



21 MAR. 1997

**PLAN PARCIAL  
AREA INDUSTRIAL SECTOR D  
XIRIVELLA**

0. INDICE

1. ANTECEDENTES

- 1.1. OBJETO DEL TRABAJO
- 1.2. PROMOCION Y ENCARGO
- 1.3. LOCALIZACION Y SECTORIZACION

2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA ACTUACION

3. ADECUACION A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR

- 3.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL
- 3.2. INCIDENCIA DE LA LEGISLACION SECTORIAL
- 3.3. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE COORDINACION METROPOLITANA

4. PLAN PARCIAL DE ORDENACION

4.1 INFORMACION URBANISTICA

- 4.1.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO
- 4.1.2. USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- 4.1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 4.1.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

4.2 ORDENACION PROPUESTA

- 4.2.1. POR REGULACION LEGISLATIVA DE ESTANDARES URBANISTICOS.
- 4.2.2. JUSTIFICACION SOLUCION ADOPTADA
- 4.2.3. ESQUEMAS DE SERVICIO Y URBANIZACION.

4.3. DESARROLLO DEL PLAN.

4.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ART.28 DE LA L.R.A.U.

4.5. CELULA DE URBANIZACION.

4.6. HOMOLOGACION.

ANEXO I. ORDENANZAS

ANEXO II. INDICE DE PLANOS



21 MAR. 1997

## 1. ANTECEDENTES.

### 1.1. OBJETO DEL TRABAJO.

El objeto del presente trabajo es la redacción del Plan Parcial de la zona denominada SECTOR D en el Termino Municipal de Xirivella, calificada como suelo urbanizable programado por el Plan General de Ordenacion Urbana de dicha poblacion.

El citado P.G.O.U. ya contiene las lineas generales que deben regir para la redaccion del presente Plan Parcial.

Constituye por tanto una Actuacion Integrada en base a la definicion que establece la nueva Ley Reguladora de la Actividad Urbanistica.

### 1.2. PROMOCION Y ENCARGO.

El presente trabajo está encargado por el Ayuntamiento de Xirivella al equipo formado por la Arquitecto Amparo Diaz Llopis y el Abogado Jose Garcia Alix.

La totalidad del encargo comprende el desarrollo de las gestiones técnicas, administrativas y comerciales encaminadas a la promoción del suelo y su equipamiento, al objeto de destinarlo a Area Industrial.

### 1.3. LOCALIZACION Y SECTORIZACION.

Los terrenos objeto de la ordenación están situados en el sur-oeste del término municipal de Xirivella, en el nucleo de la zona industrial de la población, limitando al norte con el polígono industrial de Zamarra y al este con el suelo urbano industrial del Polígono Virgen de la Salud de manera que cuando el Plan se desarrolle, formarán una trama continua con ellos.

El presente Plan Parcial ordena la totalidad de los terrenos definidos como Sector D por el P.G.O.U. de Xirivella, desarrollando y dando cumplimiento a todas las determinaciones que se le refieren contenidas en el.

El sector se ubica en el polígono nº 9 de los planos catastrales de rústica en el paraje denominado Partida de la Pastora, por la acequia que la riega y le da nombre.

Sus limites son:

Al Norte: Polígono Industrial de Zamorra

Al Sur: huerta, SNU industrial

Al Este: Polígono Industrial Virgen de la Salud

Al Oeste: huerta, SNU industrial

La superficie total de los terrenos es de 250.240 m<sup>2</sup>. La delimitación proviene del P.G.O.U. de Xirivella aprobado en Noviembre de 1989.

La sectorización llevada a cabo cumple las reglas especificadas en el artículo veinte de la Ley 6/1994 de la G.V., atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. Es decir:

- El perímetro se configura con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural y excepcionalmente, con los limites del suelo no urbanizable.

Los limites norte y este lo forman ejes viarios, de separación con el polígono Virgen de la Salud y por el norte la carretera que separa con el polígono de Zamorra.

Los limites oeste y sur los forman las continuaciones de las alineaciones de los ejes viarios correspondientes.

- Los caminos rústicos, acequias, curvas de nivel, etc., no configuran límite.

Como condicionante de la ordenación nos resulta el vial proveniente del polígono de Zamorra, y el de delimitación por el sur del Polígono Virgen de la Salud, cuya continuación, dejando fuera las dos alquerías existentes nos delimita el sector en sus lados oeste y sur con el resto del suelo no Urbanizable. En el interior del sector se encuentran dos alquerías a conservar.

El polígono Virgen de la Salud posee una trama a base de manzanas rectangulares partidas por el centro por un eje perpendicular a estas. Esta disposición de manzanas condiciona la trama del futuro polígono, conectado al existente con la continuación de este eje viario perpendicular.

Del mismo modo existen dos viales que provenientes del polígono de Zamorra que atraviesan el antiguo camino de Valencia y se prolongan en nuestra ordenación.



21 MAR. 1997

## 2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA ACTUACION.

El fin promordial que se persigue con esta actuación es el disponer de terrenos ordenados pormenorizadamente y adecuados para el equipamiento de suelo industrial, de forma que puedan absorber las demandas de empresas medias y pequeñas, empresas de submontajes, empresas auxiliares y contratistas de servicios, cuya implantación no resulta actualmente posible, dada la carencia de suelo adecuado y que en la actualidad están algunas de ellas ocupando plantas bajas en el suelo urbano residencial.

Se trata de habilitar los medios precisos para incorporar adecuadamente al municipio de Xirivella al proceso de adaptación de los sistemas productivos. La coyuntura económica requiere respuestas adecuadas a demandas como la planteada, en plazo y efectividad, capaces de competir adecuadamente en el marco del Mercado Unico y encauzar eficazmente inversiones que mantengan y potencien la estructura productiva, en pugna con otras ofertas, y que permitan encauzar la sinergia producida por esta demanda.

La actuación además de resolver la demanda planteada producirá sin duda efectos sociales importantes, generando la disminución del nivel de desempleo, potenciando tanto la formación cualificada como la inducción en la elevación del nivel tecnológico de las empresas de su área de influencia y del conjunto de la Comunidad Valenciana, así como favorecer la implantación de procesos y técnicas productivas que eran ajenas hasta la fecha a nuestra Comunidad.

Sin duda, una de las tareas prioritarias de los poderes públicos en las ciudades y comarcas es la de crear condiciones favorables para el desarrollo económico, mediante la habilitación de los instrumentos precisos para atraer nuevas actividades o para retener y reforzar las existentes. Y uno de los factores ambientales dinamizadores de la economía urbana, evidentemente, lo constituye la creación de un entorno urbanístico que garantice un soporte físico adecuadamente preparado para acoger a las actividades que se desea propiciar.

Desde otro punto de vista, podemos decir que la procedencia de este proyecto se justifica legalmente en los terminos que se explicaban en apartados anteriores y, en concreto, se recomienda al presente Plan Parcial la ordenación estructural y pormenorizada del Area que nos ocupa, y al Programa que desarrolla o complementa la ejecución y urbanización posterior.

### 3. ADECUACION A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR.

#### 3.1. DETERMINACIONES EL PLAN GENERAL.

El Plan General de Xirivella aprobado definitivamente el 28 de Noviembre de 1989, delimita 5 sectores de planeamiento parcial, tres de ellos destinados a uso industrial. Uno de estos sectores denominado Sector D es el que es objeto del presente Plan Parcial.

En efecto, en la Memoria del Plan General se contiene referencia expresa a esta actuación industrial, concretamente en el capítulo tercero artículo 16 donde se describe el Regimen general del suelo urbanizable programado, con regulación de usos del suelo y edificación permitida vinculante para los posteriores planes parciales que desarrollen estos. También queda establecido en el citado artículo una ocupación máxima de parcela del 70% y un número máximo de plantas de 3, imponiendo la previsión de aparcamientos para vehiculos pesados.

#### 3.2. INCIDENCIA DE LA LEGISLACION SECTORIAL.

\* La zona objeto del presente Plan Parcial queda afectada por las Normas de Coordinación Metropolitana de Julio de 1988.

\* La Ley de Aguas, Ley 29/1985 de 2 de Agosto, sólo afecta a la reposición de acequias.

\* La Ley de Saneamiento de las aguas residuales de la Comunidad Valenciana, Ley 2/1992 de 26 de Marzo; exige coherencia entre las determinaciones del planeamiento y las soluciones del saneamiento.

\* El Reglamento Regulador de Vertido y Depuración de las Aguas Residuales en los Sistemas Generales de Saneamiento del Area Metropolitana de Valencia del Consell Metropolità de l'Horta. Se establece la obligatoriedad de colocación de un pozo de registro para muestreo de vertidos antes de la conexión con la red de alcantarillado público.

\* La Ley de Impacto Ambiental, Ley 2/1989 fr 3 de Marzo y su Reglamento; someten a evaluación de Impacto Ambiental los instrumentos de ordenacion del territorio. Se acompaña al presente Plan Parcial el estudio de Impacto Ambiental correspondiente.



21 MAR. 1997

\* Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras y Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, Ley 6/1991 de 27 de Marzo; establecen las afecciones y servidumbres que afectan a las vías de comunicación.

\* Ley de Actividades Calificadas de la G.V., Ley 3/1989 de 2 de mayo y su nomenclator.

\* Ordenanza Municipal de Prevención de la Contaminación Acústica de Xirivella del 28 de febrero de 1996.

### 3.3. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE COORDINACION METROPOLITANA.

La sección 5 del Capítulo V de las Normas de Coordinación Metropolitana se dedica a la ubicación y accesos del Suelo Urbanizable de uso Industrial.

Los accesos al Plan Parcial son adecuados tanto para vehículos pesados como para los empleados de las futuras industrias y se realizarán a través de la red local que se adecuará convenientemente a cargo de los propietarios incluidos en el sector.

No se apoyarán dichos accesos en ninguna vía urbana tal y como se definen las Normas de Coordinación Metropolitana.

A través del actual acceso al Polígono Virgen de la Salud, se conectará directamente con la Carretera Comarcal 3.215. Asimismo con la creación del vial Sur se conectará con el enlace Picaña-Torrente que comunica con la Red Básica Metropolitana.

Igualmente el presente Plan Parcial de cumplimiento exacto a lo dispuesto en el Capítulo VI de las Normas de Coordinación Metropolitana, y en concreto a sus secciones 3 "de las redes complementarias y locales de abastecimiento de agua" y 5 "de las redes complementarias y locales de las redes de saneamiento" como queda detalladamente expuesto posteriormente.

Respecto al informe emitido por el Consell Metropolità de L'Horta con fecha de 7 de Abril de 1994 con referencia a el mismo Sector D, hay que apuntar:

1. El vial situado en el norte del Plan de conexión con la Ronda Alaquas-Xirivella, que tiene consideración de Red Local Metropolitana cumple sobradamente la reserva viaria de las Normas 100 y 113 al ser zona verde o deportiva las manzanas en contacto con este.

2. Se prevé el sistema de redes de saneamiento separativas, vertiendo, previo informe de la Consellería de Obras Publicas y Urbanismo la totalidad de las aguas residuales al colector municipal que pasa por la esquina nord-este de la ordenación y discurre paralelo a la acequia de Faitanar hasta el azarbe.

Las aguas pluviales se recogerán, siempre de acuerdo con el informe antes citado, por el Colector de la Mancomunidad Quart-Bennager hasta un caudal máximo de 1.05 m<sup>3</sup>/seg. El resto del caudal que exceda del anteriormente citado se vertirá en la acequia perimetral a la ordenación que recoge las acequias existentes.



#### **4. PLAN PARCIAL DE ORDENACION.**

##### **4.1. INFORMACION URBANISTICA**

###### **4.1.1. Características naturales del terreno.**

El termino municipal de Xirivella limita al norte con los terminos municipales de Aldaya, Quart de Poblet y Mislata, al este con Valencia, al oeste con Alacuás y al sur con Torrente y Picaña. El area ocupada por el secto D está situada al Sur del termino junto al resto del area industrial. Xirivella participa de las características generales de la comarca: una llanura total que desciende en suave pendiente hacia el mar. El area industrial prevista está situada entre 29,50 y 35,70 mts. sobre el nivel del mar. La pendiente de los terrenos es suave, con una oscilación máxima en toda el área de 6 mts. aproximadamente.

###### **4.1.2. Usos del suelo y edificaciones existentes.**

El uso del suelo es agricola en su práctica totalidad, ocupado por plantaciones de cítricos en su mayor parte y en menor proporción por huerta. Existen dos alquerias consideradas por el Plan General como edificios protegidos a respetar, con un nivel de protección 2, así como alguna instalación industrial.

###### **4.1.3. Estructura de la propiedad del suelo.**

Toda el area objeto de la ordenación se encuentra en la actualidad dividida en parcelas irregulares destinadas a uso agricola. Se adjunta el correspondiente plano parcelario y Catastral.

###### **4.1.4. Infraestructuras existentes.**

###### **A. CARRETERAS, CAMINOS Y ACCESOS.**

La infraestructura viaria en la zona que nos ocupa está perfectamente dotada, por cuanto que dispone de toda una red, con diferentes jerarquías, y que van desde la autovía V-30 hasta los caminos rurales.

La autovía V-30 discurre de norte a sur del termino de Xirivella junto al cauce del rio y, da lugar en su parte norte a la bifurcación con la NIII en dirección a Madrid y al Aeropuerto.

Para asegurar la salida a la V-30 en dirección al Puerto se propone la creación de una carretera ya apuntada en el plano de infraestructuras viarias de información del PGOU, que partiendo de el punto más cercano a ésta situado en el Polígono Virgen de la Salud, discurre por la parte sur del Polideportivo hasta conectar con la V-30.

La comunicación con Alacuas y Aldaya está asegurada por la carretera recientemente pavimentada llamada Antiguo Camino de Valencia o Acceso al Polígono considerada como Red Local Metropolitana, que une la zona industrial a la ronda Alacuás-Xirivella y a través de esta por el exterior norte de la población con la N-III en dirección a Madrid y al Aeropuerto y a la V-30 en dirección al Norte. Existe en esta carretera una zona de reserva viaria para las alineaciones de 50 m que respetar, en la zona correspondiente a zona verde y deportiva.

Por otra parte, y discurriendo este-oeste, la C-3215 de Xirivella a Alacuas queda lindante con el ámbito de actuación que enlaza con esta muy de cerca del area.

Junto al límite del término municipal de Picaña al sur de la actuación y discurriendo a lo largo de la acequia de Faitanar se encuentra el vial que comunica a lo largo de la huerta con el antiguo camino de Picaña, modificando su trazado para un mejor y más directo acceso desde el límite del polígono Virgen de la Salud.

Los caminos existentes son, aparte del camino de les Peñetes que parte en dos el Sector, otros caminos vecinales y rurales de acceso a las distintas parcelas. Existen dos antiguos caminos llamados Camino Viejo de Valencia y el antiguo Camino de la Rambleta, hoy convertidos en viales que separan de los dos polígonos colindantes existentes, el de Zamarra y el de Virgen de la Salud respectivamente.

Los caminos no están pavimentados, la mayoría son de tierra compactada y, en alguno con una capa de gravilla, con excepción de los últimos caminos mencionados hoy convertidos en Viales que si están asfaltados.

#### B. FERROCARRIL Y OTRAS COMUNICACIONES.

En la actualidad, el pueblo cuenta con conexión directa con ferrocarril a Valencia y a Ribarroja.

Por otro lado las conexiones a través del Puerto y el Aeropuerto están facilmente accesibles por la V-30 y la N-III descritas anteriormente.



21 MAR. 1997

### C. AGUA

Existe una red de riego mediante acequias que abastecen los diversos campos. Existe un tramo de la acequia Camino de Valencia sin entubar paralelo al limite norte de la ordenación. Este tramo se entubará para continuar dando servicio, conectando con el resto del trazado de la misma ya entubado anteriormente. La acequia principal es la de La Pastora, con múltiples brazos. Dicha red aparece reflejada en el plano topografico y catastral. Esta red de acequias no se precisa entubar, simplemente desaparecerán al corresponder al último tramo de las mismas. Se propone la construcción de un entubado perimetral a la ordenación para recoger los finales de acequias.

las otras aguas superficiales que discurren por la zona son estacionales, producto de las ocasionales lluvias y que circulan por los barrancos.

Existen una conduccion de agua potable que abastece al polígono Industrial Virgen de la Salud que aparece reflejada en el plano de Infraestructuras y servicios existentes.

### D. ELECTRIFICACION

En el plano de Infraestructuras y Servicios Existentes se han grafiado las redes eléctricas aéreas que atraviesan la actuación.

Paralela al lado Este de la futura Area Industrial discurre una linea eléctrica de Media Tensión (20kv) que aunque no es necesario desmontar si que tendremos que correr algunos postes por coincidir su ubicación con el trazado de viales.

La esquina nord-oeste está atravesada por una linea aerea de alta tensión que no tenemos que desmontar por coincidir su trazado con espacio destinado a zona verde.

### E. ALCANTARILLADO.

En el plano de Infraestructuras y Servicios existentes se han grafiado los dos colectores de aguas residuales y pluviales que existen en la zona y a los que podemos conectar.

Respecto de las aguas residuales el colector pasa por la esquina nordeste atravesando la población hasta llegar al azarbe.

Las aguas pluviales se evacuaran parte por la red de acequias y parte por el colector de Quart-Bennager que discurre por el vial Este de límite de la población.

#### F. TELEFONO.

Existe una red que dá servicio de telefonía en los dos polígonos contiguos. La compañía de teléfonos se compromete a dar suministro sin determinar el punto de toma.

#### G. GAS.

El gaseoducto de Enagas discurre por el limite norte de la ordenación.

### 4.2. ORDENACION PROPUESTA.

La solución propuesta responde satisfactoriamente a los objetivos de racionalidad, en cuanto a la distribución del suelo, facilidad de acceso y aprovechamiento de infraestructuras, conexión con el suelo urbano industrial existente y adecuación logística y tipologica de las industrias previstas.

#### 4.2.1 Por regulación legislativa de estándares urbanísticos.

En el artículo 22 de la L.R.A.U. se fijan los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial. Se indica que deben destinarse a zonas verdes públicas al menos 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable ( $15\% \cdot 173.066 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 25.960 \text{ m}^2$ ) y, siempre más del 10% de la superficie total del sector ( $10\% \cdot 250.240 \text{ m}^2 = 25.024 \text{ m}^2$ ) cualesquiera que sea el uso propio de los edificios. También se debe preveer más de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o unidad de edificación reglamentariamente determinada, según se indica en el apartado D) del citado artículo.

Al no existir un reglamento que desarrolle la citada ley, se toman los datos del vigente Reglamento de Planeamiento que establece en su Anexo y con respecto a la calificación y zonificación de Planes Parciales que desarrollen suelos industriales, unos estándares mínimos de reserva de dotaciones (art. 11 y 12 apendice):



21 MAR. 1997

- Zona de sistema de espacios libres de dominio y uso público, establecido como mínimo en un 10% de la superficie bruta total ordenada.

- Servicios de interés público y social, establecido como mínimo en una 4% de la superficie total ordenada, distribuidos en un 2% para parques deportivos, un 1% en equipamiento comercial y un 1% en equipamiento social.

- Además se establecerá una dotación de aparcamientos que asegurará una reserva mínima de una plaza por cada 100m<sup>2</sup> de edificación potencial.

#### 4.2.2. Justificación de la solución adoptada.

La solución propuesta responde a los objetivos de racionalidad, en cuanto a la distribución del suelo, facilidad de acceso y aprovechamiento de infraestructuras, conexión con el suelo urbano industrial existente y adecuación a la logística y tipología de las industrias previstas.

Se ha pretendido conseguir la distribución más racional de las parcelas, en la medida que lo permite el área.

Se crea una banda de zonas verdes y equipamientos como eje de la actuación, que actúe como bisagra entre el polígono nuevo y el viejo. El eje perpendicular que cruza el polígono Virgen de la Salud, cruza el eje creando un centro y continúa por la ordenación del polígono nuevo, separando los dos usos previstos en el PGOU para el Sector de Industrial y Almacén. Este eje bisagra recoge las dos alquerías a conservar a las que se le asigna uso social y económico, así como una banda de zona verde de 30 m. de anchura.

El resto de la zona verde junto con el equipamiento deportivo se sitúan en el perímetro del sector para regularizar su forma lo más posible, separados por la continuación de la calle porveniente del polígono de Zamarra.

Con estas dos calles continuación de los polígonos colindantes como ejes, se configura una trama de manzanas rectangulares de poca profundidad paralelas a las manzanas del actual polígono Virgen de la Salud.

El planteamiento de manzanas poco profundas nace de la intención de dirigir al polígono la ubicación de pequeña industria de artesanía como se prevé que sean los futuros usuarios de esta zona industrial.

Las calles correspondientes al eje central cuentan con una anchura de 17,50 m., al estar previstos aparcamientos en cordón a lo largo de la zona verde, y en batería en el lado correspondiente a las manzanas edificables. El resto de las calles serán de 20 m. Para favorecer la circulación de vehículos de grandes dimensiones se han achaflanado las esquinas con chaflanes de 6 m.

De acuerdo con las directrices del PGOU de Xirivella para el Sector que nos ocupa, la ocupación en manzana no podrá superar el 70%, por lo que la reserva de aparcamientos indicada en el Reglamento se dispondrá de manera que el 50% sea en el interior de las parcelas y el resto en el viario, tanto en batería como en cordón, tal y como indican los planos (art. 7 del apéndice).

Siguiendo las directrices dadas por el PGOU, en el que se exigía una reserva de aparcamientos determinada especialmente para vehículos pesados, esta se ha ubicado en el vial que discurre por el lado más oeste de la ordenación.

#### DATOS NUMERICOS

superficie bruta total.....	250.240 m2	(100%)
zona verde.....	25.971 m2	(10,40%)
equip. social.....	2.502 m2	(1%)
equip. comercial.....	2.502 m2	(1%)
equip. deportivo.....	5.010 m2	(2%)
superficie viario.....	90.790 m2	(36,30%)
superficie manzanas edificables...	124.785 m2	(49,30%)

#### SUELO EDIFICABLE

El Plan General establece una edificabilidad media del sector de 0,6916 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie total del sector.

Al tener una superficie total de 250.240 m<sup>2</sup>, la edificabilidad total del sector alcanza a 173.066 m<sup>2</sup>. Según el presente plan, la edificabilidad total del sector en planta baja con la ocupación en planta permitida en el P.G. del 70% es de 87.350 m<sup>2</sup>, por lo que en plantas superiores se podrá realizar el 49,53% de la ocupación en planta.

El Plan Parcial propone las siguientes edificabilidades en las parcelas destinadas a equipamientos de interés público y social:

Uso social.....	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .....	2.002 m <sup>2</sup>
Uso comercial.....	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .....	2.002 m <sup>2</sup>
Uso deportivo.....	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .....	2.522 m <sup>2</sup>



21 MAR. 1997

**SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

Los espacios libres y zonas verdes constituyen el soporte para la mejora de las condiciones ambientales, la propiciación de las relaciones humanas, el ejercicio del reposo, etc. En el art. 22 de la Ley 6/1994 LRAU se fijan los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial. Se indica que deben destinarse a zonas verdes públicas al menos 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable y, siempre más del 10% de la superficie total del sector cualesquiera que sea el uso propio de los edificios.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico, destina a zonas verdes una superficie superior al 10% de la superficie total ordenada. (Art.11 del Anexo del R.P.).

Por tanto, la superficie mínima exigida de zonas verdes es la más restrictiva de las dos condiciones anteriormente apuntadas:

$$\begin{aligned} 15 \% 173.066 &= 25.960 \text{ m}^2 \\ 10 \% 250.240 &= 25.240 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

de 25.960 m<sup>2</sup> y la asignada en el presente Plan Parcial es de 25.971 m<sup>2</sup>.

La calificación como zona verde tiene carácter normativo y determinante, debe poseer las siguientes condiciones (Art.4 R.P.):

- Superficies mayores de 1000 m<sup>2</sup>
- Puede inscribirse una circunferencia de diámetro 30 m.
- Poseen condiciones adecuadas para la plantación de especies vegetales.
- Tienen garantizado el adecuado soleamiento.

Las zonas verdes se sitúan en el perímetro del área a ordenar, en las zonas que conectan las áreas industriales existentes, y aparecen combinadas con el resto del suelo destinado a equipamientos.

**SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.**

Se pretende utilizar las dos alquerías existentes, después de rehabilitarlas. Estas se encuentran situadas en el eje ajardinado, en los dos extremos del mismo. A la

alquería situada en el norte del mismo se le ha asignado un uso comercial, con la intención de que se ubique aquí una cafetería restaurante, rodeada de zona verde, que por quedar en el centro de tres áreas industriales daría servicio a todas ellas. A la alquería situada al sur, se le ha asignado un uso social indeterminado actualmente, aunque parece ser la intención de habilitarla como escuela taller.

La zona deportiva se encuentra ubicada entre la zona comercial y la zona verde.

Cuantitativamente, según el art. 11 del Anexo al R.P. se exige destinar a estos usos un 4% sobre el total del área ordenada, lo que hace una superficie de 10.008 m<sup>2</sup>. Este porcentaje se organiza según el citado artículo de la siguiente manera:

	exigido	real
Equipam. social.....1%St	2.502	2.502
Equipam. comercial...1%St	2.502	2.502
Zona deportiva.....2%St	5.004	5.010

#### APARCAMIENTOS.

En el art. 22 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre fija los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial, se debe preer más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria por cada vivienda, o unidad de edificación reglamentariamente determinada, según se indica en su apartado D).

Según el artículo 11-3 del R.P. se necesita una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada a uso industrial. Y en el caso de uso terciario, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. Según el art.7.d el 50% de las plazas deberán de estar en el interior de las parcelas.

Para calcular los aparcamientos necesarios en el Plan Parcial, consideramos que lo exigido al uso dotacional puede ser equivalente a 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela, y que la edificabilidad es de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para almacenes y 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para industrias.

Suelo dotacional: 10.008 /100 = 1001 plazas

Suelo ind.almacén: 54.651 m<sup>2</sup> x 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s/100= 410 plazas

Suelo ind.industr: 69.036 m<sup>2</sup> x 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s/100= 449 plazas

Lo que hace un total de plazas de 1.860.



21 MAR. 1997

Podemos calcular que los aparcamientos en interior de parcelas son los siguientes:

Suelo ind.almacen:  $54.651 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} / 200 = 205 \text{ plazas}$

Suelo ind.industria:  $69.036 \text{ m}^2 \times 0,65 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} / 200 = 224 \text{ plazas}$

Lo que hace un total máximo de plazas de 429 en el interior de las parcelas.

Los aparcamientos en viales se distribuyen de la siguiente forma:

Aparc. en cordón : 1.280 ml de viales quitando 10% para accesos a parcelas y contando con 5 ml para cada plaza:

$1.430 \times 0,90 / 5 \text{ m/plaza} = 257 \text{ plazas}$

Aparc. en batería: 4.350 ml de viales quitando 20% para accesos a parcelas y contando con 2,5 ml para cada plaza:

$4.350 \times 0,80 / 2,50 \text{ m/plaza} = 1.392 \text{ plazas.}$

Aparc. en cordón para vehículos pesados, en cumplimiento a las prescripciones del Plan General: 900 ml de viales, contando con 20 ml para cada plaza:

$900/20 \text{ m/plaza} = 45 \text{ plazas}$

Total de plazas =  $429 + 257 + 1.392 + 45 = 2.123 \text{ plazas}$

Que es un número superior a las 1.860 plazas necesarias aplicando los estándares de la ley.

#### 4.2.3. Esquemas de servicio y urbanización.

Con respecto a las circunstancias iniciales de planeamiento y en base a los servicios existentes en el entorno del Área Industrial se han trazado los distintos esquemas de redes de servicios que figuran grafiadas en los planos correspondientes.

Se prevé servicio de alcantarillado separativo para evacuación de aguas negras y pluviales, servicio de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, red de telefonía y otros servicios de comunicación. Las instalaciones irán por zanjas. Los esquemas de los recorridos con las características de todas estas redes aparecen reflejados en los planos correspondientes.

La ejecución de los servicios se ajustará en todo momento a los trazados propuestos y cumplirán la normativa de rango superior, y las determinaciones del propio Proyecto de Urbanización, pudiendo variarse determinados aspectos si al desarrollar el Proyecto de Urbanización se considera necesario, ya sea por motivos técnicos o económicos.

#### A. SANEAMIENTO Y DEPURACION.

Se ha proyectado una red de alcantarillado separativa, es decir, las aguas residuales y pluviales se recogen en distinta red.

Las aguas de escorrentía provenientes de las lluvias se vertirán en el colector general de la Mancomunidad Quart Bennager de reciente construcción, que discurre por el lado este dirección norte-sur. Desde esta red las aguas se conducirán a una depuradora. Dado que el caudal máximo que es capaz de recoger este colector a su paso por el polígono es de 1,03 m<sup>3</sup>/seg se propone que una parte de las aguas de lluvia se recojan directamente por el conducto de circunvalación que une los finales de las acequias.

Las aguas residuales se vertirán contra pendiente en el colector que discurre por la esquina nord-este, y atravesando la población en un trazado paralelo a la acequia Faitanar termina en el azarbe. Si se necesita salvar una altura para la acometida de la red de residuales al colector, se instalarán 2 grupos de electrobombas. De todos modos se cumplirá la legislación vigente en cuanto a vertidos y contenido de residuos, así como las especificaciones de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Para el trazado y cálculo de las redes se ha tenido en cuenta la topografía del terreno, con el fin de que resulte funcional y económico. Para el cálculo de las redes se ha seguido la guía de urbanización de la Generalitat Valenciana.



21 MAR. 1997

Las conducciones serán de hormigón en masa vibrocentrifugado con junta estanca de goma. Los conductos de la red de saneamiento van por eje de calle dado su elevado diámetro. Se prevén pozos de registro separados como máximo 50 m. de conducción, y en los puntos singulares tanto en planta como en alzado. Los pozos irán provistos de tapa de fundición de 60 cm diámetro. Existirá una acometida de cada parcela a la red con una arqueta de muestreo fuera de su propiedad.

Para la evacuación de las aguas pluviales se dispondrán imbornales sifónicos de hormigón con rejilla horizontal de fundición. En las cabeceras de la red de aguas residuales se ejecutarán cámaras de descarga.

#### B. AGUA POTABLE.

Los puntos de toma están en el anillo correspondiente al polígono industrial Virgen de la Salud, en el ramal que discurre por el lado oeste del nuestra Area Industrial llamado Ronda Sur, según los datos facilitados por la compañía suministradora, a partir de ahí se procede a realizar una red mallada para dotar de servicio a todo el parque y evitar que un fallo en un punto inutilice la misma.

El trazado de la red de distribución de agua potable se proyectará a partir de las instalaciones grafiadas en los planos, según mallas cerradas adaptadas al trazado de las calles. Para el cálculo de las redes se ha seguido la Guia de Urbanizacion de la Generalitat Valenciana.

Las tuberías serán de fundición con juntas del mismo material. La red discurrirá por las aceras, reforzandose con hormigón en los cruces de las calzadas. Se colocarán válvulas de cierre en los puntos de la red señalados, para que se puedan realizar reparaciones sin perder funcionalidad. La red de hidrantes se ha dispuesto de forma que la disposición de los mismos no supere una distancia entre ellos de 30 m.

#### C. ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO.

La distribución de energía eléctrica de Alta Tensión al Area Industrial se efectuará mediante una red aerea-subterránea desde la E.T. y punto de toma que determine la compañía suministradora - En principio una E.T. situada a unos 1,30 km del sector situada en el termino de Picanya. El primer tramo es aereo, llegando justo hasta el ámbito del polígono. A partir de aquí la línea será de tipo subterráneo hasta el centro de transformación nº 8.

En el apoyo final de línea aérea se instalará una unidad de paso de aéreo a subterráneo en el límite del polígono. El cable subterráneo en la subida a la red aérea irá protegido por un tubo de acero galvanizado, que se empotrará en la cimentación del apoyo sobresaliendo por encima del nivel del terreno un mínimo de 2,5 m.

Se ejecuta una instalación en Media Tensión para el transporte interno del polígono. Se dispondrá una red subterránea que interconectará los 8 centros habilitados para la transformación a baja tensión. La canalización discurrirá por terrenos de dominio público bajo acera. Se admitirá la instalación bajo calzada en los casos que sea necesario el cruce de estas. Cuando la canalización discurra paralelamente a conducciones de otros servicios (agua, gas, teléfono, etc.) se guardará una distancia mínima de 50 cm. En los tramos rectos y cada 15 ó 20 m., se construirán arquetas de hormigón. En los extremos de las líneas subterráneas situados en los centros de transformación, se colocará un seccionador de puesta a tierra, que permita poner a tierra los cables en caso de trabajos de reparación de averías. Los centros de transformación que se plantean serán prefabricados, de acometida subterránea y se alimentará en anillo con derivación de un ramal de la red de Media Tensión y el suministro de energía se efectuará a una tensión de servicio de 20 kv y una frecuencia de 50 Hz, por parte de la compañía suministradora.

La red de Baja Tensión se alimenta las distintas parcelas y espacios dotacionales partiendo de los centros de transformación. Se dispondrán hornacinas de las dimensiones reglamentarias y se situarán en el límite de la parcela al exterior junto a las aceras. Cada una de las líneas alimentaran dos parcelas, correspondiendo a cada una de ellas una asignación de potencia de 81 kW. Las líneas que alimentan la zona comercial y social cuentan con una previsión de carga de 200 kW. La línea que alimenta la zona deportiva tiene una carga prevista de 199 kW. La distribución se realizará en sistema trifásico a las tensiones de 380 voltios y 220 voltios entre fase y neutro. La canalización discurrirá por terrenos de dominio público bajo la acera, admitiéndose bajo calzada en los cruces de las mismas. El conductor neutro de las redes subterráneas se conectará a tierra en el centro de transformación. Fuera del centro de transformación se conectará a tierra en otros puntos con el fin de aumentar su resistencia global a tierra.



21 MAR. 1997

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas en Baja Tensión. La red está compuesta por tendido trifásico entre fases efectuándose las conexiones de las lámparas alternativas entre las fases y el neutro. El sistema de alumbrado a utilizar en los viales será de acuerdo con el plano de alumbrado correspondiente, en disposición unilateral en aquellas calles que siendo límite del polígono no encuentran puntos de luz más allá. Otra distribución de las luminarias es la de en ambas partes de la calzada en el modo tresbolillo. Existe una torre con proyectores para iluminar la Rotonda principal de acceso al polígono. En la zona ajardinada se colocarán luminarias de globo enfrentadas en paralelo.

Para el cálculo se supone un valor absoluto de necesidades en potencia a suministrar de 13.000 kW. Considerando un coeficiente de simultaneidad de 0,5 % y su equivalencia para su transformación en unidades KVA, obtendremos un valor de 7.200 KVAs.

La iluminación pública será por medio de báculos situados en las aceras del vial público, con conducción enterrada. La tensión será de 220 voltios y la iluminación mínima de 25 luxes.

#### D. RED DE TELEFONIA

Conectará con la canalización de la C.T.N.E. en el punto de toma que determinará la empresa suministradora. La red de alimentación está compuesta por cables multipares que llegan hasta el punto de interconexión. La red de distribución parte del punto de interconexión hasta el punto de dispersión (armarios de distribución) y consta de cables multipares. La red de dispersión está formada por cables multipares hasta el límite de las parcelas.

Se trazará una red directa desde el punto de interconexión hasta los armarios de distribución mediante prismas de canalización y arquetas de registro realizándose los empalmes en estas. Cada armario de distribución ofrece la conexión a 21 par individual por lo que abastecerá a 7 parcelas.

Desde este punto discurren canalizaciones de suministro a las diferentes parcelas de los abonados, que estarán dotadas de los necesarios prismas y cámaras de registro. También se prevén arquetas de registro en los cruces tal como se refleja en los planos.

Las arquetas utilizadas para las derivaciones serán del tipo prefabricado denominadas H y M. Todos los tubos de protección de las redes se encuentran colocados en zanja y protegidos totalmente con hormigón, constituyendo un conjunto resistente llamado prisma.

Estimaciones base de cálculo: De 3 líneas por cada 1000 m<sup>2</sup> según indicaciones de la compañía suministradora para Areas industriales similares.

De 1 línea para el suelo dotacional.

#### E. RED DE GAS

Por el limite norte de la ordenación discurre la instalación de Enagas que ya da suministro a algunas industrias del actual polígono Virgen de la Salud. Enagas se compromete a dar en su día suministro a las empresas del nuevo polígono SECTOR D que lo soliciten.

#### F. PAVIMENTO DE LAS CALZADAS

La ejecución de las calzadas se realizará con una excavación de cajero de 50 cm como mínimo de excavación.

Para los aparcamientos se prevé un perfil con una subbase de 20 cm como mínimo de Zahorra natural compactada seguido de una base de 20 cm de Zahorra artificial compactada y terminado por 5 cm de capa de rodadura de mezcla bituminosa.

El perfil previsto para la calzada consiste en una subbase de 25 cm como mínimo de Zahorra natural compactada seguido de una base de 25 cm de Zahorra artificial compactada, terminado con 10 cm de base bituminosa en caliente de composición semidensa con arido calcareo extendida y compactada y 5 cm de capa de rodadura de mezcla bituminosa.

Las aceras estarán formadas por una solera de 15 cm de hormigón en masa H-125 y pavimento de baldosa de hormigón comprimido de 4 pastillas.

Las rigolas y los bordillos serán de hormigon vibrocomprimido sobre lecho de hormigón.



21 MAR. 1997

#### 4.3. DESARROLLO DEL PLAN.

Para el desarrollo del Plan Parcial es necesaria la aprobación de su correspondiente Programa. El sector constituye una única Actuación Integrada y se desarrollará con un sólo proyecto de Urbanización que se ejecutará en una sola fase.

La programación y planificación de la realización de este Plan Parcial se realiza en el correspondiente Programa par el desarrollo de esta Actuación Integrada, que incluirá también el presupuesto de los costes y las previsiones económicas.

El sistema de actuación es por gestión directa de la Administración, sobre suelo de propiedad privada.

En base a determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/1994 de 15 de Noviembre y futuro Reglamento que la desarrolle, se podrán tramitar Estudios de Detalle fundamentalmente, según lo que dispone la Ley y la propia normativa del Plan.

Estas modificaciones que pudieran suscitarse a aspectos de la ordenación urbanística estructural, sería necesario relizar logicamente una modificación del Plan.

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

Por otra parte el artículo 62.1 de la citada Ley establece que: "Las Areas de reparto en suelo urbanizable deben de comprender:

- A) Uno o varios sectores completos.
- b) Suelos dotacionales de destino público...en la proporción adecuada...para que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo o similar o un valor urbanístico semejante".

En el presente caso, el Plan General de Xirivella no tiene prevista la programación de otro Suelo Urbanizable Industrial, por tanto parece lógico que el area de reparto que afecta al presente Sector de suelo no debe entremezclarse con el otro suelo industrial.

Por tanto el Sector que constituye el Area Industrial Sector D, objeto del presente Plan Parcial, conforma una sola area de Reparto.

El aprovechamiento objetivo de la misma es el siguiente:

173.066 m2t en suelo industrial y terciario  
4.004 m2t en suelo social y comercial  
2.522 m2t en suelo deportivo  
-----  
179.592 m2t total aprovechamiento del sector

Como la superficie total del sector es de 250.240 m2s,  
por tanto el aprovechamiento tipo será:

$$AT = 179.592 \text{ m2t} / 250.240 \text{ m2s} = 0,7177 \text{ m2t/m2s}$$

A la vista de las determinaciones de este plan, y en concreto de los equipamientos de carácter público ordenados en el mismo y de las edificabilidades previstas, las cesiones a realizar al Ayuntamiento serán:

APROVECHAMIENTO MEDIO..... 17.066 m2  
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES  
DE DOMINIO Y USO PUBLICO..... 25.971 m2  
SERVICIOS DE INTERÉS  
PUBLICO Y SOCIAL..... 5.004 m2  
VIARIOS PUBLICOS..... 90.790 m2



21 MAR. 1997

#### 4.4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 28 DE LA L.R.A.U.

El articulo 28 de la L.R.A.U. establece la aportación de una documentación adicional para los Planes Parciales o de Reforma Interior de mejora.

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

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

Esta justificación ya ha sido detallada a lo largo del presente Plan, lo cual nos lleva a considerar que ya se ha aportado lo exigido, a través de la Memoria y de los planos.

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

A los efectos de este apartado, se considera que, entre los planos de ordenación que se aportan ya se justifican las mejoras que se introducen con respecto a los suelos consolidados colindantes.

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

Se aportan entre los planos de ordenación los relativos a Esquema de Red Viaria.

D) Si el Plan o su modificación reclasifica suelo no urbanizable, debe contener Estudio de Impacto Ambiental.

No se trata en este caso de reclasificación de suelo no Urbanizable. El documento de Estudio Impacto Ambiental se incluye como anexo en el presente Plan Parcial.

Finalmente, en el art. 28 reclama un documento de refundición, cuando se modifican determinaciones de un Plan anterior, y dicho documento no se aporta al no modificarse las determinaciones del Plan General.

#### **4.7. CELULA DE URBANIZACION.**

La celula de Urbanización es el documento que fija, respecto de cada Actuación Integrada las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno.

Según la L.R.A.U. en su art. 31, los Planes deben contar para su aprobación definitiva municipal con Cédula de Urbanización relativa a las Actuaciones Integradas previstas en ellas.

Según el mismo artículo, se exige Cedula para la aprobación de Estudios de Detalle y Programas en municipios de menos de 5.000 habitantes y cuando el Programa no desarrolle una ordenación ya pormenorizada en el Plan General, caso este último en el que nos encontramos.

Como el fin de la citada Cédula es que se especifique "que condiciones de conexión se han de cumplir respecto de las redes primarias" además de certificar que el Plan Parcial se ajusta a lo determinado por el Plan General, se adjunta en un anexo del Programa, fotocopia de todos aquellos servicios, que son el resultado de numerosas consultas y conversaciones llevadas a cabo durante la tramitación del Plan. El resto de las contestaciones relativas a los servicios de electricidad y alcantarillado obran en poder del Ayuntamiento al haber sido remitidos directamente por las entidades correspondientes.

El Ayuntamiento a cuya iniciativa se ha realizado el presente Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada, iniciará el tramite de solicitud de la correspondiente Cedula de Urbanización antes de someter el Plan Parcial a información pública.

#### **4.8. HOMOLOGACION.**

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/1994, no se requiere la adaptación del Plan General a la misma.



21 MAR. 1997

Sin embargo, la citada disposición transitoria en su apartado 3 establece:

"La aprobación de los Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requieren la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin".

En la Disposición Transitoria Segunda apartado 2, se determina que la homologación será también necesaria en el caso de Planes Parciales en suelo apto para urbanizar de Normas Subsidiarias o en Suelo Urbanizable no Programado.

El presente Plan Parcial está previsto por el Plan General vigente y sus determinaciones se ajustan a este, por tanto según este apartado 3 de la D.T.1ª no se precisa de documento de homologación, y tampoco nos encontramos en los casos establecidos en la D.T.2ª apartado 2, por lo que concluimos que en nuestro caso no procede emitir el correspondiente documento de homologación.

S. D. M.