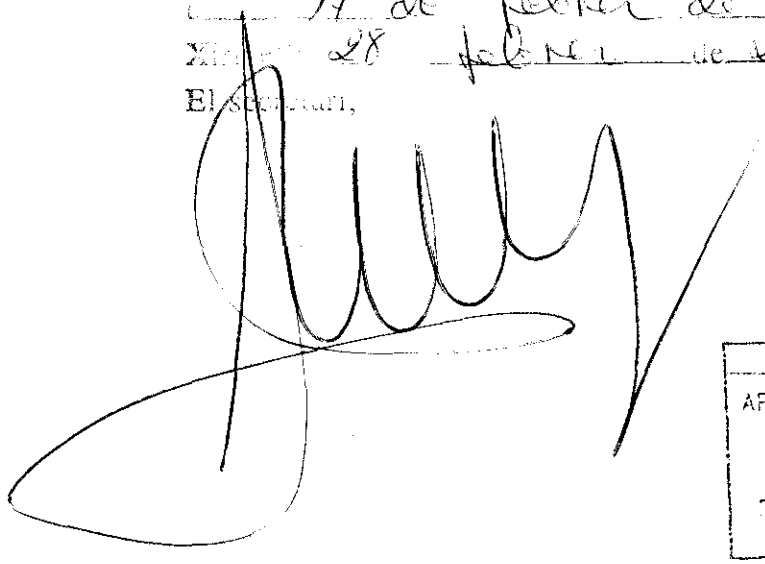
...document forma part de
PLA PARCIAL I PAI "SECTOR E"
... en sessió
... 17 de febrer de 2000
Xirivella, 28 de febrer de 2000
El Secretari,



GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO

SIERRA VALIRA S.L.

PROYECTO: PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA SECTOR E

EMPLAZAMIENTO: Xirivella (Valencia).

FECHA: Julio de 1.999

PLAN PARCIAL

CECAL
ARQUITECTURA
INGENIERIA

LUIS
GORGONIO
VIZCAINO
INGENIERO DE CAMINOS

7 MAR 2000

PLAN PARCIAL DEL *SECTOR E* DEL SUELO URBANIZABLE. XIRIVELLA.

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA.
1.1.- INTRODUCCION.
1.1.1.- Antecedentes.
1.1.2.- Objeto del Plan Parcial. Documentación.
1.2.- CONDICIONES GEOGRAFICAS.
1.2.1.- Características naturales de los terrenos.
1.2.1.1.- Geología.
1.2.1.2.- Topografía.
1.2.1.3.- Climatología.
1.2.1.4.- Geotécnicas.
1.2.1.5.- Hidrología y riegos.
1.2.2.- Usos del suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.
1.2.3.- Aprovechamientos potenciales del territorio.
1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES.
1.3.1.- Adecuación planeamiento de rango superior.
1.3.2.- Obras programadas. Política de inversiones.
1.3.3.- Afecciones.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
2.1.- Estudio de las alternativas y solución propuesta.
2.2.- Adecuación a la ordenación estructural.
2.2.1.- Directrices evolución urbana y ocupación del territorio.
2.2.2.- Ficha de planeamiento.
2.2.3.- Ficha de gestión.
2.3.- Descripción y justificación de la ordenación.
2.4.- Cumplimiento de los estándares red secundaria.
2.5.- Delimitación unidades de ejecución.
2.6.- Síntesis datos estadísticos.

3.- NORMAS URBANISTICAS.

4.- PLANOS DE INFORMACION.

5.- PLANOS DE ORDENACION.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

7 MAR 2000

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- INTRODUCCION.

1.1.1.- Antecedentes.

El Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella fue aprobado definitivamente el 24 de marzo de 1993 por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicada dicha aprobación en el B.O.P el día 9 de abril de 1993.

En dicho planeamiento, anterior a la aprobación de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U.), se define y delimita el SECTOR "E" de suelo que clasifica como urbanizable, a desarrollar mediante los correspondientes instrumentos de tipo urbanístico.

La L.R.A.U., prevé que la incorporación del suelo urbanizable al efectivo proceso urbanizador la determina un tipo específico de Plan: el Programa. En su artículo 29 se indica que la urbanización y la posterior o simultánea edificación del suelo urbanizable requiere la aprobación de la ordenación pormenorizada que se establecerá, en el caso que nos ocupa, mediante el correspondiente Plan Parcial, ya que en este caso el Plan General no la determina.

El citado proceso de aprobación de la ordenación pormenorizada, como se ha indicado, puede simultanearse con la propia aprobación del Programa.

En consecuencia, para dar cumplimiento a los preceptos anteriores, se redacta el presente Plan Parcial, conforme a lo preceptuado en la L.R.A.U. y conforme a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998 de 15 de diciembre. DOGV 29-1-99), que, en su artículo 61 define como funciones del Plan Parcial la de completar a los planes generales mediante la definición de la ordenación pormenorizada de su ámbito territorial.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

1.1.2.- Objeto del Plan Parcial. Documentación.

El objeto de este Plan Parcial es definir la ordenación pormenorizada del Sector "E" del suelo urbanizable de Xirivella, dando cumplimiento a las previsiones del Plan General Municipal, y las Leyes y Reglamentos estatales y autonómicos.

Se cumplen así las previsiones del artículo 61 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV) y su ámbito coincide con la propia delimitación del Sector "E" contenida en el Plan General, cumpliéndose con ello exactamente el artículo 62 del RPCV.

Los límites del Sector "E", son:

NORTE: Actual carretera de Valencia a Torrent, Ronda Norte de Xirivella (CV-403) y acequia.
ESTE: Línea recta paralela al actual vallado del Centro Escolar "Ramón y Cajal".
SUR: Eje de la actual carretera de Xirivella a Aldaia (CV.-4035).
OESTE: Edificaciones de tipo industrial existentes.

La documentación del presente Plan Parcial se ajusta a la que determina el artículo 27 de la L.R.A.U. y el Capítulo III, artículos 64, 65, 66, 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, conteniendo Memoria Informativa y Justificativa, Planos de Información y de Ordenación así como Normas Urbanísticas, con los contenidos que les son propios y que define el propio R.P.C.V.

En otro orden de cosas, el Plan Parcial que ahora se redacta pretende introducir pequeñas modificaciones en la ordenación estructural definida por el Plan General, modificaciones que, en síntesis, pretenden compatibilizar los usos terciarios en consonancia con los deseos del propio Ayuntamiento y mejorar la situación de los espacios dotacionales, acercándolos estratégicamente al suelo residencial, completando otras dotaciones hoy existentes, con la finalidad de mejorar sus perspectivas de uso y su utilidad social, permitiendo, además, adaptar las infraestructuras viarias a los proyectos de tipo supramunicipal, en este momento en ejecución.

Por todo ello, junto con el Plan Parcial se presenta el documento necesario para realizar la modificación puntual del Plan General, que no es otro que la HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA, que afecta únicamente al propio Sector "E", y que se redacta conforme a la L.R.A.U y a la Instrucción de Planeamiento 1/1996 de 23 de enero y que deberá ser aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

1.2.- CONDICIONES GEOGRAFICAS.

1.2.1.- Características naturales de los terrenos.

La zona que se pretende planificar, se trata de un enclave de suelo urbanizable en el suelo urbano de Xirivella, constituyendo el límite entre el suelo urbano de uso dominante residencial, situado a su levante, y el suelo urbano de uso dominante industrial-almacenes situado a poniente del mismo.

Ese carácter de límite, de frontera refuerza su percepción como intersticio de suelo de uso agrícola que hoy día ofrece, condicionando las soluciones que desde el propio Plan Parcial, pueden plantearse.

Los límites ya han sido descritos y no pueden ofrecer duda alguna debido a las particularidades ya mencionadas.

7 MAR 2000

La superficie del Sector, según el Plan General, asciende a 26.332 m², lo que nos da una idea de la pequeña magnitud de la actuación que se pretende. Según la medición topográfica efectuada, la superficie real es 26.250 m², cifras que pueden considerarse correctas.

1.2.1.1.- Geología.

Las características geológicas de los terreno incluidos en el Sector "E" no se diferencian en absoluto de los que le rodean y, generalizando, se podría afirmar que son comunes a toda la comarca de L'Horta. Es el resultado de la formación deltaica del río Turia. La edad relativa de estos sedimentos cuaternarios es tanto mayor cuanto más profundos se encuentren.

Se puede afirmar que la constitución geológica de los terrenos del Sector "E", responde a un subsuelo arcillo-arenoso, con bancos interestratificados de arenas, gravillas y gravas más limpias con otros de arcillas más puras.

Desde en punto de vista edafológico, estamos ante suelos de claro origen aluvial, con texturas de franca a franca-limosas, PH elevado, contenido bajo en materia orgánica y contenidos medios en caliza activa. Son suelos jóvenes que se pueden clasificar en el orden de los entisoles y suborden fluvents, siendo su capacidad de uso agrícola alta-muy alta.

1.2.1.2.- Topografía.

La topografía de los terrenos que estudiamos, al igual que la del resto del Término Municipal, es de una gran uniformidad como resultado de sus orígenes, siendo una llanura con ligeras pendientes apenas perceptibles. Dicha configuración ha permitido hasta ahora su uso agrícola, con riegos mediante encharcamiento.

La pendiente sigue una dirección desde el noroeste al sudeste, pasando de una cota 30'79 metros como máximo en la actual Ronda norte, hasta la cota 30'00 metros en la confluencia de la carretera de Xirivella a Aldaia con la actual Camí Nou, lo que supone una pendiente media del 0'35 por cien. El terreno cultivado se encuentra más bajo que las infraestructuras que le rodean, medio metro por término medio, lo cual no supone ninguna dificultad para el desarrollo urbanístico del Sector.

La existencia de la pendiente mencionada, permitirá dar a los terrenos, una vez urbanizados, una pendiente similar, facilitando, en cualquier caso, la evacuación de aguas pluviales al colector que discurre por el sur del Sector.

... DEFINITIVA EN SESION
MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

1.2.1.3.- Climatología.

La identificación y análisis de las características climáticas de la zona se ha realizado en base a los datos registrados por el Centro Meteorológico de

7 MAR 2000

Levante – Valencia ya que Xirivella no dispone de estación propia. Los valores son representativos dada la homogeneidad que presenta la Comarca desde el punto de vista climático.

La temperatura media anual se aproxima a los 17°. La temperatura media de los veranos oscila entre los 22° y 25°, temperatura que puede sobrepasar los 30° en las horas de máxima insolación. Los inviernos son suaves, siendo la temperatura media del mes más frío, enero, 10° aproximadamente, produciéndose rara vez heladas.

Las precipitaciones son escasas, en torno a los 440 mm/año, distribuyéndose de forma irregular en el tiempo. En efecto, se distinguen dos puntas de precipitación, una en primavera y la otra, mucho más acusada, en otoño, particularmente octubre, siendo su nota más característica la torrencialidad de las precipitaciones, siendo además escasas e irregulares.

Los vientos dominantes tienen una dirección este-oeste, bien asociados a las brisas marinas o al viento de origen continental como es el de poniente. Los más fuertes se suelen presentar en los meses de invierno, particularmente en febrero, pudiendo llegar a superar en ocasiones los 100 km/hora.

El déficit hídrico, que se presenta entre los meses de junio y septiembre, puede llegar a alcanzar los 400 mm.

Como consecuencia de todo lo anterior, el clima se puede clasificar como árido de tipo mediterráneo, templado, no presentando dificultad alguna para los usos que se pretenden ordenar.

1.2.1.4.- Geotécnicas.

Los suelos en el Sector que nos ocupa, así como en la práctica totalidad del Término Municipal, presentan propiedades geotécnicas uniformes, estando formados por mezclas de arenas, limos y arcillas, con predominio de los finos sobre los materiales granulares.

Presentan una capacidad de carga media y unos asientos de tipo medio que pueden llegar a ser elevados. El movimiento de tierras es sencillo, no existiendo peligro de corrosión. Los problemas se pueden presentar por el fuerte espesor de la capa vegetal y la poca profundidad del nivel freático.

Los taludes pueden ser verticales hasta los tres metros de profundidad siempre que no se detecte la presencia de la capa freática o material predominantemente granular, entendiendo todo ello como de carácter general.

DE LA COMISION TERRITORIAL
- 8 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

1.2.1.5.- Hidrología y riegos.-

Dada la poca entidad superficial de la zona que se pretende ordenar, cualquier referencia a las aguas subterráneas y su aprovechamiento, no podría

rebasar las condiciones de superficialidad.

Mayor importancia pueden tener las posibles avenidas de agua, producto siempre de lluvias torrenciales, que, aprovechando los viarios actualmente existentes puedan discurrir desde Aldaia por las proximidades del Sector.

Desde El punto de vista del propio Plan Parcial, tiene mayor relevancia la existencia de una acequia de riego que discurre descubierta por el norte de los terrenos que tratamos para, una vez entubada, discurrir cubierta por el camino actualmente existente al este del Sector, atravesar la vía del ferrocarril y continuar hacia el sur. Se trata de un brazo de la acequia de Zamarra, que tiene un diámetro de 80 centímetros y que, naturalmente, deberá ser entubada en el tramo actualmente descubierto.

1.2.2.- Usos del suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.

Como hemos indicado ya, la zona que estudiamos se trata de un sector de suelo con características completamente urbanas. Aunque en su interior hoy prevalecen las actividades de tipo agrícola, por lo menos en su mayor parte, sus límites están conformados como se describen a continuación: partiendo desde la rotonda existente en la actual Variante Norte de Xirivella y girando en el sentido de las agujas del reloj, encontramos en primer lugar los terrenos que ocupa el Centro Escolar "Ramón y Cajal", en concreto, la valla que los cierra. Junto a ellos pequeñas parcelas de terreno con residuos acumulados producto de vertidos incontrolados, imagen muy ligada al uso "urbano". A continuación la prolongación de la calle Fray Luis de León a la que, por su lado sur, recaen los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución Nº 8 de las definidas en el suelo urbano residencial por el propio Plan General. En dichos terrenos, hoy sin edificar en su mayor parte, se desarrollan usos en precario, siendo el más relevante el lavadero de automóviles existente.

Todo este recorrido lo hemos realizado por el camino actualmente existente y que forma parte de una antigua cañada conocida por "Colada de Silla", hasta que hemos llegado a la antigua Carretera Comarcal 3215 Valencia-Torrent, hoy vía de carácter estrictamente urbano y de titularidad municipal.

Estamos ahora en el límite sur del Sector, concretamente en la carretera de Xirivella a Aldaia. Su incompleta urbanización así como los espacios de tipo residual que aparecen, unido a la implantación de actividades de tipo residual tales como carteles publicitarios producen una imagen de degradación urbana poco acorde con la actual realidad de Xirivella a pesar de que actualmente constituyen una entrada a la población. Dicha situación debe remediarse prioritariamente.

El límite oeste del Sector lo constituyen las medianeras de las construcciones de tipo industrial que allí existen y que recaen por el norte a la Variante Norte de Xirivella y por el sur a la carretera de Aldaia.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 5 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
7 MAR 2000

Finalmente, el Sector recae por su norte a la propia Ronda Norte de Xirivella, actualmente CV-403, cuyo elemento determinante es la rotonda que existe en el extremo noroeste del Sector, a través de la que tendrá acceso directo a la propia Ronda y desde la que partirá la actual variante Sur de Alacuàs y su enlace por la zona industrial de Aldaia, actualmente en ejecución, obras que convertirán al tramo actualmente exístete desde esa rotonda, paso elevado actual y enlace con Alacuàs en un tramo de viario absolutamente urbano.

En cuanto a la vegetación existente, la propia actividad agrícola convierte en insignificante a la vegetación natural, que aparece de manera residual en las zonas abandonadas en la práctica. Más importancia pueden tener los árboles que rodean el centro escolar por su norte cuya existencia debe ser respetada integrándolos en las zonas dotacionales que se determinen.

No existe ningún edificio en el ámbito del Plan Parcial, aunque ya se ha indicado que sus límites se encuentran completamente urbanizados cuando no edificados. Si que nos encontramos con una torre de celosía para apoyo de una línea de alta tensión tipo 63-a-63 que une la sub-estación transformadora de Torrent con la de Quart.

Teniendo en cuenta ello, las principales infraestructuras que inciden en este Sector, son las siguientes:

- La línea de alta tensión descrita anteriormente, que discurre por el Sector desde el sudoeste hasta el noreste del mismo.

- La tubería de agua potable de diámetro 120 mm. que discurre por el sur del Sector, y que, completada por la de diámetro 200 mm. que discurre por la fachada sur de la Avenida del Camí Nou y atraviesa la línea férrea Valencia-Utiel, garantizan el suministro de agua potable al Sector.

- El colector de aguas negras de diámetro 1500 mm. que discurre por el norte del Sector en dirección oeste hasta la Avenida Virgen de los Desamparados y que permitirá enlazar los vertidos de aguas sucias que se generen en el interior del Sector.

- El colector de aguas pluviales de diámetro 1000 mm. que discurre por el sur del Sector, concretamente por la carretera de Aldaia, en dirección sur, hasta la zona industrial Virgen de la Salud y que permitirá evacuar las aguas pluviales que se recojan en el Sector.

- Los viales actualmente existentes, tanto el situado al norte del Sector, la CV-403, Ronda Norte de Xirivella y las obras de reforma de la misma que actualmente se están ejecutando, como la actual CV-4035, antigua C-3215, de carácter absolutamente urbano y cedida al Ayuntamiento de Xirivella.

APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
7 MAR 2000

- La acequia de Zamarra que discurre descubierta por el norte del Sector y entubada y cubierta por el lado oeste del mismo.

- La infraestructura de la Compañía Telefónica, tanto subterránea como aérea que discurre por el sur del Sector.

Finalmente cabe insistir en la absoluta necesidad que existe en plantear soluciones a los espacios residuales a los que será necesario dotar de urbanización para completar así el "acabado" de la ciudad, eliminando las actuales zonas de tipo suburbial que existen en terrenos contiguos al propio Sector "E".

1.2.3.- Aprovechamientos potenciales del territorio.

Los terrenos ubicados en el sector "E", en la actualidad, presentan un aprovechamiento agrícola, si bien una parte de los mismos ya no se cultivan.

Con esta situación, y teniendo en cuenta la poca entidad superficial de la zona que estudiamos, el aprovechamiento potencial del territorio desde el punto de vista agrícola, ganadero, cinegético, minero o forestal, tiene muy poca importancia, ya que de todas las actividades relacionadas solamente se produce la agrícola y sólo en veintiuna hanegadas aproximadamente.

La poca rentabilidad económica y su situación física hace que la actividad agrícola que ahora tiene lugar adquiera características propias de una actividad de tipo marginal en espera de que se cumplan las expectativas de desarrollo urbano para las que la zona que tratamos está destinada.

Por tanto consideramos que el aprovechamiento potencial del territorio para las actividades descritas anteriormente es prácticamente nulo, siendo adecuada, para rentabilizar dichos terrenos, la programación urbanística de los mismos, tal y como prevé el PGOU.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

1.2.4.- Estructura de la propiedad del suelo.

Aunque del uso agrícola del suelo, por las diferentes parcelas existentes a simple vista, y de la información catastral obtenida, se desprende que existen nueve referencias catastrales diferentes, la mayor supera en poco los 4000 m², y la menor apenas alcanza los 200 m², siendo el tamaño medio 2500 m² aproximadamente.

Los lindes son claros y ya se ha procedido a la medición de los diferentes campos, en presencia de los diferentes propietarios.

Por su relevancia, es necesario indicar que, en la actualidad y tras las compras efectuadas, el 86'23 % de los terrenos de titularidad privada, incluidos en el Sector "E" son propiedad de la Sociedad promotora del propio P.D.A.I., del que esta propuesta de Plan Parcial es parte integrante.

F 7 MAR 2000

1.3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES.

1.3.1.- Adecuación al planeamiento de rango superior.

Como ya se ha mencionado anteriormente, el Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella fue aprobado definitivamente el 24 de marzo de 1993 por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicada dicha aprobación en el B.O.P el día 9 de abril de 1993.

En dicho planeamiento, anterior a la aprobación de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante L.R.A.U.), se define y delimita el SECTOR "E" de suelo que clasifica como urbanizable, a desarrollar mediante los correspondientes instrumentos de tipo urbanístico.

Las determinaciones del Plan General, con respecto al Sector "E", son:

- SUPERFICIE: 26.332 m²
- APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: 7.307 U.A.
- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0'277 U.A./m²
- EXCESO DE APROVECHAMIENTO SOBRE EL MEDIO DEL PLAN GENERAL: 1.216'18 U.A.
- USO GLOBAL: ALMACENES.
- EDIFICABILIDAD: 0'75 m²/m²
- EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR: 19.749 m²

- 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 hotelero y espectáculos.
  - Actividades insalubres y 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.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
- 9 MAYO 2000
COMISIÓN TERRITORIAL
7 MAR 2000

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

Se pretende introducir alguna modificación en las anteriores previsiones, compatibilizando el uso terciario, enmarcando ello en la voluntad del Ayuntamiento, que considera, y ya lo intentó en su momento, que dichas actividades deben emigrar de los suelos residenciales, liberándolos de las molestias y servidumbres que pueden llegar a producir. En nuestro caso se cumplen sobradamente todas las condiciones que las Normas de Coordinación Metropolitana imponen para estos usos, caso que llegaran a instalarse lo que en ellas se define como un gran centro de atracción de desplazamientos.

Independientemente de ello, la ejecución de la Ronda Norte de Xirivella, variante de la antigua Carretera Comarcal 3215 de Valencia a Torrent, hoy CV-403, y más concretamente las obras actualmente en ejecución, suponen una modificación sustancial de las previsiones del Plan General, convirtiendo al vial que enlazará la rotonda aledaña al Sector en su límite norte con la antigua Carretera , hoy Camí Nou, en primordial para el acceso a Xirivella desde el nord-oeste, dejando sin dicha función a la actual carretera de Xirivella a Aldaia en su tramo urbano (CV-4035).

Dicha situación, junto con las ventajas indudables que presenta el localizar las zonas dotacionales junto al suelo urbano residencial, del que son claramente servidoras, incluso por la proximidad de un centro escolar, y, finalmente, la existencia de una línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el Sector y que, desde el punto de vista económico, es prácticamente imposible plantear su traslado o modificación y menos dada la pequeña magnitud del Sector que tratamos, hace necesaria la modificación que ahora se plantea.

Por todo ello, se hace necesario aprobar una Homologación Modificativa en este Sector.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

1.3.2.- Obras programadas. Política de inversiones.

En la actualidad no existen obras programadas por parte de otras Administraciones que no sean la Municipal que supongan alguna afección para el Sector "E". No obstante, incluidas en el II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana, Decreto 23/1995 de 6 de febrero, del Gobierno Valenciano, encontramos las obras correspondientes al cierre de la CV-403 desde la rotonda que se sitúa al norte del Sector, hasta su enlace con el Corredor Comarcal Sur en Torrent, pasando por el Sur de Alacuàs.

La ejecución del citado viario convertirá al actual que discurre por el límite norte del Sector, a caballo entre los Términos Municipales de Aldaia y Xirivella, en una vía estrictamente urbana y que como tal debe ser tenida en cuenta de cara a cualquier planificación que se pretenda.

7 MAR 2000

De menor trascendencia para el Sector "E" pero no así para el conjunto de la población, puede ser la transformación de la actual vía de ferrocarril Valencia a Utiel en una línea de tranvía suburbano, lo que supondrá caso de realizarse la mejora sustancial de las condiciones de accesibilidad a la zona que estudiamos.

1.3.3.- Afecciones.

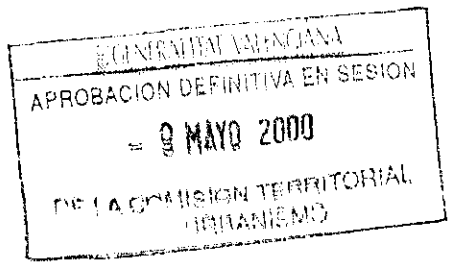
Las afecciones derivadas de las infraestructuras existentes son:

- Afección en materia de carreteras: Por la propia existencia de la Ronda Norte de Xirivella CV-403, regulada por la legislación autonómica, con una zona de protección de 18 metros desde la arista exterior de la calzada, ya que no está incluida en la red básica. El marco jurídico está constituido por la Ley de Carreteras 6/1991, de 27 de marzo de la Generalitat Valenciana, y el II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

Es necesario tener en cuenta las consideraciones ya realizadas en este documento sobre el destino como viario urbano que el tramo que directamente afecta al Sector "E" tiene en cuanta sean terminadas las obras actualmente en curso.

- Afección en materia de transporte de energía eléctrica, regulada por la Ley 54/1997 de 27 de noviembre, Ley del Sector Eléctrico (BOE 285, de 28 de noviembre de 1997). En ella se definen las limitaciones de uso del suelo por la servidumbre de paso de la línea de transporte de energía eléctrica en alta tensión actualmente existente en el Sector, acceso y limitaciones, distancias, etc.

- Afecciones en materia de vías pecuarias, reguladas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo, Ley de Vías Pecuarias (BOE 71 de 24/3/1995) y la Ley de Espacios Protegidos de la Comunidad Valenciana, Ley 11/1994 de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana (DOGV 2423, de 9/1/1995). En ellas se definen las condiciones de planificación que debe reunir la actual Colada de Silla, que discurre por el Sector de sur a norte, por su extremo oriental, así como las modificaciones para su traslado y desafección definidas en los artículos 10 y 11 de la Ley 3/1995.



7 MAR 2000

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- ESTUDIO DE LAS ALTERNATIVAS Y SOLUCION PROPUESTA.

En la redacción de este Plan Parcial se aplicará la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana 6/94 (L.R.A.U.), así como el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1998, de 15 de Diciembre del Gobierno Valenciano, así como la Normativa sectorial específica de aplicación al Sector "E".

A la vista de la configuración física del Sector "E", definida por los bordes claramente formados por la carretera CV-403 al norte, la carretera CV-4035 al sur, el suelo urbano residencial al este y las construcciones industriales medianeras al oeste, circunstancias a las que habría que añadir su pequeña entidad superficial, caben pocas variantes de diseño de la ordenación pormenorizada, ya que esta se apoyará fundamentalmente en dichos viales de borde, rematando la manzana industrial existente convirtiéndose parcialmente en una intervención de cirugía urbana para terminar la ciudad por su acceso occidental.

Así mismo adquiere gran relevancia las obras, incluidas en el II plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana que ejecutará, el enlace con la Ronda Sur de Alacuàs, que convertirán al actual trazado, que discurre por el límite norte del Sector en un viario estrictamente urbano. Tras varios tanteos, se ha considerado como más adecuada la solución que permite el mantenimiento de la línea de transporte de energía eléctrica al tiempo que el viario que se diseña pueda constituirse en el acceso a Xirivella desde el oeste en condiciones de funcionalidad suficientes.

Finalmente se ha optado por acercar las dotaciones, espacios libres (JL y AL) al suelo urbano residencial, verdadero origen de su uso, al tiempo que servirá de frontera y límite con el suelo de uso industrial y el viario de acceso y distribución que se plantea. Las ventajas de esta solución son indudables ya que se localizan las zonas dotacionales junto al suelo urbano residencial, del que son claramente servidoras, incluso por la proximidad de un centro escolar. La solución que se propone da solución igualmente a la existencia de una línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el Sector y que, desde el punto de vista económico, es prácticamente imposible plantear su traslado o modificación y menos dada la pequeña magnitud de la actuación que tratamos.

APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000

Además se pretende compatibilizar el uso terciario con el uso dominante, industrias y almacenes, dando con ello cumplimiento a la voluntad del Ayuntamiento, que considera, y ya lo intentó en su momento, que dichas actividades deben emigrar de los suelos residenciales, liberándolos de las molestias y servidumbres que pueden llegar a producir. En nuestro caso se cumplen sobradamente todas las condiciones que las Normas de Coordinación Metropolitana imponen para estos usos, caso que llegaran a instalarse lo que en ellas se define como un gran centro de atracción de desplazamientos.

7 MAR 2000

2.2.- Adecuación a la ordenación estructural.

El documento que regula las determinaciones que se deben cumplir en este Sector es la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella, documento que no ha sido homologado según las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por lo que como ya se ha dicho anteriormente, para poder modificar los usos, introduciendo la compatibilidad de los usos terciarios y alterar el esquema que aconseja el propio Plan General, localizando las dotaciones junto al suelo urbano residencial , alejando del mismo el enlace viario, es necesario aprobar una Homologación Modificativa de este Sector.

Por todo ello se redacta la correspondiente homologación parcial con el fin de proceder a la necesaria modificación del Plan General de Ordenación Urbana en lo que afecta al SECTOR "E" del suelo Urbanizable Programado, definiendo su ordenación estructural y cuyas determinaciones completa este Plan Parcial que define la ordenación pormenorizada.

2.2.1.- Directrices de evolución urbana y ocupación del territorio.

El principal objetivo del Plan Parcial, es la de definir la ordenación pormenorizada del Sector "E", respetando la ordenación estructural definida en el Plan General de Ordenación de Xirivella y la propia Homologación Modificativa del Sector que se tramita conjuntamente, con el fin de hacer posible su programación de acuerdo con lo establecido en la LRAU.

Con ello se programará y posteriormente se urbanizará y se consolidará una zona urbanizable industrial, que claramente integrará el ámbito territorial del Sector con los suelos ya urbanizados que lo rodean y que hoy dan al intersticio que lo constituye una imagen suburbial que se pretende eliminar, acabando la construcción de la ciudad en esta zona, completando la trama urbana de la zona, tanto a nivel de usos y edificaciones como de la trama viaria que ahora existe, completando y mejorando estructura del territorio y la red viaria estructural del municipio.

Los objetivos que pretende conseguir con la solución que se propone, de modo esquemático, son:

- Mantenimiento de las determinaciones del Plan General, usos, intensidades, esquema viario, etc.
- Mantenimiento de la trama urbana a nivel de manzanas y prolongación del sistema viario.
- Situación estratégica de los espacios dotacionales.
- Diseño de parcelas adaptadas a los usos que se prevén.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
9 MAYO 2000
ORDENACION TERRITORIAL
URBANISMO

7 MAR 2000

- Alcanzar niveles de funcionalidad adecuados en el viario y sus enlaces, completando la urbanización de la zona.

- Mantenimiento de la línea de transporte de energía eléctrica, evitando los costes que acarrearía su modificación o traslado, costes que convertiría en inviable a esta propuesta.

2.2.2.- Ficha de planeamiento.

Es necesario tener en cuenta que la superficie del Sector, según la medición topográfica que se ha realizado, es 26.250 m².

FICHA DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR E

USO GLOBAL: ALMACENES

- SUPERFICIE: 26.250 m²
- APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: 7.284 U.A.
- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0'277 U.A./m²
- EXCESO DE APROVECHAMIENTO SOBRE EL MEDIO DEL PLAN GENERAL: 1.212'65 U.A.
- USO GLOBAL: ALMACENES.
- EDIFICABILIDAD: 0'75 m²/m²
- EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR: 19.688 m²

- 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.
  - Actividades insalubres y 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 adjudica edificabilidad a las parcelas sin ordenar volumetría en detalle.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
= 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO
7 MAR 2000

2.2.3.- Ficha de gestión.

A continuación vamos a describir las condiciones que han de cumplir el sector para que se pueda desarrollar mediante actuaciones integradas, de acuerdo con la LRAU, así como las conexiones con la red estructural primaria y las conexiones con el resto de sectores o ámbitos territoriales.

SECTOR "E" EN SUELO URBANIZABLE ALMACENES
FICHA DE GESTION

1.- SITUACION: Entre el suelo urbano residencial y el suelo urbano industrial y entre la Ronda Norte de Xirivella CV-403 al norte y la CV-4035 de Xirivella a Aldaia, al sur.

2.- CONDICIONES DE CONEXIÓN A LA RED ESTRUCTURAL.

2.1.- RED VIARIA: Dispone de red viaria estructural consistente en la Ronda Norte de Xirivella CV-403 al norte y la CV-4035 de Xirivella a Aldaia, hoy una vía completamente urbana y titularidad municipal, al sur.

Igualmente forma parte de la red viaria estructural el vial que enlazará ambas vías mencionadas.

2.2.- RED ESTRUCTURAL DE TRANSPORTE DE ENERGÍA: La línea de alta tensión que une la central de Quart de Poblet con la de Torrent a su paso sobre el Sector "E", incluido el apoyo existente.

2.3.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS: Las infraestructuras urbanas necesarias para posibilitar su programación, bien porque atraviesen el sector o porque se encuentren en el borde del mismo son :

Red estructural de Saneamiento: Formada por el Colector de aguas fecales, de diámetro 1500 mm., que discurre por el norte del Sector y del Colector de aguas pluviales, de diámetro 1000 mm., que discurre por la actual carretera de Xirivella a Aldaia, al sur del Sector.

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESION
- 5 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

2.4.- ORDENACION PORMENORIZADA: Tendrán consideración de ordenación pormenorizada el resto del sistema viario del Sector así como las reservas de suelo dotacional público de zonas verdes (ZV) repartido entre zonas ajardinadas (JL) y áreas de juego (AL).

7 MAR 2000

3. DETERMINACION DE LAS CONDICIONES DE CONEXIÓN: Dadas las características de la zona que tratamos, actualmente un intersticio de reducidas dimensiones entre suelos completamente "urbanizados" y con edificaciones tanto de tipo industrial por su lado oeste y de tipo residencial por su este, en ambos casos completamente consolidadas, la mayoría de los servicios se conectarán a los existentes por simple prolongación y cierre de red actual.

Así deberá ocurrir con las redes de agua potable, de telefonía, alumbrado público. La red de suministro de energía eléctrica se ejecutará conforme indique la Compañía suministradora. Es de hacer notar que las características urbanas de la zona y la propia existencia de redes de media tensión en las proximidades faciliten la extensión de la actual red, no previendo la existencia de problema alguno.

En cuanto a las redes de evacuación de aguas, la existencia de una colector de pluviales de diámetro 1000 mm. que discurre tangente al Sector por su lado sur y la de otro de diámetro 1500 mm. igualmente tangente al sector por su lado norte, éste de aguas negras, ambos pertenecientes a la red de colectores de la Comarca de Quart-Bennager, y con suficiente capacidad para dar el servicio que se proyecta, aconseja ejecutar una red separativa para la que, dadas las características del terreno, pendientes y profundidades de los citados colectores, no se prevé ningún problema técnico en su implantación.

La red municipal de agua potable tiene capacidad suficiente para el suministro a esta zona, mediante la conducción existente, una tubería de fibrocemento de 125 mm. de diámetro, que permite el transporte de caudal suficiente para la zona que tiene que abastecer. Se tratará de cerrar circuitos de manera que las presiones queden estabilizadas y el suministro garantizado.

Finalmente, la red viaria se realizará a partir de la rotonda situada en la Ronda Norte de Xirivella (CV 403) enlazando con la actual CV 4035, en su recorrido como vial urbano. El resto del viario previsto se ajustará al existente en sus conexiones y características.

Constructivamente y en cuanto a acabados, los viarios se ajustarán a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Xirivella (art. 20).

4.- CONEXIÓN CON OTROS SECTORES : Las conexiones con los sectores urbanos colindantes se produce por la red viaria estructural, además de la red secundaria prolongación de la Fray Luis de León.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

5.- PROGRAMACIÓN: Se confeccionará un Programa de Actuación Integrada que comprenderá toda la delimitación del sector "E".

7 MAR 2000

2.3.- Descripción y justificación de la ordenación.

RED VIARIA Y DOTACIONES PUBLICAS.

Como hemos dicho anteriormente la ordenación pormenorizada se ha diseñado en función del viario de borde, la mayor parte ordenación estructural, que configura el diseño de la ordenación pormenorizada. Para ello se ha aprovechado la glorieta existente en la Ronda Norte de Xirivella, CV-403, y se proyecta el viario de enlace con la CV- 4035 de forma que acometa a la misma mediante una glorieta de nueva ejecución, separada de la curva existente, de manera que se consiga una solución correcta funcionalmente para dicho enlace al tiempo que permita mejorar la imagen urbana del entorno, hoy en día muy deteriorada.

El enlace con la prolongación de la calle Fray Luis de León se realiza mediante otra glorieta que sirve, al mismo tiempo para alojar en su centro el apoyo de celosía de la línea de alta tensión que existe actualmente resolviendo con ello la problemática que siempre ha planteado. Finalmente, el tramo de calle que enlaza desde la curva de la CV-4035 hasta la calle Fray Luis de León, se resuelve mediante una calle de dirección única, sentido hacia el norte, evitando con ello los riesgos propios del cruce. Todo ello se especifica en los planos., configurándose manzanas adecuadas al uso, concentrando el espacio dotacional público de Espacios Libres (EL) en una zona con una configuración trapecial, con superficie superior a la necesaria, y una localización óptima para su destino al acercarse al suelo urbano residencial, permitiendo, al mismo tiempo, completarlas con los espacios residuales de dicha clasificación,. siendo el resto de las dotaciones públicas red viaria (RV) y aparcamientos (ARV), estando el total de dotaciones públicas de acuerdo con el especificado por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para este tipo de suelo, coeficientes que se justificarán en el apartado siguiente.

Se configuran de esta manera dos zonas o manzanas edificables, a las que el Plan Parcial otorga edificabilidades distintas debido a que por su configuración resultan diferentes. En efecto, la Manzana "A es de gran tamaño, 12.211 m² y es el resultado de completar la manzana ya existente de la que resulta ser medianera, dada su configuración difícilmente podrá llegar a agotar las tres plantas que como máximo otorga el planeamiento de rango superior. Se le asigna una edificabilidad máxima (techo) de 13.622 m², lo que supone un índice de 1'12 m² de techo/m² de parcela. En cambio, por su configuración, tamaño más reducido, 2.889 m², y recayente a cuatro calles, se considera que la Manzana "B" es susceptible, relativamente, de un mayor aprovechamiento, 6.066 m² de techo, lo que supone en este caso un índice de 2'10 m² de techo/m² de parcela.

La configuración del viario, de las manzanas edificables y de los espacios libres, sus características geométricas, anchura, distribución de calzadas y aceras, y sus pendientes están especificadas en los planos de ordenación pormenorizada.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 5 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO
7 MAR 2000

RED DE SANEAMIENTO.

Será una red separativa, diseñando una red interior apoyada en el viario proyectado, de forma que se concentre en el punto de conexión al colector de aguas negras existente, de diámetro 1500 mm., que discurre por el norte del Sector, y cuyo destino es la estación depuradora de Quart-Bennager. Las dimensiones y profundidad de dicho colector posibilitan la conexión que se plantea, sobre todo al considerar la pequeña magnitud de la zona que se ordena.

La configuración de la red de saneamiento está definida en los planos de ordenación pormenorizada.

RED DE PLUVIALES.

Se diseña una red de evacuación de aguas pluviales interior apoyada en el viario proyectado, de forma que se concentre en el punto de conexión al colector de aguas pluviales existente, de diámetro 1500 mm., que discurre por la carretera CV-4035, al sur del Sector. Las dimensiones y profundidad de dicho colector posibilitan la conexión que se plantea, sobre todo al considerar la pequeña magnitud de la zona que se ordena.

La evacuación de pluviales del viario se realizará mediante colocación de imbornales en los puntos adecuados los cuales conducirán las aguas mediante tuberías al colector mencionado, que es el elemento más importante de drenaje existente en el sector, dichas tuberías se apoyarán en el viario proyectado.

La configuración de la red de pluviales está definida en los planos de ordenación pormenorizada.

CONSELLERIA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

RED DE AGUA POTABLE.

Se procederá al mantenimiento de las redes más importantes existentes en el sector o sus proximidades, es decir la tubería de 125 mm de diámetro interior, que discurre por el sur del Sector y la de 200 mm. que alimenta la zona industrial de Zamarra, diseñando una red secundaria de distribución de forma mallada de 100 mm de diámetro interior, basada en el viario proyectado, con el fin de sectorizar dicha red y de tener una mejor operatividad y grado de funcionamiento.

La red de agua potable se completará con la adecuada red de riego de las zonas libres. La configuración de ambas redes está definida en los planos de ordenación pormenorizada.

7 MAR 2000

RED DE ACEQUIAS.

Se mantiene la infraestructura de riego existente en el Sector que es el brazo de la acequia de Zamarra, que en la actualidad se encuentra parcialmente descubierta aunque canalizada en su totalidad, procediendo a su cubrición total.

Dicha canalización se efectuará en solera y cajeros con cubrición de la misma según criterios de la Comunidad de Regantes, ubicándose registros periódicamente que facilitarán su limpieza y mantenimiento. La cubrición será con losa de hormigón armado en los cruces de calzada y con losa aligerada de hormigón prefabricado en las zonas peatonales.

La configuración de la red de acequias está definida en los planos de ordenación pormenorizada.

RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

Se mantendrá el alumbrado público existente en los viales de borde, completándola en los casos que se considere necesario. En los viales de nueva ejecución se ejecutará completamente la red de alumbrado público.

Se completará la red de alumbrado público mediante la colocación de un cuadro de maniobra con reductor de flujo en cabecera, y una nueva red interior independiente de la existente apoyada en el viario proyectado, con puntos de luz de características y distribución similares a los existentes.

La configuración de la red de alumbrado público está definida en los planos de ordenación pormenorizada.

RED ELECTRICA DE MEDIA TENSION.

Se procederá a ejecutar las líneas eléctricas de media tensión, subterráneas, apoyándose en el viario proyectado, con el fin de dar una solución de continuidad a la red actual.

Las canalizaciones se efectuarán de acuerdo con la normativa de Iberdola S.A. a los efectos.

La configuración de la red de energía eléctrica de media tensión está definida en los planos de ordenación pormenorizada.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 5 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

RED ELECTRICA DE BAJA TENSION.

Desde los centros de transformación diseñados y apoyándose en el viario proyectado se diseñan las líneas subterráneas de baja tensión hasta las hornacinas que se ubicarán en las futuras parcelas y por las que suministrarán

7 MAR 2000

de energía eléctrica a las mismas, así como a las distintas infraestructuras urbanas que necesiten energía eléctrica, como es el caso del alumbrado público.

Las canalizaciones se efectuarán de acuerdo con la normativa de Iberdola S.A. a los efectos.

La configuración de la red de energía eléctrica de baja tensión está definida en los planos de ordenación pormenorizada.

RED DE TELEFONIA.

Se procederá a la eliminación de las líneas aéreas existentes, pasándolas a subterráneas apoyándose en el viario proyectado, con el fin de dar una solución de continuidad a la red actual, existiendo unas canalizaciones generales y otras de distribución a las parcelas resultantes.

Las canalizaciones, arquetas y demás elementos constructivos se efectuarán de acuerdo con la normativa de CTNE a los efectos.

La configuración de la red de telefonía está definida en los planos de ordenación pormenorizada.

JARDINERIA.

Se procederá al ajardinamiento de las zonas verdes especificadas en el planeamiento, mediante la plantación de especies adecuadas, césped, macizo flor y palmeras y árboles, y para su conservación se implantará de una red de riego por goteo o aspersión que facilite y automatice las operaciones de riego en dichas zonas verdes. Se completarán las zonas aledañas.

La configuración de los espacios libres está definida en los planos de ordenación pormenorizada.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 5 MAYO 2000
LA COMISION TERRITORIAL

2.4.- Cumplimiento de los estándares de la red secundaria.

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana en su Anexo, Sección D, artículos 14 y 15, teniendo en cuenta que el PGOU califica el sector para un uso de almacenes, las dotaciones a aplicar serán :

- La reserva mínima de suelo dotacional público (SD) será del 40 % de la superficie total del sector.

- La reserva de zonas verdes públicas (ZV) será como mínimo del 10 % de la superficie del sector, estando ésta incluida en el 40 % anterior.

- La reserva de aparcamientos será de 1 plaza en parcela privada por cada 150 m2 construidos.

- La reserva de aparcamientos públicos dotacionales será del 50 % de la reserva privada, es decir 1 plaza por cada 300 m2 construidos.

DOTACIONES MINIMAS NECESARIAS.

S, superficie real del sector:	26.250 m².
Edificabilidad MÁXIMA DEL Sector:	19.688 m2t
SD, suelo dotacional público: 0,40 x 26.250 m2 =	10.500 m2
EL, dotación mínima: 0,10 x 26.500 m2 =	2.625 m2.
Aparcamientos privados: 19.688/150 =	131 ud
Aparcamientos públicos: 131/2 =	66 ud.

De acuerdo con la distribución de superficies y la ordenación pormenorizada proyectada, los distintos estándares dotacionales que se proyectan en este Plan Parcial, son los siguientes .

JL (Jardines): 2.156 m²

AL (Areas de juego): 530 m²

EL (JL+AL): 2.686 m2 > 2.625 m2 necesarios

RV (Red viaria): 7.591 m²

AV (Aparcamientos públicos): 873 m2

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 5 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL

Viario (Red viaria + aparcamientos públicos): 8.464 m2

Suelo Dotacional Público:

SD = EL + RV + AV = 11.150 m2 > 10.500 m2 necesarios.

Nº de aparcamientos públicos: 77 ud > 66 ud necesarios.

2.5.- Delimitación de unidades de ejecución.

Dadas las características del Sector "E", en cuanto a su delimitación y a su tamaño, consideramos que solo deberá delimitarse una única Unidad de

7 MAR 2000

Ejecución para ser programada mediante una Actuación Integrada, que será coincidente con la delimitación del Sector, dado que se cumplen las premisas establecidas por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (LRAU) art.33, y en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, art. 115 y 117.

2.6.- Síntesis de datos estadísticos.

SUPERFICIE REAL DEL SECTOR	26.250 m²
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	7.284 U.A.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	0'277 U.A./m²
EXCESO DE APROVECHAMIENTO SOBRE EL MEDIO DEL PLAN GENERAL	1.212'65 U.A.
EDIFICABILIDAD	0'75 m²/m²
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	19.688 m²

El exceso de aprovechamiento será cesión para compensar a los propietarios de sistemas generales externos al Sector.

Dicho exceso de aprovechamiento, 3.277'68 m² de edificabilidad, supone el 16'65% del total aprovechamiento del Sector, siendo el restante 83'35%, es decir, 16.410'32 m² de edificabilidad los que corresponden a los propietarios del Sector.

Además, de dicha edificabilidad, solamente será apropiable por ellos el 90% de dicha edificabilidad, correspondiendo el restante 10% al Ayuntamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESION
- 9 MAYO 2000
POR LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO

CUADRO DE USOS DEL SUELO

MANZANA EDIFICABLE "A"	12.211 m²	
MANZANA EDIFICABLE "B"	2.889 m²	
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES	**15.100 m²**	**57'52%**
SUELO DOTACIONAL JARDINES (JL)	2.156 m²	
SUELO DOTACIONAL AREAS DE JUEGO (AL)	530 m²	
TOTAL SUELO DOTACIONAL ZONA VERDE (ZV)	2.686 m²	10'23%
SUELO DOTACIONAL VIARIO (RV)	7.591 m²	
SUELO DOTACIONAL APARCAMIENTOS (AV)	873 m²	
TOTAL SUELO DOTACIONAL VIARIO (RV + AV)	8.4.64 m²	32'24%
TOTAL SUELO DOTACIONAL PUBLICO (SD)	**11.150 m²**	**42'48%**
SUPERFICIE TOTAL ACTUACION SECTOR "E"	**26.250 m²**	**100%**

7 MAR 2000

CARACTERISTICAS MANZANAS EDIFICABLES

	MANZANA "A"	MANZANA "B"
SUPERFICIE DE SUELO	12.211 m²	2.889 m²
OCUPACION MAXIMA PARCELA (70%)	8.548 m²	2.022 m²
EDIFICABILIDAD MAXIMA (m² techo)	13.622 m²	6.066 m²
PATIOS PRIVADOS DESCUBIERTOS	3.663 m²	867 m²
EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA (m² techo/m² parcela)	1'12 m²/m²	2'10 m²

Cullera, agosto de 1999

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo: Luis Gorgonio Vizcaíno

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 5 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

7 MAR 2000

3.- NORMAS URBANISTICAS.

Capítulo Primero

Objeto y alcance

Artículo 1. Objeto, vigencia y documentación
El objeto de las presentes Normas es la regulación de la actividad urbanística y de la edificación en el Sector "E" de Xirivella, siendo su ámbito coincidente con el Sector "E" del suelo urbanizable programado definido por el Plan General de Ordenación Urbana y grafiado en los planos.
El Plan Parcial del Sector "E" entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación en el B.O.P., siendo su vigencia indefinida.
Tal como establece el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, los documentos integrantes de este Plan Parcial son:

A. Parte sin eficacia normativa:
a) Documento de información: Memoria y Planos.
b) Memoria justificativa.
B. Parte con eficacia normativa:
Normas urbanísticas.
c) Planos de ordenación

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

Capítulo Segundo
Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

Artículo 2. Alineación de vial
Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo 3. Ancho de vial en un punto
Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.
Se expresa en metros (m.).

Artículo 4. Manzana
Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 5. Línea de rasante
Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

MAR 2000

Artículo 6. Cota de rasante
La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.
Se expresa en metros (m.).

Capítulo Tercero
Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

Artículo 7. Parcela
A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 8. Parcela edificable
Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exige el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.
Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el rectángulo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Artículo 9. Solar
Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 10. Lindes de parcela
Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Artículo 11. Linde frontal de parcela
Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Artículo 12. Cerramientos de parcela
Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Artículo 13. Parcela mínima
Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.
Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Artículo 14. Frente de parcela
Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.
Se expresa en metros (m.)

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

Artículo 15. Rectángulo inscrito
Se denomina rectángulo inscrito al rectángulo de menor dimensión que se puede inscribir en una parcela.
Se define por la medida de sus lados, que se expresan en metros (m.).

Artículo 16. Ángulo medianero
Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.
Se expresa en grados sexagesimales (°).

Capítulo Cuarto
Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

Artículo 17. Alineaciones de la edificación
Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado.

Artículo 18. Retranqueo de la edificación
Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.
Se expresa en metros (m.).

Capítulo Quinto
Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

Artículo 19. Superficie ocupada
Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.
Computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.
Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Artículo 20. Coeficiente de ocupación
Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.
Se expresa en tantos por ciento (%).

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

Artículo 21. Superficie libre
Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

7 MAR 2000

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).
Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Artículo 22. Superficie construida por planta
Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.
No computarán como superficie construida las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.
Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.
Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 23. Superficie construida total
Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.
No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas.
Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 24. Superficie útil
Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.
Se expresa en metros cuadrados útiles (m2u).

Artículo 25. Volumen construido
Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.
No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.
Se expresa en metros cúbicos (m3).

Artículo 26. Edificabilidad
Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.
Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 27. Coeficiente de edificabilidad neta
Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.
Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t /m2s).

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

Capítulo Sexto
Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

Artículo 28. Altura reguladora
Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
Se expresa en metros (m.).

Artículo 29. Altura total
Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.
Se expresa en metros (m.).

Artículo 30. Número de plantas
El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja- constituye el parámetro denominado número de plantas.
No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

Artículo 31. Planta baja
Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 32. Planta piso
Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Artículo 33. Entreplanta
Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.
La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

Artículo 34. Sótano
Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.
En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

Artículo 35. Semisótano
Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la

7 MAR 2000

acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.
En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Artículo 36. Altura de planta
Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
Se expresa en metros (m.).

Artículo 37. Altura libre de planta
Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta.
Se expresa en metros (m.).

Artículo 38. Cuerpos volados
Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo 39. Edificaciones auxiliares
Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.
Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Artículo 40. Elementos técnicos de las instalaciones
Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos o similares.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 5 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
URBANISMO

Capítulo Séptimo
Ordenación urbanística: Usos globales

Artículo 41. Usos

1.- El uso global o dominante en esta Zona es el de Almacén limitado a aquellas actividades que no sean calificada como nocivas o insalubres.
Igualmente, se permiten industrias de transformación de productos con procesos sencillos de fabricación o que se limiten a clasificación, selección y preparación de productos que no supongan transformación.

7 MAR 2000

2.- Se prohiben expresamente los siguientes usos:
a) Residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación.
b)Dotacionales.
c) Aparcamientos: En edificio de uso exclusivo.

3.- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante de Almacenes asignado a esta zona.

4.- El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):
a) Almacenes: Se admiten en cualquier situación.
b) Locales industriales: Se admiten en cualquier situación.
c) Aparcamientos de uso público o privado.
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
- En planta baja e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre. No podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
d) Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías: Se admiten en cualquier situación.
e) Locales de oficina.
Se admiten siempre que se encuentren vinculadas al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25% de la superficie edificable.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO

Artículo 42. Parámetros urbanísticos

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
a) La superficie mínima de parcela edificable será de 500 m2.
b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 16 metros de longitud.
c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 18 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación.

2. Parámetros de emplazamiento.
a) Se establece un coeficiente de ocupación máximo de la parcela del 70%.
b) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga y áreas

7 MAR 2000

ajardinadas. Queda terminantemente prohibida la utilización de estos espacios como depósito de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:
a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros. Se admitirá, no obstante, por encima de dicha altura aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, etc,...) indispensables para el funcionamiento de la actividad que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada. El volumen de estos elementos por encima de la altura computará a los efectos de la edificabilidad máxima admitida deduciendo 1 metro cuadrado de techo por cada 4 metros cúbicos construidos.
b) El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las condiciones mínimas de altura libre de planta, que se fija en 3 metros, con un máximo de tres plantas.
c) Se establece un coeficiente de volumetría máximo de 8 m3/m2.
d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbrera no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma.
e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.
f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,30 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.
g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

4. Condiciones estéticas.
a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentada se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Artículo 43. Dotación de aparcamientos
La dotación mínima de aparcamientos privados, en el interior de las parcelas, será la establecida en el artículo 15.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, es decir, una plaza por cada 150 metros cuadrados construidos o fracción.

Artículo 44. Zonas Dotacionales
Las condiciones de edificabilidad y de ocupación de los terrenos dotacionales se ajustarán a lo prescrito en el Plan General de Ordenación.

Artículo 45. Otras condiciones
El Plan Parcial adjudica edificabilidad a las parcelas sin ordenar volumetría en

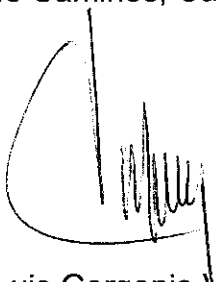
GENERALITAT VALENCIANA
APROBACIÓN DEFINITIVA
- 5 MAYO 2000
POR LA COMISIÓN TERRITORIAL
7 MAR 2000

detalle. En consecuencia, las condiciones de cada parcela edificable se ajustarán a las de la manzana donde se sitúe, que son:

	MANZANA "A"	MANZANA "B"
SUPERFICIE DE SUELO	12.211 m²	2.889 m²
OCUPACION MAXIMA PARCELA (70%)	8.548 m²	2.022 m²
EDIFICABILIDAD MAXIMA (m² techo)	13.622 m²	6.066 m²
PATIOS PRIVADOS DESCUBIERTOS	3.663 m²	867 m²
EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA (m² techo/m² parcela)	1'12 m²/m²	2'10 m²

Cullera, agosto de 1999

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo: Luis Gorgonio Vizcaíno

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
- 9 MAYO 2000
DE LA COMISION TERRITORIAL
DE URBANISMO