es en metros cúbicos indicará el volumen construido máximo.

Art. 24.-Coeficiente de edificabilidad.

Es el resultado de dividir la edificación construida total - en superficie o en volumen- por la superficie de la parcela.

Art. 25.-Coeficiente de edificabilidad global.

Es la relación entre la edificabilidad susceptible de aprovechamiento lucrativo privado de todo el Plan Parcial y la superficie total del mismo.

Art. 26.-Altura de la edificación.

Es la distancia entre la cota de referencia y las diversas partes del edificio. En función del punto del edificio se define los siguientes conceptos de altura.

Altura de cornisa.- es la que se mide hasta la cara inferior de la estructura de cubierta.

Altura de coronación.- Es la que se mide hasta el nivel superior de los antepechos de protección de cubierta.

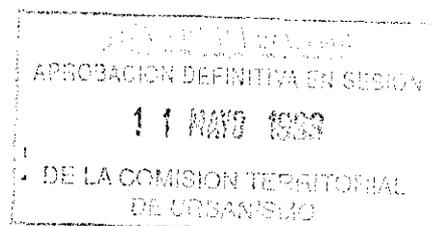
Altura total.- Es la que se mide en el punto más alto del edificio, incluidos los elementos ornamentales e instalaciones.

Esta medición se efectúa en unidades métricas y en vertical. La cota de referencia es la cota de rasante tomada en el punto medio de la fachada.

En el caso de recaer a varias calles, se tomará el valor medio de las cotas de referencia en cada calle.

Art. 27.-Altura libre entre planta.

Es la distancia en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.



10 JUN. 1992

Art. 28.-Planta.

Es toda superficie practicable cubierta, capaz de desarrollar una actividad. En función de su relación con la cota de referencia podemos distinguir:

Planta baja cuando está a nivel de la cota de referencia, con una oscilación \pm 50 cm.

Planta piso cuando está situada por encima del techo de la planta baja o semisótano.

Planta semisótano, es aquella planta en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano del suelo por debajo de 50 cm. de la cota de referencia y el plano del techo por encima de la cota de referencia.

Planta sótano, es aquella planta que, en más de un 50% de su superficie construida tiene el techo por debajo de la cota de referencia.

Art. 29.-Número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la rasante incluida la planta baja.

Art. 30.-Fachada.

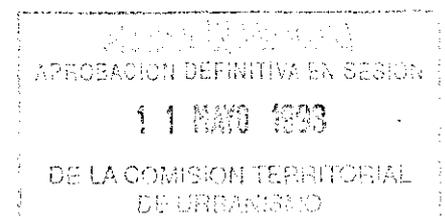
Es el plano vertical que limita la edificación y que recae a un espacio libre público o privado.

Art. 31.-Medianera.

Es el plano vertical que limita la edificación y que se sitúa en alguno de los lindes de la parcela.

Art. 32.- Cuerpos salientes o vuelos.

Son aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de la fachada son de directa utilización por las personas.



10 JUN. 1992

TITULO II.-REGIMEN URBANISTICO DEL SUELOCAPITULO I.-CALIFICACIONArt. 33.-

El plan General de Ordenación Urbana de Xirivella establece el uso de almacenes en el Sector C del suelo urbanizable programado. El PGOU entiende por almacenes aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Art. 34.-

El Plan Parcial del Sector C, establece los siguientes usos pormenorizados:

- a) Via pública.
- b) Espacio libre de uso público (jardín).
- c) Equipamiento comercial público.
- d) Equipamiento social público.
- e) Almacén.

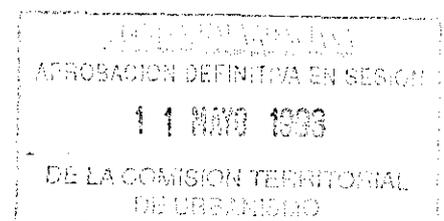
Art. 35.-

La vía pública es aquel suelo de uso público destinado al tránsito de personas y vehículos. Dentro de este espacio se distingue, según el tipo de tráfico, tres zonas:

- a) Calzada: Espacio destinado al tráfico de vehículos.
- b) Acera: Espacio destinado al paso de personas.
- c) Aparcamiento: Espacio destinado a los vehículos detenidos.

Art. 36.-

Los espacios libres de uso público (jardines) son aquellas superficies acondicionadas para la plantación de espacios vegetales, soleadas, con una superficie no inferior a 1.000 m² y en la que se puede inscribir una circunferencia de diámetro 30 m.



10 JUN 1992

Art. 37.-

Equipamiento comercial público son aquellas superficies de dominio y uso público en las que es posible desarrollar intercambio de mercancías a todos los niveles.

Art. 38.-

Equipamiento social público son aquellas superficies de dominio y uso público que pueden albergar centros de redacción, asistencia o servicio a la sociedad.

Art. 39.-

Almacén son aquellos espacios de titularidad privada susceptibles de ser edificados para la guardia y custodia de productos.

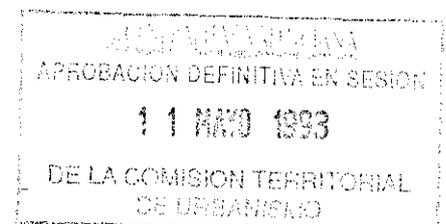
CAPITULO II.-DERECHOS Y OBLIGACIONESArt. 40.-

Los propietarios de suelo incluido en el sector "C" tendrán derecho al 85% del aprovechamiento medio.

Art. 41.-

Los propietarios de suelo están obligados a las siguientes cargas urbanísticas:

- a) Ceder los suelos destinados a equipamientos y servicios al Ayuntamiento.
- b) Ceder los aprovechamiento excedentarios del Sector al Ayuntamiento para su compensación con suelo destinado a Sistemas Generales.
- c) Ceder el 15% del aprovechamiento del Sector al Ayuntamiento.
- d) Sufragar los costes de la urbanización del Sector, proporcionalmente a sus derechos.



10 JUN. 1992

Art. 42.-

Los costes de urbanización repercutibles en los beneficiarios del Sector serán los correspondientes a viales, infraestructuras y equipamientos del sector, y los derivados de la reparcelación y acondicionamiento de la Ronda Este del Polígono Virgen de la Salud, en su tramo lindante con el Plan Parcial.

Art. 43.-

Los conceptos repercutibles son los siguientes:

- 1.- Los importes de las obras de urbanización que corren a cargo de los beneficiarios del Sector comprenderán los conceptos definidos en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 2.- Es obligación de los beneficiarios del Sector las obras de urbanización del Parque deportivo y de los espacios libres comprendiendo todas las infraestructuras necesarias para su perfecto funcionamiento.

Art. 44.-

Las obras a repercutir en la Ronda Este son:

- a) Repavimentación de toda la calzada.
- b) Reconstrucción de la acera recayente al Sector C.
- c) Dotación de recogida de aguas pluviales.
- d) Canalización subterránea del tendido de energía eléctrica.
- e) Conexión con las infraestructuras del Polígono Virgen de la Salud.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el

Ayuntamiento de Xirivella de

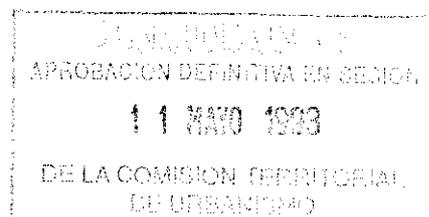
y provisionalmente el 30 ABR. 1992

Xirivella el 2 JUN. 1992

EL SECRETARIO,



38



10 JUN. 1992

TITULO III.-INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO I.-DOCUMENTOS DE ORDENACION

Art. 45.-

Se podrán redactar estudios de detalle para establecer la ubicación concreta de la edificación cuando afecte a varias parcelas obtenidas del proyecto de reparcelación o del de compensación.

Art. 46.-

Los estudios de detalle se ajustarán en su contenido y documentación a lo establecido en el Capítulo VI del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

CAPITULO II.-GESTION DEL PLAN PARCIAL

Art. 47.-

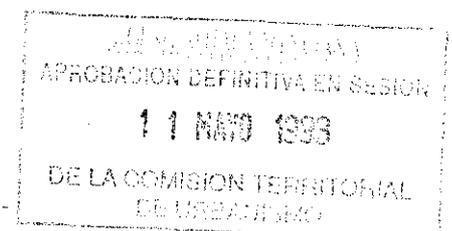
1.- Se establece una unida unidad de ejecución que comprende la totalidad del Sector C.

2.-Se podrá redelimitar nuevas unidades de ejecución siguiendo los trámites establecidos en el art. 118 de la Ley del Suelo, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 117.2 de la Ley del Suelo.

3.-Para justificar técnicamente la autonomía de la actuación deberá redactarse, previamente, el proyecto de urbanización de todo el Plan Parcial En base al mismo se podrá indicar la superficie que posee autonomía.

Art. 48.-

La gestión del Plan Parcial del Sector "C" se realizará por el sistema de cooperación. Los propietarios del sector podrán modificar el sistema de actuación siguiendo la tramitación del art. 119.3 L.S.



10 JUN. 1992

Art. 49.-

La redacción , contenido, documentación y tramitación del proyecto de reparcelación se ajustará a la legislación vigente.

Art. 50.-

1.- La corporación podrá decidir la incorporación de propietarios de suelo destinado a sistemas generales en el proyecto de reparcelación. Estos propietarios tendrán derecho al aprovechamiento medio del cuatrienio y recibirán los terrenos correspondientes al exceso de aprovechamiento del sector respecto al medio del suelo urbanizable programado.

2.-En el supuesto de no incluir propietarios de sistemas generales en el proyecto de reparcelación, el exceso de aprovechamiento se adjudicará al Ayuntamiento de Xirivella. Este suelo no tiene un carácter finalista: la obtención de sistemas generales; por lo que el importe de sus venta exclusivamente se podrá destinar a la adquisición de ese tipo de suelo.

CAPITULO III.-URBANIZACIONArt. 51.-

Los proyectos de urbanización son documentos cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones del presente Plan Parcial.

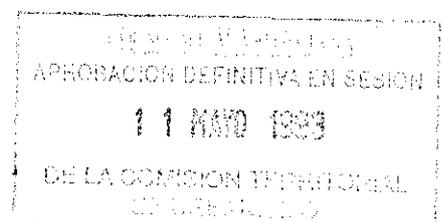
Art. 52.-

1.-El proyecto de urbanización abarcará la totalidad del sector resolviendo todas las infraestructuras.

2.-Su ejecución podrá dividirse en fases en función de las previsiones de desarrollo y el Plan de Etapas.

Art. 53.-

El proyecto de urbanización cumplirá las condiciones del art. 20 de las Normas Urbanísticas al PGOU de Xirivella y se adecuará a las descripciones efectuadas en el punto de la Memoria de Ordenación.



10 JUN. 1992

TITULO IV.-REGULACION DE LAS PARCELASCAPITULO I.-REPARCELACIONESArt. 54.-

La parcela minima edificable deberá poseer una superficie superior a 500 m², la suma de las alineaciones exteriores ser superiores a 16 m. Los ángulos formados por la alineación exterior y los lindes laterales serán superiores a 80 grados sexagesimales. Se podrá inscribir un rectángulo de 12x18 metros, coincidiendo uno de sus lados con la alineación exterior. Alguna de las vias de acceso deberán tener una anchura superior a 12 m.

Art. 55.-

No se autorizará la edificación de parcelas que no posean los requisitos de la parcela minima edificable. Esta prohibición quedará sin efecto en el supuesto que todas las edificaciones colindantes estuvieran construidas de acuerdo con el presente Plan Parcial.

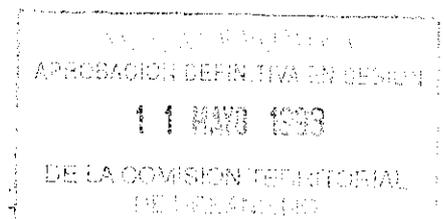
Art. 56.-

No se autorizarán particiones que den origen a parcelas inedificables.

CAPITULO II.- SOLARArt. 57.-

Se entiende por solar una parcela edificable que reúne los siguientes requisitos:

- Poseer todos los servicios urbanísticos necesarios.
- Haber realizado las cesiones establecidas en los artículos
- Haber contribuido a la urbanización de los equipamiento proporcionalmente al valor de la parcela.



10 JUN. 1997

Art. 58.-

Los servicios urbanísticos necesarios son: Suministro de agua potable, y energía eléctrica, encintado de acera, pavimentado de calzada, evacuación de aguas pluviales, red de alcantarillado y alumbrado público.

Art. 59.-

Para poder conceder licencia sobre una parcela deberá poseer la condición de solar. No obstante, se podrá conceder la misma siempre que se reúnan los requisitos del art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 60.-

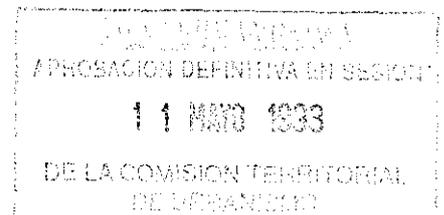
El coeficiente de ocupación máxima por la edificación es del 70% de la superficie de la parcela.

Art. 61.-

Los espacios libres resultantes se destinarán a aparcamiento, carga y descarga y jardines, por lo que la forma y situación de los mismos deberá servir a tal fin. queda terminantemente prohibido el empleo de estos espacios como depósito de materiales con carácter permanente.

Art. 62.-

Por debajo de la rasante se podrá edificar la totalidad de la parcela.



10 JUN. 1992

TITULO V.-CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONESCAPITULO I.- CARACTERISTICAS VOLUMETRICASSección 1ª Parcelas AlmacénArt. 63.-

En las parcelas calificadas de almacén la edificación se ajustará a los siguientes requisitos:

- 1.-Las edificaciones estarán retranqueadas al menos 4 m.
- 2.-La edificabilidad máxima se establece en 1,22 m²/m² y 8 m³/m².
- 3.-La altura máxima de cornisa es de 12 m.
- 4.-La altura total máxima es de 16 m.
- 5.-El número máximo de plantas es de tres.
- 6.-La altura libre mínima es de 3 metros.

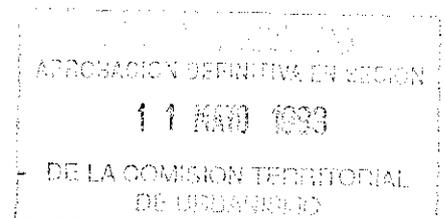
Art. 64.-

Se podrá construir sótanos y semisótanos. El volumen de los sótanos no contabilizará a los efectos del conjunto de la edificabilidad volumétrica.

Las parcelas se vallarán con una altura máxima de 2,5 m., pudiendo ser el primer metro opaco, el resto será calado.

Sección 2ª Equipamiento Social y ComercialArt. 65.-

- 1.-Las parcelas destinadas a equipamiento social y comercial podrán ocuparse en su totalidad por la edificación.
- 2.-No se permiten los cuerpos volados.
- 3.-La altura de cornisa máxima es de 10 m.
- 4.-La altura total máxima es de 12 m. El espacio entre la altura de cornisa y la cubierta no podrá ser habitable, pero en el se podrán ubicar instalaciones técnicas tales como



10 JUN. 1992

equipos climatizadores, placas solares, depósitos, conducciones, cuarto de máquinas del ascensor, caseta de escalera. Número de plantas máximo tres.

5.-Se podrá construir sótanos y semisótanos.

Sección 3ª De Los Espacios Libres (Jardin) y del Parque Deportivo

Art. 66.-

1.-Solo se podrán realizar edificaciones que alberguen infraestructuras al servicio del jardín y de espacio deportivo, tales como casetas de aperos, aseos públicos, vestuarios, gradas etc., así como estructuras de mobiliario urbano, pérgolas, anfiteatros, umbráculos, etc.

2.-Estas edificaciones no podrán ocupar más del 15% de la superficie ni poseer una altura superior a 7 m.

CAPITULO II CONDICIONES HIGIENICAS DE LA EDIFICACION

Sección 1ª De los Almacenes y actividades industriales.

Art. 67.-

1.-Las edificaciones destinadas a almacenaje o actividades productivas deberán disponer de iluminación y ventilación adecuadas a la función que desempeñen.

2.-Se autoriza la iluminación cenital y los mecanismos estáticos de ventilación.

3.-Estas edificaciones contarán con vestuarios y aseos para los empleados contando como mínimo con la siguiente dotación:

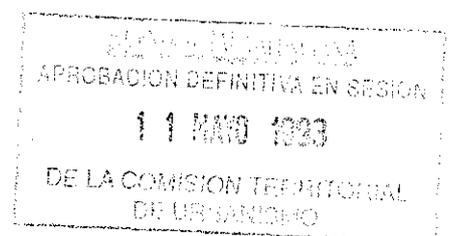
- a) Un aseo.
- b) Dos vestuarios con una superficie mínima de 1,5 m² por cada empleado como mínimo 6 m²

Estas piezas deberán estar ventiladas.

Sección 2ª de las Edificaciones no productivas.

Art. 68.-

Las demás edificaciones se ajustarán a las determinaciones higiénicas establecidas por el P.G.O.U. de Xirivella.



10 JUN. 1992

CAPITULO III CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACIONArt. 69.-

Todos los cerramientos exteriores de la edificación tendrán tratamiento noble, incluida la cubierta y las medianeras.

Se entiende por tratamiento noble de cerramientos verticales los siguientes:

- a) Fábricas de materiales resistentes (cerámicos, de hormigón, etc) con elementos vistos perfectamente rejuntados y limpios. Estos elementos tendrán un acabado tal que su fabricante los recomiende para ser vistos.
- b) Revestimientos de fábricas de materiales vastos, con elementos resistentes a los fenómenos atmosféricos y de colores homogéneos y estables, tipo granulite, estucados...
- c) Pinturas para exterior, resistentes a los agentes atmosféricos. Por ejemplo pinturas pétreas, pinturas silocalcareas, a la silicona, esmaltes, lacas etc.
- d) Aplacados con materiales nobles como piedras naturales, piedras artificiales, planchas metálicas lacadas, plásticos resistentes al exterior...etc.

Art. 70.-

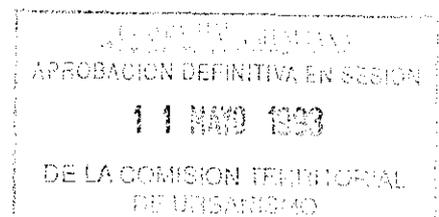
Las cubiertas deberán tener una calidad y presencia similar a las fachadas, por ello queda prohibido el empleo de las placas de fibrocemento.

Art. 71.-

Los espacios libres destinados a aparcamiento y a carga y descarga, deberán pavimentarse, con resistencia adecuada al tráfico previsto.

Art. 72.-

1.-Las parcelas deberán vallarse por la alineación exterior. La valla tendrá un tratamiento noble, según lo descrito en artículos anteriores. Tendrán una altura máxima de 2,5 m. pudiendo ser opaco el primer metro y el resto permeable. Las puertas de acceso tendrán un acabado similar y en ningún caso podrán barrer la vía pública.



10 JUN. 1992

2.-Esta obligación será de aplicación en los límites de parcelas con espacios libres públicos y con suelos clasificados como no urbanizables.

TITULO VI USOS Y ACTIVIDADES

CAPITULO I.- USOS

Art. 73.-

El uso dominante en el Sector es el de almacén. Comprende las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de comercios mayoristas o minoristas.

Son compatibles los siguientes usos:

- Talleres de transformación que realicen procesos industriales sencillos.
- Viviendas vinculadas a los almacenes o talleres (caso del guarda, vivienda del encargado, etc).
- Oficinas vinculadas a las actividades de almacén y taller.
- Restaurantes y bares, así como otras actividades hosteleras.

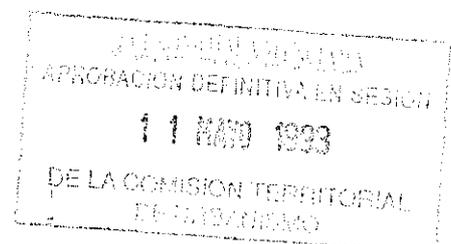
Son incompatibles los siguientes usos:

- Industrias de transformación de productos con procesos complejos de fabricación.
- Vivienda y oficinas no relacionados directamente con las actividades productivas.
- Hoteles y espectáculos.

Art. 74.-

1.-Se entiende por talleres aquellas actividades de transformación de productos que no sobrepasen las siguientes limitaciones:

- Potencia máxima instalada 12 Kilovatios.
- Relación máxima de potencia 0,075 Kw/m² construido.
- Número máximo de operarios 15.



10 JUN 1992

2.-Esta relación, en el supuesto de no llegar a los topes máximos, se podrá compensar en razón de 2 operarios por cada 0,75 Kw; hasta un máximo de 25 operarios.

Art. 75.-

Se entiende por procesos de fabricación compleja los siguientes:

- a) Transformaciones químicas de los materiales.
- b) Procesos electrolíticos.
- c) Fundición y moldeo de materiales.

Art. 76.-

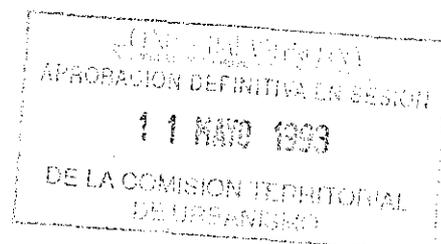
Se entiende por procesos sencillos de fabricación los siguientes:

- a) Operaciones de corte y ensamblaje de materiales previamente formados para constituir un producto más elaborado dispuesto para su venta.
- b) Procesos de preparación de superficies tales como pintados, lacados, pulimentados, con excepción de anodizados, baños electrolíticos, galvanizados, y demás tratamientos químicos.
- c) Procesos de reparación de productos de uso habitual tales como, automóviles, electrodomésticos, muebles, instalaciones sanitarias.

CAPITULO II ACTIVIDADES

Art. 77.-

Quedan prohibidas todo tipo de actividades consideradas como nocivas o insalubres por el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. A tal efecto no tendrán la consideración de tales las catalogadas en nivel cero de Nomenclator aprobado por la Conselleria de Administración Pública -Decreto 54/1990 de 26 de Marzo-



10 JUN. 1992

Art. 78.-

En el sector C se podrán instalar todo tipo de actividades molestas. Las consideradas peligrosas serán autorizables siempre que no sobrepase el nivel 3, según el nomenclator referido en el artículo anterior.

CAPITULO III REGULACION DE LOS ELEMENTOS PERTURBADORESSección 1ª Nivel Sonoro.Art. 79.-

1.-El nivel sonoro transmitido al exterior del recinto en donde se produce el uso o actividad, no podrá superar los siguientes niveles

8 a 22 horas
50 dBA

22 a 8 horas
40 dBA

2.-No obstante, se autoriza una repercusión máxima de ruidos, en el exterior del recinto donde se ejerza la actividad, de 5 DBA sobre el nivel medio ambiental de la zona, medido en el exterior en el punto más próximo al local, encontrándose a pleno funcionamiento los elementos de la instalación.

Art. 80.-

Se entiende por nivel medio ambiental de ruido el nivel máximo en dBA que se mantiene persistente o varía de ± 3 decibelios en mediciones efectuadas en intervalos de 5 a 10 minutos a lo largo de una hora.

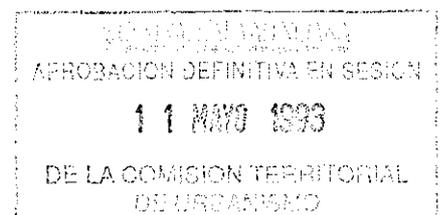
Art. 81.-

Para corregir la transmisión de vibraciones deberá tenerse en cuenta:

-Todo elemento con órganos móviles se mantendrán en perfecto estado de conservación.

-Los conductos de circulación forzada, para fluidos, líquidos o gases, dispondrán de elementos antivibratorios en bridas y soportes. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

No podrán transmitirse vibraciones a las edificaciones adyacentes.



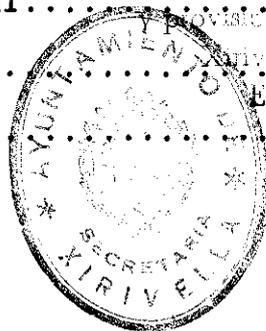
10 JUN. 1992

Sección 2ª Evacuación de aguas residuales.

Art. 82.-

El sistema de vertido de aguas residuales previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes. En concreto las características de los vertidos no superarán los índices del siguiente cuadro.

Sólidos rápidamente sedimentables.....	10 mg/l
Temperatura (QC).....	< 40
Ph.....	6-11
Grasas.....	150 mg/l
Cianuros libres.....	2 mg/l
Cianuros (en CN-).....	5 mg/l
Dióxido de azufre (SO2).....	15 mg/l
Fenoles totales (C6H5OH).....	2 mg/l
Formaldehido (HCHO).....	10 mg/l
Sulfatos (en SO4).....	1000 mg/l
Sulfuros (en S=).....	5 mg/l
Sulfuros libres	0,3 mg/l
Aluminio.....	20 mg/l
Arsénico.....	1 mg/l
Bario.....	10 mg/l
Boro.....	3 mg/l
Cadmio.....	0,5 mg/l
Cobre.....	3 mg/l
Cromo Hexavalente.....	0,5 mg/l
Cromo total.....	5 mg/l
Cinc.....	5 mg/l
Estaño.....	2 mg/l



49

[Handwritten signature]

30 ABR. 1992

EL SECRETARIO,

AYUNTAMIENTO DE XIRIVELLA
 APROBACION DEFINITIVA EN SESION
 11 MAYO 1993
 DE LA COMISION TERRITORIAL
 DE URSALENO

10 JUN. 1992

Hierro.....	1 mg/l
Manganeso.....	2 mg/l
Mercurio.....	0,1 mg/l
Niquel.....	5 mg/l
Plomo.....	1 mg/l
Selenio.....	1 mg/l
Relación D.B.O./D.Q.O.....	> 0,5

2.-No se permitirán, además, el vertido a la red general de alcantarillado de:

-Cuerpos que puedan provocar destrucciones.

-Materias inflamables, explosivos, tóxicos, radioactivos.

-Aceites, grasas. Si son arrastrados por las aguas residuales, deberán ser separados previamente.

Art. 83.-

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de alcantarillado, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica.

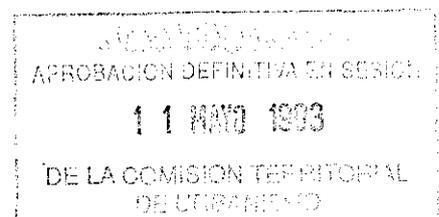
Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las aguas pluviales recogidas en las cubiertas y en los patios de parcela se canalizarán en conductos independientes de los de aguas residuales. Vertirán al colector de pluviales.

Sección 3ª Evacuación de residuos sólidos.

Art. 84.-

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que prevea expresamente la ordenanza municipal reguladora de la materia.



10 JUN. 1992

Art. 85.-

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Sección 4ª Carga de fuego.Art. 86.-

Se entiende por carga combustible o "Carga de fuego" la suma de las cantidades de calor desarrolladas por todos los materiales combustibles existentes en el local durante su posible combustión, dividida por la superficie en planta del mismo.

Art. 87.-

En los locales donde se desarrollen actividades de fabricación, manipulación o almacenaje de sustancias combustibles, inflamables o explosivas no se permiten "cargas de fuego" que sobrepasen los 800 Mcal/m² (Carga técnica ponderada).

Subsección 1.- Sustancias SólidasArt. 88.-

Las sustancias sólidas se clasifican:

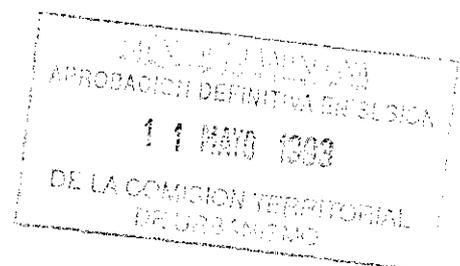
- Combustibles: tales como madera, tejidos, algodón, plásticos no inflamables, papel, cartón, etc.
- Inflamables y Explosivos: Tales como celuloide, pólvoras, etc.

Art. 89.-

Los locales en donde se desarrollen las actividades comprendidas en este apartado deberán ajustarse a las siguientes Normas:

Todos los locales se construirán con estructura de resistencia al fuego RF 180 con aislante ignífugo de adecuada eficacia, según NTE-CPI-82.

Todas las plantas del local deberán tener ventilación



10 JUN. 1992

directa al exterior o a través de un patio de superficie no menos de 5 m².

La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación, así como las líneas de fuerza motriz, estarán protegidas bajo tubo. Será obligatoria la instalación de un interruptor general, junto

a la puerta de entrada, que deberá desconectarse siempre que no hay persona encargada de la vigilancia del local. Se dispondrá de interruptores diferenciales en todas las líneas y limitadores magnetotérmicos.

Acceso a la vía pública. Cumplirá la NTE-CPI 82, art.6.6 y art. 6.7. A efectos de proyección de número y dimensiones de salidas la densidad máxima de ocupación previsible queda fijada en una persona por cada 2 m² y 10 m³.

Cuando la superficie del local exceda de 500 m² se dispondrá de una salida de emergencia, además del acceso normal.

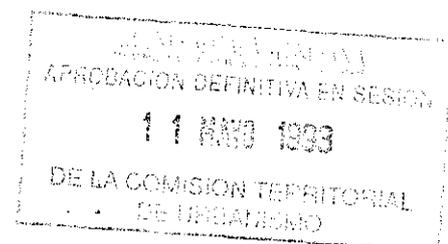
Cuando la superficie del local destinado a fabricación, manipulación y almacenaje sobrepase los 1000 m², el local deberá compartimentarse, de forma que cada sector de incendio no sobrepase aquella superficie, y tenga un RF-180 en los elementos compartimentadores. Las puertas y otros elementos de cierre practicable de huecos interiores que comuniquen sectores de incendio, cumplirán lo establecido en NTE-CPI-82, art. 6.6.14.

Por cada 100 m² o fracción de superficie del local se dispondrá de un extintor de incendios de tipo adecuado y 5 Kg de capacidad, con un mínimo de 2 extintores por planta. Según la "carga de fuego" media permanente se deberá dotar, además, de los sistemas de protección, detección y alarma contra incendios que la cantidad y naturaleza de los materiales exija.

Si se realiza fabricación o manipulación, el almacén de materias primas deberá constituir sector de incendio separado de aquella por paredes delimitadoras RF-180.

Art. 90.-

En todas las salas de fabricación, manipulación o almacenaje se colocarán rótulos visibles que indiquen la prohibición de fumar o encender fuego.



Art. 91.-

Todos los locales quedarán separados de las líneas medianeras una distancia mayor o igual a 3,00 m.

Subsección 2.-Substancias LiquidasArt.92.-

Se consideran substancias liquidas inflamables aquellas que a temperaturas inferiores a 135 °C y a una presión de 760 mm Hg emiten vapores susceptibles de inflamarse en contacto con una llama (éteres de petróleo, gasolinas, benzol, alcohol etílico, gas-oil, petróleo, aceites lubricantes, etc).

Art.93.-

Los locales que alberguen este tipo de actividades o elementos estarán bien ventilados, con amplios ventanales cuya

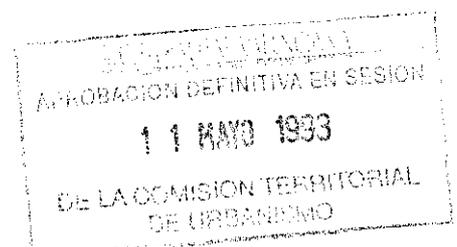
superficie permita una constante renovación del aire no sea inferior al 8% de la superficie del local. En todo caso reunirán las condiciones fijadas en el apartado anterior para las substancias sólidas.

Art. 94.-

1.-El almacenamiento de líquidos inflamables deberá hacerse en envases irrompibles: bidones, depósitos fijos de superficie o en tanques subterráneos.

2.-Los depósitos fijos de superficie deberán ser de chapa de acero dulce u otro material no frágil, inatacable por el líquido que deba contener y con espesor de paredes suficiente para garantizar su resistencia a un esfuerzo mecánico doble de aquel al que normalmente se encuentren sometidos.

3.-Estos estarán montados sobre asientos elásticos rodeados de un murete que forme cubeta a su alrededor, con fondo y paredes impermeables, cuya cabida sea como mínimo del 60% del volumen del tanque. Esta cubeta deberá comunicar con un foso impermeable colector, cuya evacuación se efectuará periódicamente, con independencia de la red general de alcantarillado.



Art. 95.-

Los locales que alberguen depósitos que contengan líquidos o gases peligrosos, y sus entornos, estarán dotados de sistemas especiales de prevención y extinción de incendios: rociadores, medios de aplicación de agua, productos químicos extintores, etc.

Subsección 3.-Substancias gaseosas: Gases combustibles y gases comprimidos.Art. 96.-

Las actividades que utilicen gases combustibles o comprimidos deberán desarrollarse en locales que reúnan, como mínimo, las condiciones fijadas en el apartado correspondiente a los líquidos inflamables.

En todo caso los locales han de estar bien ventilados y dotados de sistema de detección de gas.

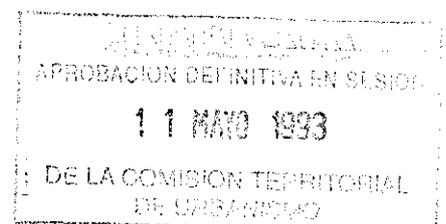
Sección 5ª Emisión de gases, humos, vapores y polvos a la atmósfera.Art. 97.-

Los niveles de emisión de contaminantes producidos por este tipo de actividades se ajustará a los prevenido en las leyes y reglamentos sobre defensa y protección al medio ambiente.

No están autorizadas las actividades incluidas en los grupos A, B y C del Decreto 833/1975, de 6 de Febrero, que desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de Diciembre, de Protección del Medio Ambiente, como potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

Subsección 1.-Hogares y chimeneasArt. 98.-

1.-Los hogares e instalaciones en que se efectuó la combustión deberán reunir las características técnicas precisas para obtener una combustión completa, de acuerdo con la clase de combustibles que se utilice.



19 JUN. 1992

2.-Las medidas adoptadas deberán impedir: que los gases de combustión contengan más de 1% en volumen de monóxido de carbono (CO), que se capacidad sobrepase los límites establecidos, que contenga más del 1,5% de vapores sulfurosos en volumen y que la cantidad de cenizas supere los 0,25 gr./m3.

3.-No se permitirá el empleo de combustibles cuyo contenido en azufres supere el 2% en peso, si previamente no se dota a los hogares de dispositivos depuradores que garanticen un nivel de emisión correcto.

Art. 99.-

La opacidad de los humos deberá ser en todo caso igual o inferior al nº 1 de la escala de Ringelmann.

No podrán quemarse desperdicios susceptibles de originar malos olores, gases o humos de opacidad superior al nº 1 de la escala de Ringelmann sin instalaciones adecuadas que eviten tales inconvenientes.

Art. 100.-

La altura de las chimeneas, sin perjuicio de adaptarse a las normas específicas que para cada caso concreto señalan las normas vigentes de protección al ambiente atmosférico, sobrepasarán 3 m.

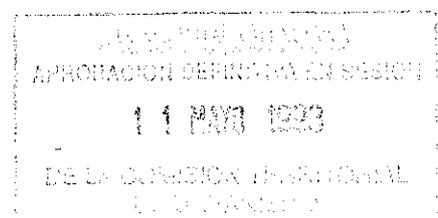
a toda edificación situada en un círculo de radio de 20 m. y centro en la chimenea.

Subsección 2.-Gases, Vapores, humos no procedentes de combustión, polvos, vahos.

Art. 101.-

1.-Los locales que alojen actividades que originen desprendimientos de gases, vapores, humos, polvos, etc., estarán acondicionados de forma que las concentraciones máximas de aquéllos en el ambiente interior no sobrepasen las cifras establecidas en ordenanzas y reglamentos sobre seguridad e higiene.

2.-Las operaciones susceptibles de desprender vahos, emanaciones molestas u olientes, deberán efectuarse de manera que no trasciendan al exterior. Si el local no reúne las debidas



10 JUN. 1992

condiciones, estará completamente cerrado, evacuándose el aire al exterior por chimeneas con previa depuración total.

Art. 102.-

Cuando las operaciones den lugar a emanaciones irritantes o tóxicas, deberán efectuarse en local completamente cerrado, con depresión, a fin de evitar la salida de los gases o productos. su evacuación al exterior se efectuará con depuración total que asegure que su concentración no originará peligros tóxicos, ni rebasará los niveles de emisión fijados y por chimenea.

Art. 103.-

En aquellos locales donde se desarrollen actividades sujetas a producción o desprendimiento de polvo se deberá disponer de equipos de captación para reducir el contenido de materia en suspensión dentro de los límites previstos por las normas vigentes.

Art. 104.-

Las actividades que produzcan en su funcionamiento polvo o gases combustibles deberán adoptar las necesarias precauciones para impedir la posible propagación de fuego a través de aquellos.

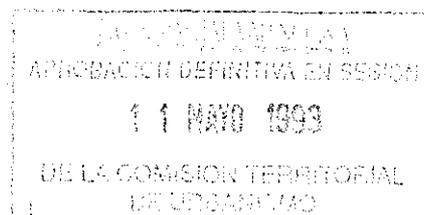
Art. 105.-

No podrán verterse al alcantarillado humos o vahos sin la previa y eficaz depuración de los mismos.

Sección 6ª Instalaciones de climatización.

Art. 106.-

Las instalaciones destinadas a equipos de climatización y acondicionamiento se ajustarán en todo caso a la normativa vigente sobre seguridad en la industria frigorífica, cumpliendo los requisitos establecidos en esta Sección.



10 JUN. 1992

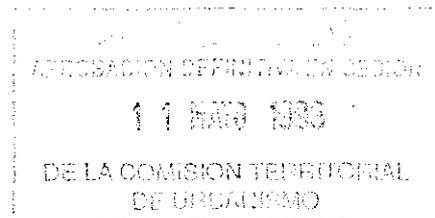
Art. 107.-

Los aparatos o equipos susceptibles de originar ruidos se instalarán en las condiciones necesarias para que el sonido que trascienda al exterior de la dependencia se ajuste a la normativa sobre ruidos del apartado correspondiente de estas ordenanzas.

Art. 108.-

La velocidad de circulación del agua por las tuberías deberá ser inferior a 2 m./segundo y con dispositivos que eviten el "golpe de ariete", así como cualquier otra vibración que pudiera producirse.

No se permitirá la evacuación del agua procedente de instalaciones de climatización a la vía pública ni a propiedades ajenas.



PLAN DE ETAPAS

El presente Plan Parcial contempla la existencia de un polígono único por razones de dimensiones del sector y coherencia de la infraestructura, como se ha expuesto en la memoria.

Por ello el plan de etapas se ciñe exclusivamente a los plazos máximos en los que deberá estar realizado cada uno de los procesos que desarrolla el Plan Parcial.

Dada la habitual lentitud de la Administración a la hora de tramitar se establecen plazos de inicio y terminación a los actos administrativos complejos. La referencia de tiempo se tomará a la terminación de la fase a la que esta condicionada.

Las fases y su plazo son las siguientes:

La iniciación del proyecto de reparcelación se efectuará cuando se apruebe provisionalmente el Plan Parcial. Se recomienda la tramitación simultánea de los dos documentos en la medida de lo posible.

El proyecto de reparcelación deberá estar redactado a la aprobación definitiva del P.G. Parcial. Este documento servirá para su aprobación inicial y la exposición al público.

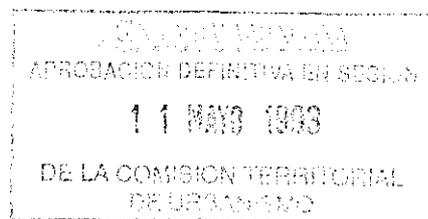
La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación se efectuará dentro de los 6 meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La redacción del proyecto de urbanización se iniciará con la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Deberá presentarse para su aprobación inicial a los 3 meses y aprobarse definitivamente a los 5 meses de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Las obras de urbanización deberán iniciarse a los 2 meses de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no podrán durar más de 2 años.

El plazo máximo de construcción de los solares resultantes de la reparcelación es de dos años contados desde la formalización de las escrituras de las parcelas adjudicadas.



JUN. 1992

1º JUN. 1992

RELACION DE PLANOS

- Nº 1 SITUACION Y ESTRUCTURA GENERAL DE COMUNICACIONES.
- Nº 2 ORDENACION P.G.O.U. (Clasificación del Suelo).
- Nº 3 ORDENACION P.G.O.U. (Usos globales).
- Nº 4 CATASTRAL
- Nº 5 USOS Y EDIFICACION EXISTENTES.
- Nº 6 RED DE SANEAMIENTO, AGUA POTABLE Y ELECTRICIDAD.
- Nº 7 TOPOGRAFICO.

PLANOS DE ORDENACION

- Nº 8 USOS.
- Nº 9 ALINEACIONES, RASANTES Y ACOTACION.
- Nº 10 RED VIARIA.
- Nº 11 RED DE AGUA POTABLE.
- Nº 12 RED DE SANEAMIENTO.
- Nº 13 RED DE ENERGIA ELECTRICA.
- Nº 14 GESTION.

DILIGENCIA: Aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Xirivella

30 ABR. 1992



SECRETARIO

[Handwritten signature]

APROBACION DEFINITIVA EN SESION

11 MAYO 1993

DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO