HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA COMPRENSIVA DE RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE CALIFICÁNDOLO DE USO INDUSTRIAL REUBICACIÓN DE SUELO URBANO DE USO RESIDENCIAL

- ANEXO I -

Fontanars dels Alforins

AJUNTAMENT DE
FONTANARS DELS ALFORINS

Rei Alfons XIII, 2
Teléf. (96) 222 22 33 - Fax (96) 222 20 89
C.I.F. P-4612600 - I
46635 FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

ANEXO I.

DOCUMENTO HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA COMPRENSIVA DE RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

Por acuerdo de Pleno de 4/07/97, fue aprobado provisionalmente el documento de homologación modificativa. Fue remitido a la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva. Este organismo estableció unos reparos al documento sobre la configuración de la rotonda que da acceso al polígono.

Se ha consultado con los Servicios Técnicos de la Diputación para corregir y dar nueva solución a dicha rotonda.

Se crea este nuevo documento como anexo I donde se establece la nueva rotonda con los correspondientes planos, quedando de la siguiente forma las superficies afectadas que cambia la relación del documento original en el punto 1) Descripción de la actuación.

- La actuación afecta una superficie de 13.940 m² que engloban:
  - 10.471 Suelo no urbanizable propiedad del Ayuntamiento
  - 943 Zona verde
  - 554 Suelo urbano uso residencial
  - 1.644 Viales existentes

- Con la nueva configuración según este documento anexo I, quedaría:
  - 3.668 m² Urbanos de uso industrial
  - 557 m² Urbanos de uso residencial
  - 588 m² de equipamiento industrial
  - 2.383 m² Zona verde
  - 5.970 m² Viales
  - 374 m² Zona paso de seguridad a las naves artesanales

Asimismo, se acompaña contestación al informe del Director General. Expte. 970984 TI/GN.

Fontanars dels Alforins, 16 de Mayo de 1.998

EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL,

Fdo.: José Ramón Sanchis Penadés

AJUNTAMENT DE FONTANARS DELS ALFORINS
OFICINA TECNICA
PROVINCIA DE VALENCIA

AJUNTAMENT DE
FONTANARS DELS ALFORINS

Rei Alfons XIII, 2
Teléf. (96) 222 22 33 - Fax (96) 222 20 89
C.I.F. P-4612600 - I
46635 FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)

Con relación al escrito remitido por la C.O.P.U.T. de fecha 5/02/98, expte. 970984 TI/GN, en el que se establecen una serie de reparos para su aprobación, el Técnico que suscribe,

INFORMA:

1. Respecto al ámbito de ordenación del sector.

El art. 20 de la LRAU dispone:

"2. La sectorización se debe efectuar al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable.

B) Dicho trazado nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de término municipal o a lindes de propiedad cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites, el plan deberá acreditar que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento regulada en el art. 2, no a la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y además al bienestar futuro de la población".

En el plano nº 3 del documento de homologación queda grafiado el ámbito del sector, limitando:

- Al Oeste, con suelo urbano ya consolidado, donde actualmente se ubica la casa Cuartel de la Guardia Civil.
- Al Norte con el borde de la carretera VV-2014.
- Al Este, se incluye parte de suelo urbano de uso residencial, zona verde y de la misma carretera VV-2014 y el actual acceso al cementerio, todo ello con objeto de configurar una rotonda que garantice una conexión idónea de acceso.
- Al Sur, con la parcela nº 3 del polígono nº 32.

Este último lindero que coincide con el de otra propiedad se establece no de forma caprichosa, sino pensando en una futura ampliación de la actuación, a la que se dotaría de los correspondientes servicios con otro vial, pero que no sería contiguo a las edificaciones que actualmente se podrían realizar, éste se situaría en la parte de la fachada de las futuras edificaciones.

En este momento carece de sentido el que para configurar el sector en la parte sur se tenga que crear un vial y más tratándose de unas edificaciones con una profundidad de 30 Ml. No obstante, la actuación contempla una vía de paso de servicio en el límite sur de 3 m.

2. Respecto a que no es admisible en líneas generales, conforme a la LRAU el cambio de clasificación directa de suelo no urbanizable a suelo urbano, sino que lo indicado sería que los terrenos tuviesen la clasificación de suelo urbanizable, el art. 55.5:

"Las modificaciones de plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en los nº 1 y 3 de este mismo artículo y garantizar rigurosamente, con medidas análogas a las previstas en el art. 30.2, la especial participación pública en las plusvalías que generen."

Por tanto sí es posible pasar de suelo no urbanizable a urbano en una modificación de plan, no obstante puede considerarse que se pasa a suelo urbanizable y con el documento de actuación integrada pasaría a urbano.

Se ha realizado el Estudio de Impacto Ambiental con su tramitación correspondiente, estando pendiente de que la Conselleria de Medio Ambiente lo remita a la Comisión de Urbanismo.

3. A) Determinaciones de carácter estructural:

- Zona verde: 2.383 m² plano nº 4
- Glorieta grafiada en plano nº 4. Garantiza plenamente la conexión adecuada entre el caso urbano existente, la carretera VV-2014 y el nuevo sector que se desarrolla.
- Coeficiente edificabilidad: 6 m^3/m^2

B) Ordenación pormenorizada:

- Parcela mínima: 200 m²
- Aprovechamiento medio: 1 m^2/m^2
- Vial que da servicio al suelo edificable grafiado en plano nº 4
- Altura cornisa: 6 m.
- Profundidad edificable: 30 m.
- Ancho mínimo fachada: 10 m.

En cuanto a los servicios de alumbrado público, abastecimiento de agua potable, telefonía, red eléctrica y aguas residuales queda garantizada su integración, creándose las infraestructuras necesarias, nos remitimos al Proyecto de Urbanización que ya obra en su poder.

4. Determinaciones exigidas de un Plan Parcial.
Art. 21 LRAU

1. En los sectores de suelo urbanizable que el Plan General solo hubiera ordenado con las determinaciones del art. 17, los planes parciales las complementarán detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asímismo, deberán fijar, gráficamente o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

Queda definido en el documento de homologación con sus correspondientes planos.

Art. 22 LRAU. Estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamineto parcial.

1. La ordenación establecida por los planes parciales ha de cumplir las exigencias mínimas de calidad urbanística que se determinen reglamentariamente y, en especial, las siguientes:

A) La edificabilidad residencial no superará la prevista en el art. 19 respecto a la superficie del Plan Parcial, cuya densidad no contravendrá lo dispuesto en dicho precepto.
En la actuación propuesta no se contempla el uso residencial sino solo industrial.

B) En sectores susceptibles de utilización residencial la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 m² por cada 100 de techo potencialmente edificable.

AJUNTAMENT DE
FONTANARS DELS ALFORINS

Rei Alfons XIII, 2
Teléf. (96) 222 22 33 - Fax (96) 222 20 89
C.I.F. P-4612600 - I
46635 FONTANARS DELS ALFORINS (VALÈNCIA)

En la actuación propuesta disponemos de 3.668 m² de suelo industrial que dividido por 100 y aplicando los 35 m² obtenemos 1.283,80 m² que superamos con los 588 m² de equipamiento y los excesos de la zona verde existente en el apartado C)

C) Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 m² de los 35 exigidos en el apartado B) anterior y, en todo caso, más del 10% de la superficie total del sector cualquiera que sea el uso propio de sus edificios.
Siendo la superficie total del sector de 13.940, la zona verde es de 2.383 que supera ampliamente el 10% exigido por la Ley.

D) Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación reglamentariamente determinada debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria.
Se ha destinado una superficie de 450 m² para aparcamiento junto al vial de servicio con una anchura de 4 m. y una longitud de 112,50 m. que podrá ser utilizado por unos 33 vehículos, con lo que se supera con creces lo exigido por la Ley.

Fontanars dels Alforins, 27 de Abril de 1.998

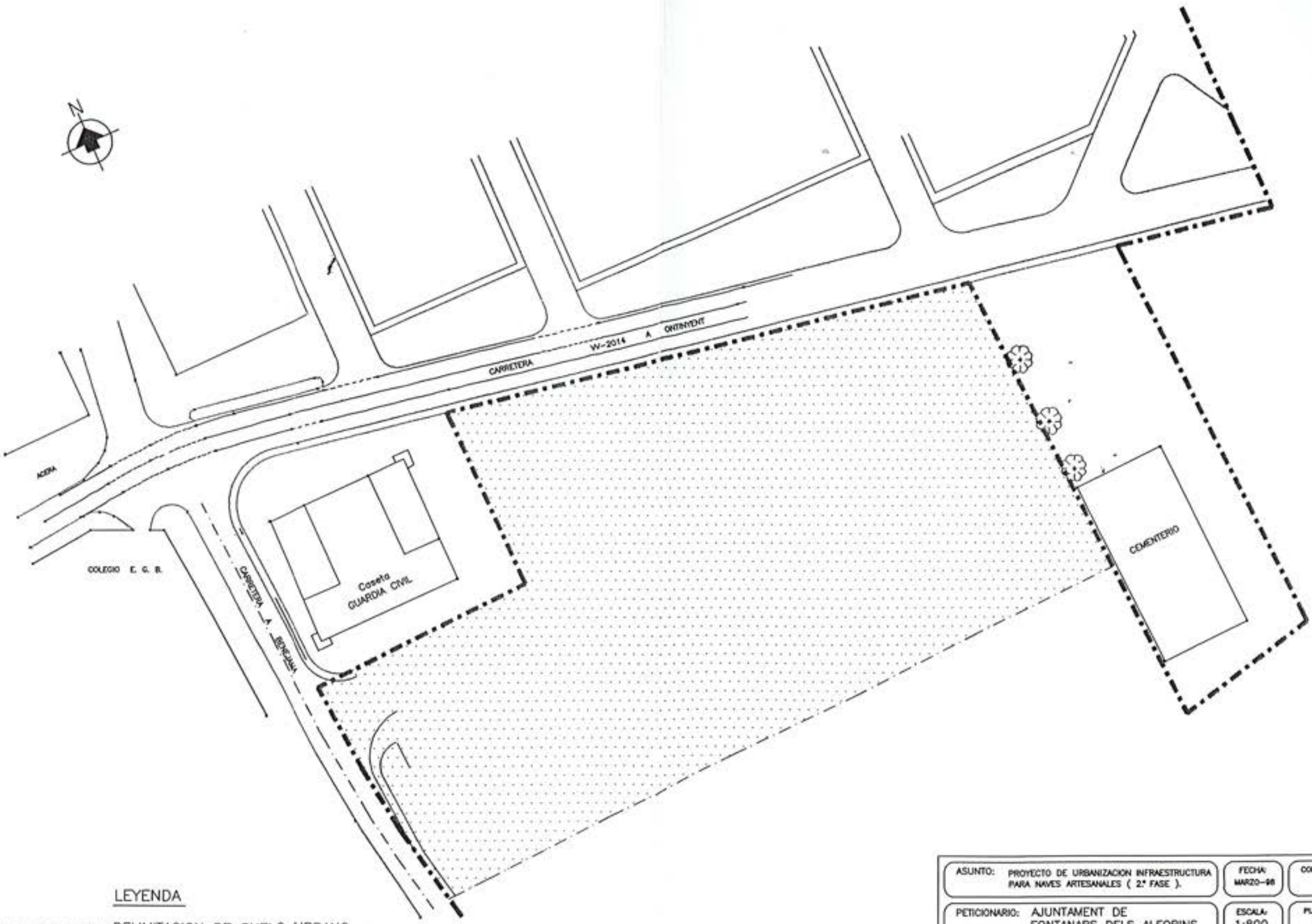
EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL,

Fdo.- José Ramón Sanchis Penadés

PLANO Nº 1
SITUACION

EL ARQUITECTO TECNICO

Fdo.- José Ramón Sanchis Peradés

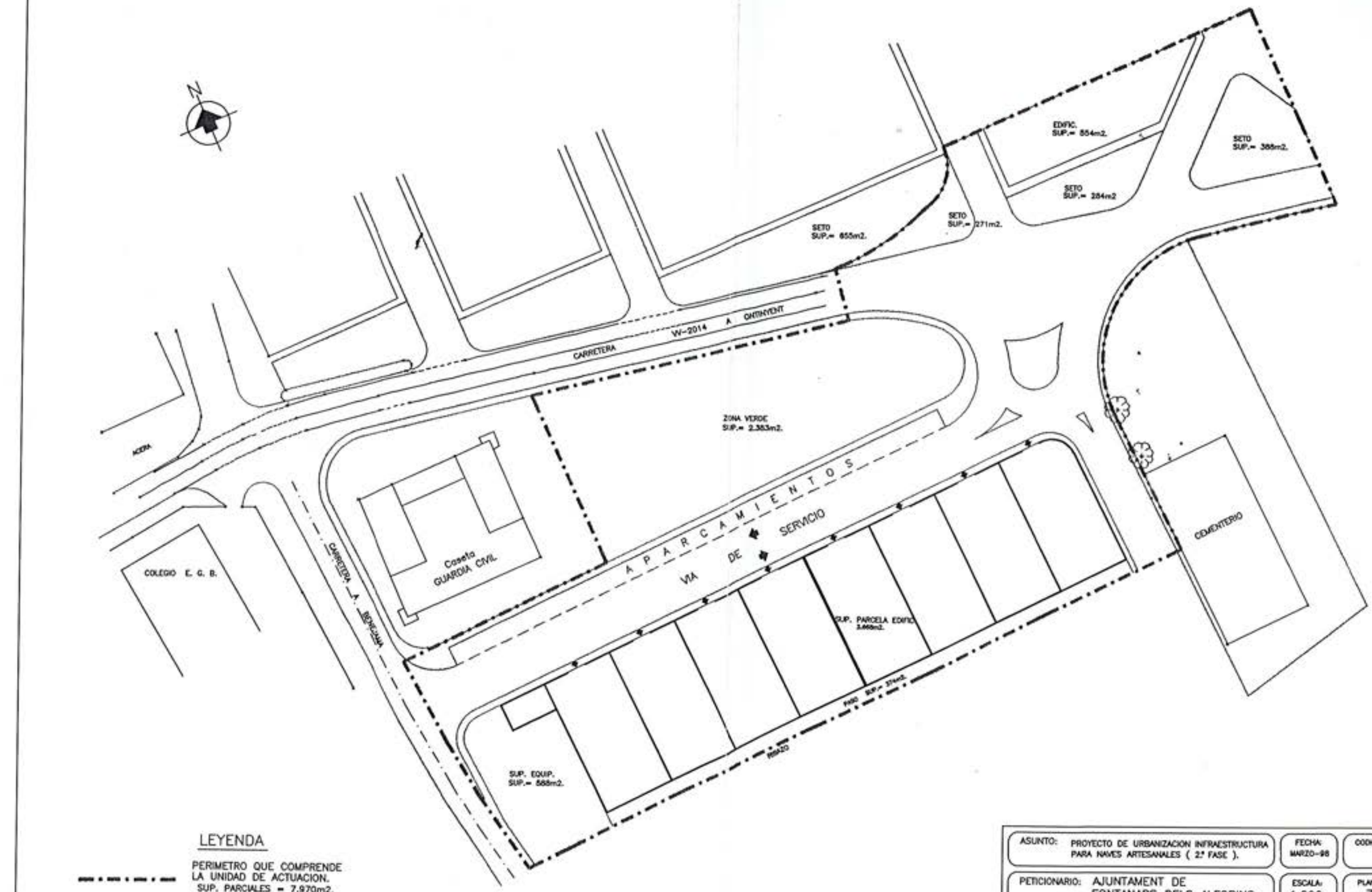


LEYENDA

DELIMITACION DE SUELO URBANO

ZONA AMPLIABLE A SUELO URBANO
SUP. = 10471m2.

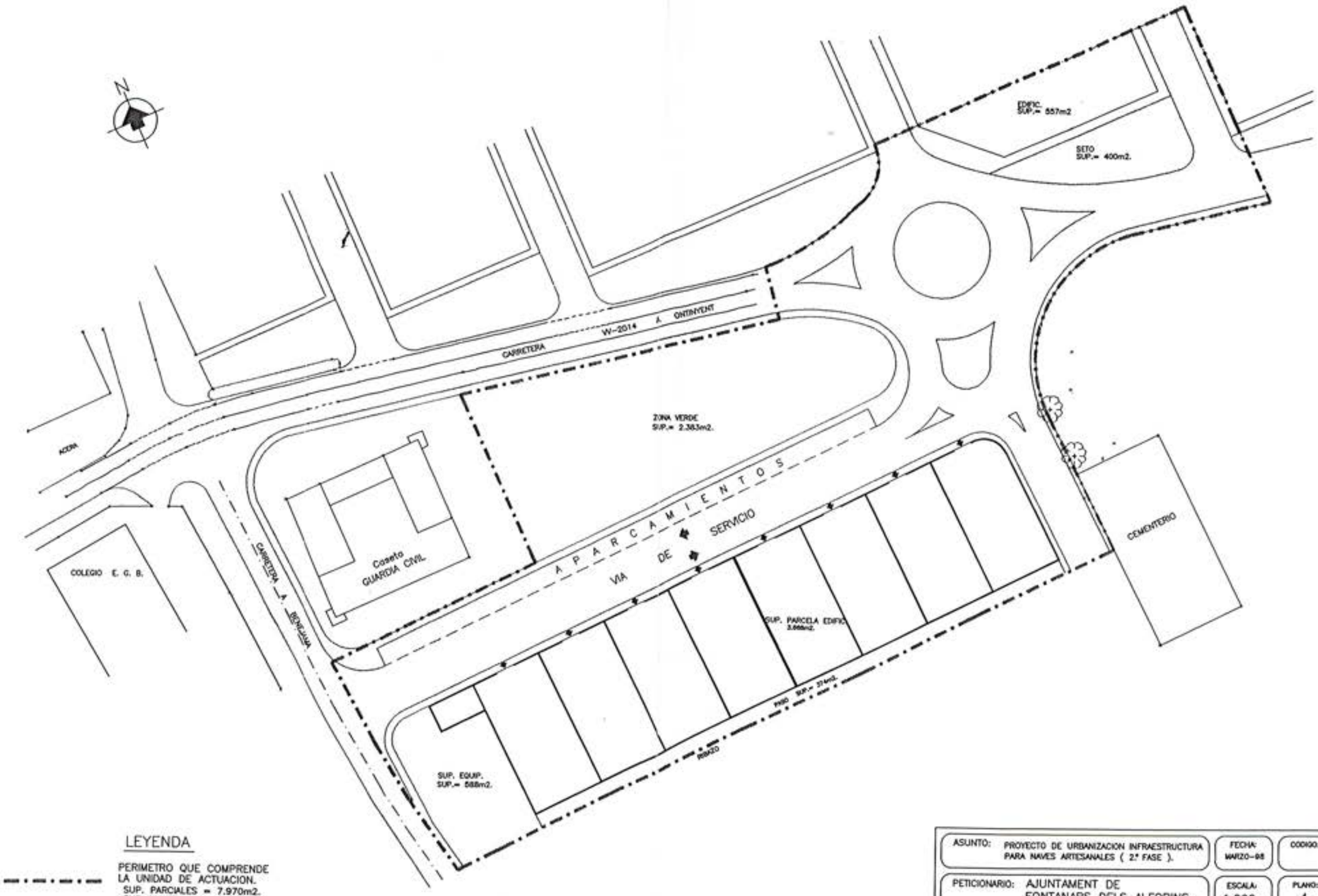
ASUNTO: PROYECTO DE URBANIZACION INFRAESTRUCTURA PARA NAVES ARTESANALES (2.ª FASE).	FECHA: MARZO-98	CODIGO:
PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE FONTANARS DELS ALFORINS	ESCALA: 1:800	PLANO: 2
SITUACION: FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)	EL ARQUITECTO TECNICO	
DESIGNACION: AMPLIACION PROPUESTA DE SUELO URBANO (A LAS N.S.P. VIGENTES)	Fdo. JOSE RAMON SANCHIS PEIROCS	



LEYENDA

PERIMETRO QUE COMPRENDE LA UNIDAD DE ACTUACION.
SUP. PARCIALES = 7.970m2.
SUP. VIALES = 5.970m2.
TOTAL SUP. U.A. = 13.940m2.

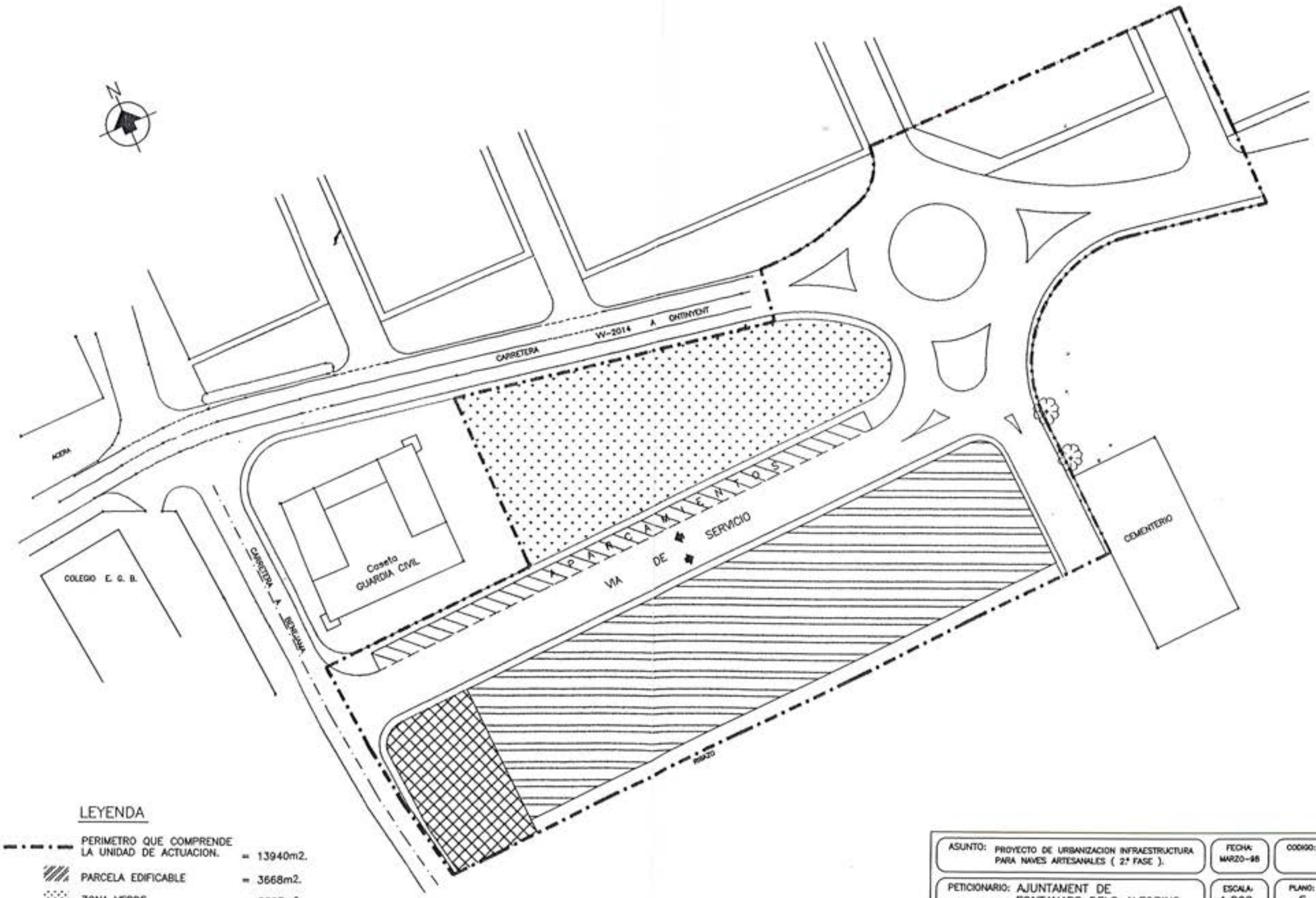
ASUNTO: PROYECTO DE URBANIZACION INFRAESTRUCTURA PARA NAVES ARTESANALES (2ª FASE).		FECHA: MARZO-98	CODIGO:
PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE FONTANARS DELS ALFORINS		ESCALA: 1:800	PLANO: 3
SITUACION: FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)			
DESIGNACION: DEFINICION DE LA UNIDAD DE ACTUACION SEGUN N.S.P. VIGENTES			



LEYENDA

PERIMETRO QUE COMPRENDE LA UNIDAD DE ACTUACION.
SUP. PARCIALES = 7.970m2.
SUP. VIALES = 5.970m2.
TOTAL SUP. U.A. = 13.940m2.

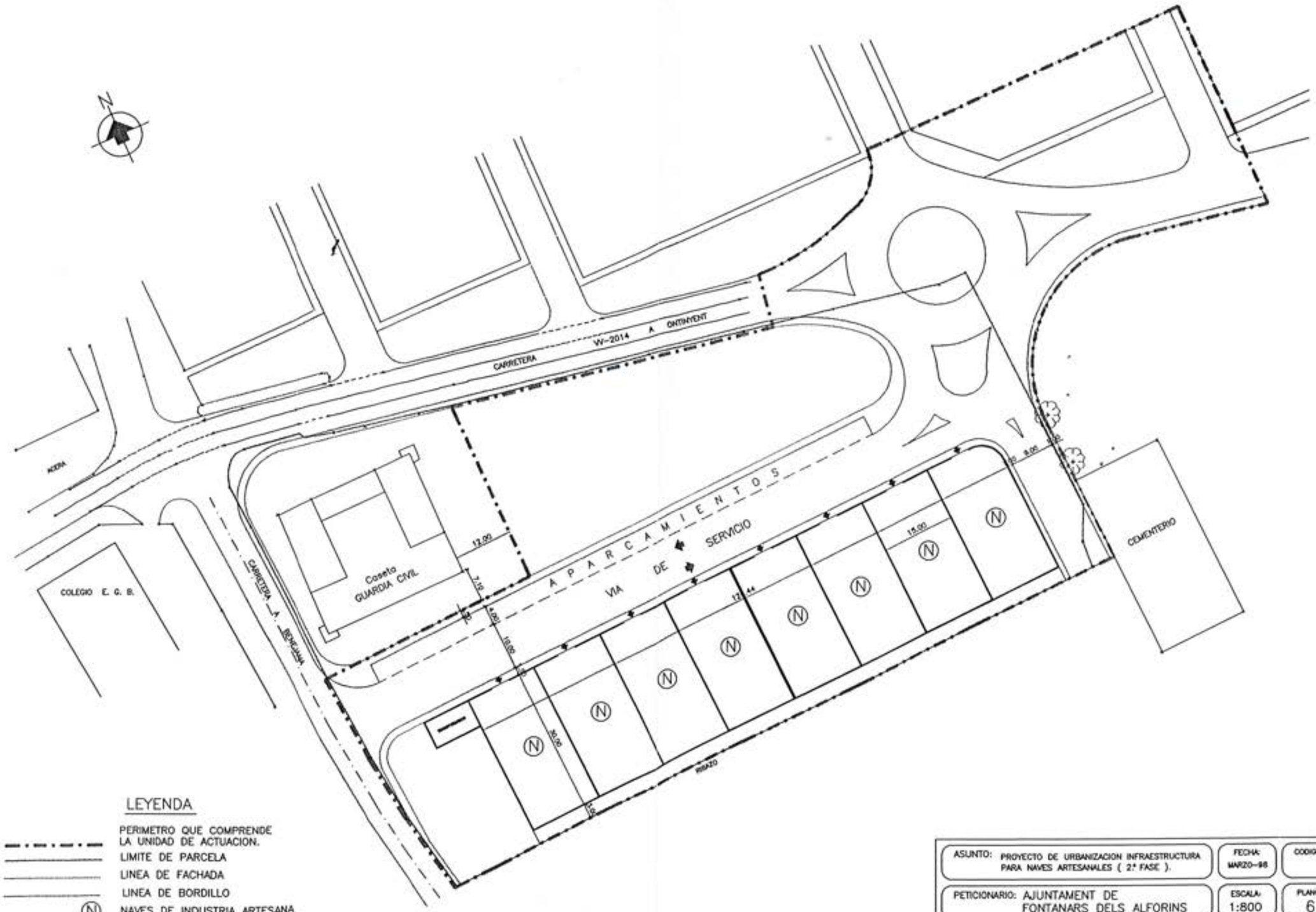
ASUNTO: PROYECTO DE URBANIZACION INFRAESTRUCTURA PARA NAVES ARTESANALES (2ª FASE).	FECHA: MARZO-98	CODIGO:
PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE FONTANARS DELS ALFORINS	ESCALA: 1:800	PLANO: 4
SITUACION: FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)	EL ARQUITECTO TECNICO	
DESIGNACION: DEFINICION DE LA UNIDAD DE ACTUACION SEGUN LA AMPLIACION PROPUESTA	Fdo. JOSE RAMON BARCIELA PEIRACES	



LEYENDA

PERIMETRO QUE COMPRENDE LA UNIDAD DE ACTUACION.	=	13940m2.
PARCELA EDIFICABLE	=	3668m2.
ZONA VERDE	=	2383m2.
EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL	=	588m2.

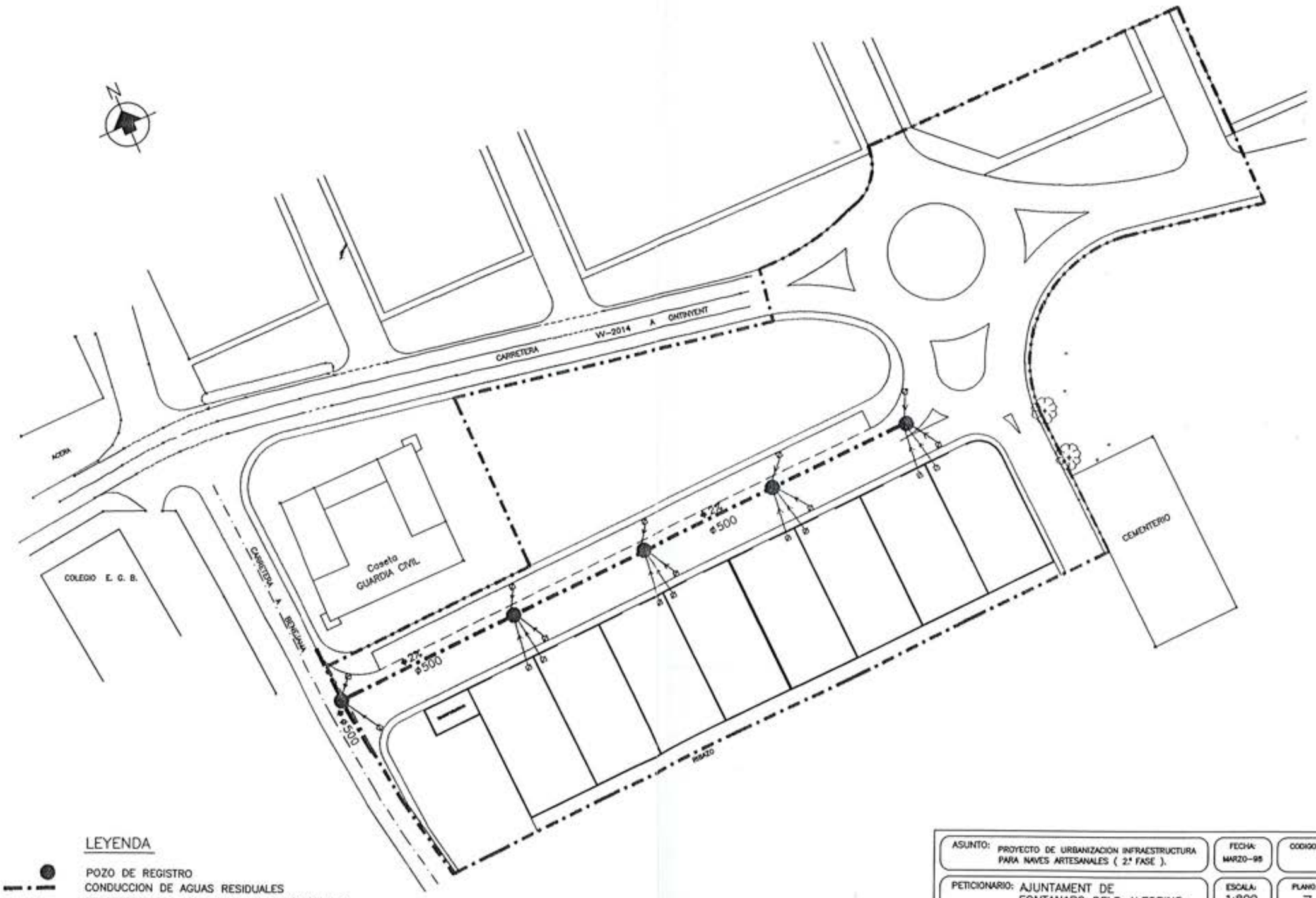
ASUNTO: PROYECTO DE URBANIZACION INFRAESTRUCTURA PARA NAVES ARTESANALES (2.ª FASE).	FECHA: MARZO-98	CODIGO:
PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE FONTANARS DELS ALFORINS	ESCALA: 1:800	PLANO: 5
SITUACION: FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)	EL ARQUITECTO TECNICO	
DESIGNACION: USOS PORMENORIZADOS	Fdo. JOSE RAMON SANCHIS PEIRATS	



LEYENDA

- PERIMETRO QUE COMPRENDE LA UNIDAD DE ACTUACION.
- LIMITE DE PARCELA
- LINEA DE FACHADA
- LINEA DE BORDILLO
- (N) NAVES DE INDUSTRIA ARTESANA
- SENTIDO DE CIRCULACION

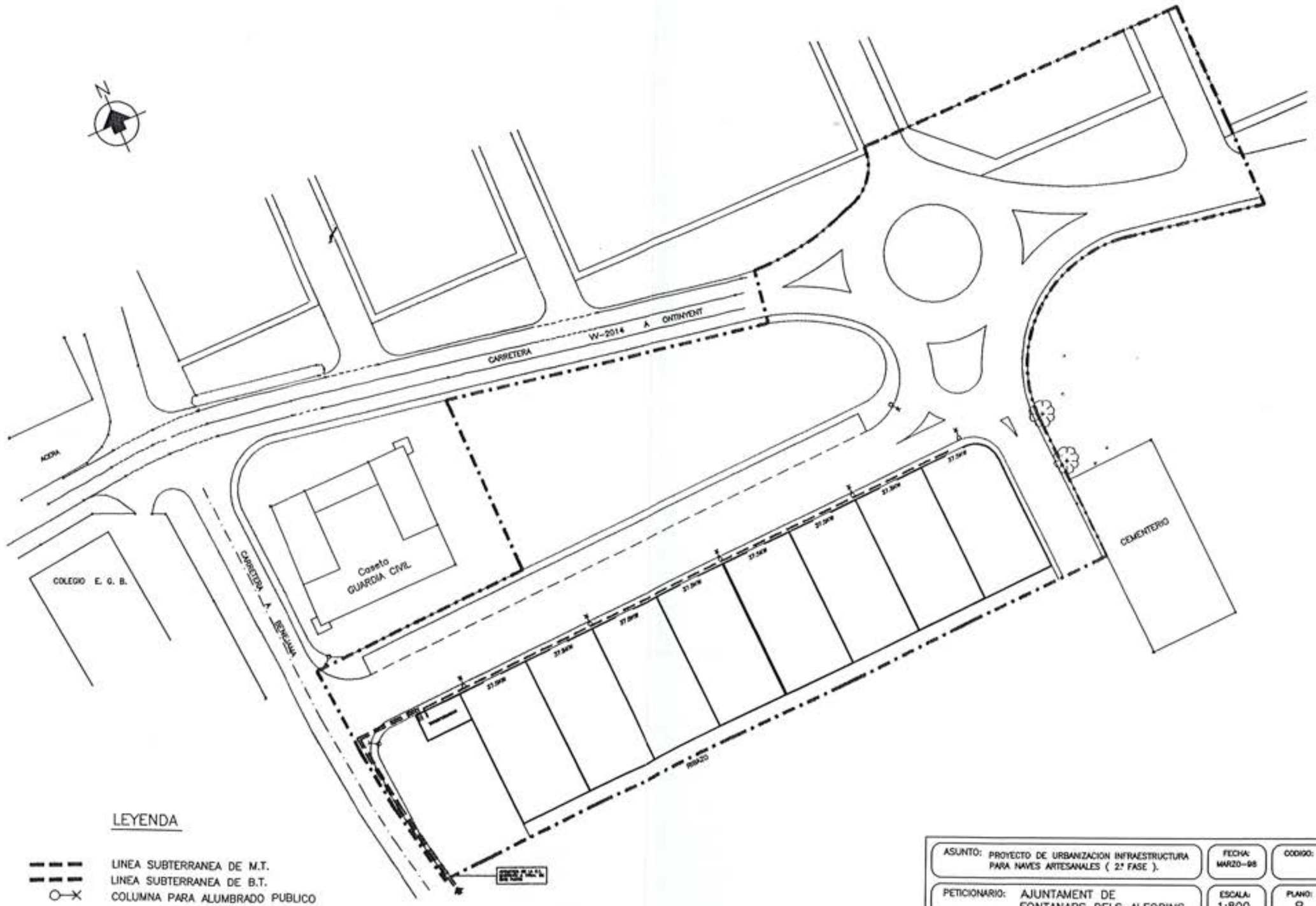
ASUNTO: PROYECTO DE URBANIZACION INFRAESTRUCTURA PARA NAVES ARTESANALES (2ª FASE).	FECHA: MARZO-96	CODIGO:
PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE FONTANARS DELS ALFORINS	ESCALA: 1:800	PLANO: 6
SITUACION: FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)		
DESIGNACION: ESQUEMA VIARIO		



LEYENDA

- POZO DE REGISTRO
- CONDUCCION DE AGUAS RESIDUALES
- CONDUCCION DE AGUAS RESIDUALES (EXISTENTE)
- SUMIDERO SIFONICO (AGUAS PLUVIALES)
- SUMIDERO SIFONICO (AGUAS RESIDUALES)

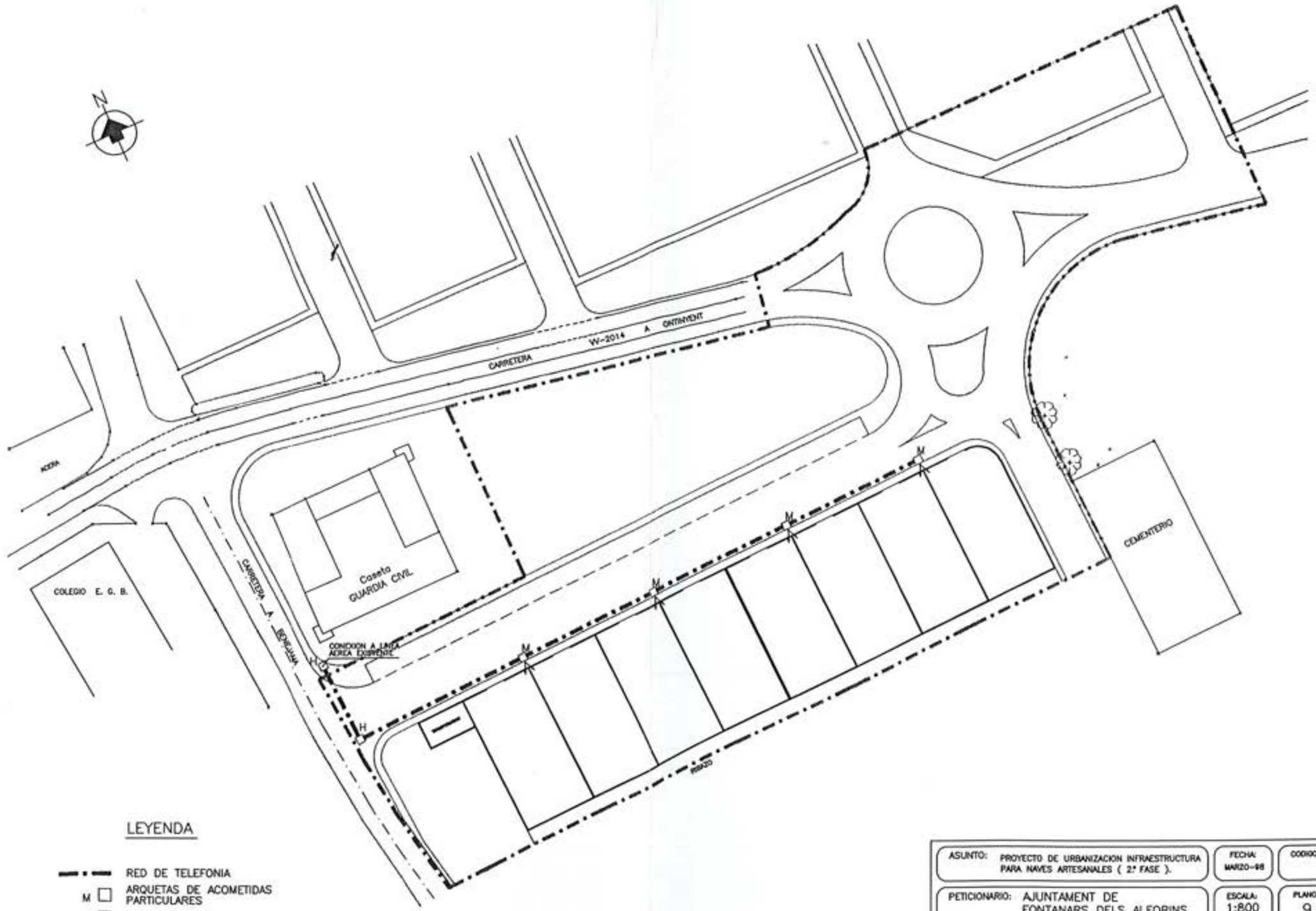
ASUNTO: PROYECTO DE URBANIZACION INFRAESTRUCTURA PARA NAVES ARTESANALES (2ª FASE).	FECHA: MARZO-98	CODIGO:
PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE FONTANARS DELS ALFORINS	ESCALA: 1:800	PLANO: 7
SITUACION: FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)		
DESIGNACION: RED GENERAL DE ALCANTARILLADO		



LEYENDA

- LINEA SUBTERRANEA DE M.T.
- LINEA SUBTERRANEA DE B.T.
- COLUMNA PARA ALUMBRADO PUBLICO

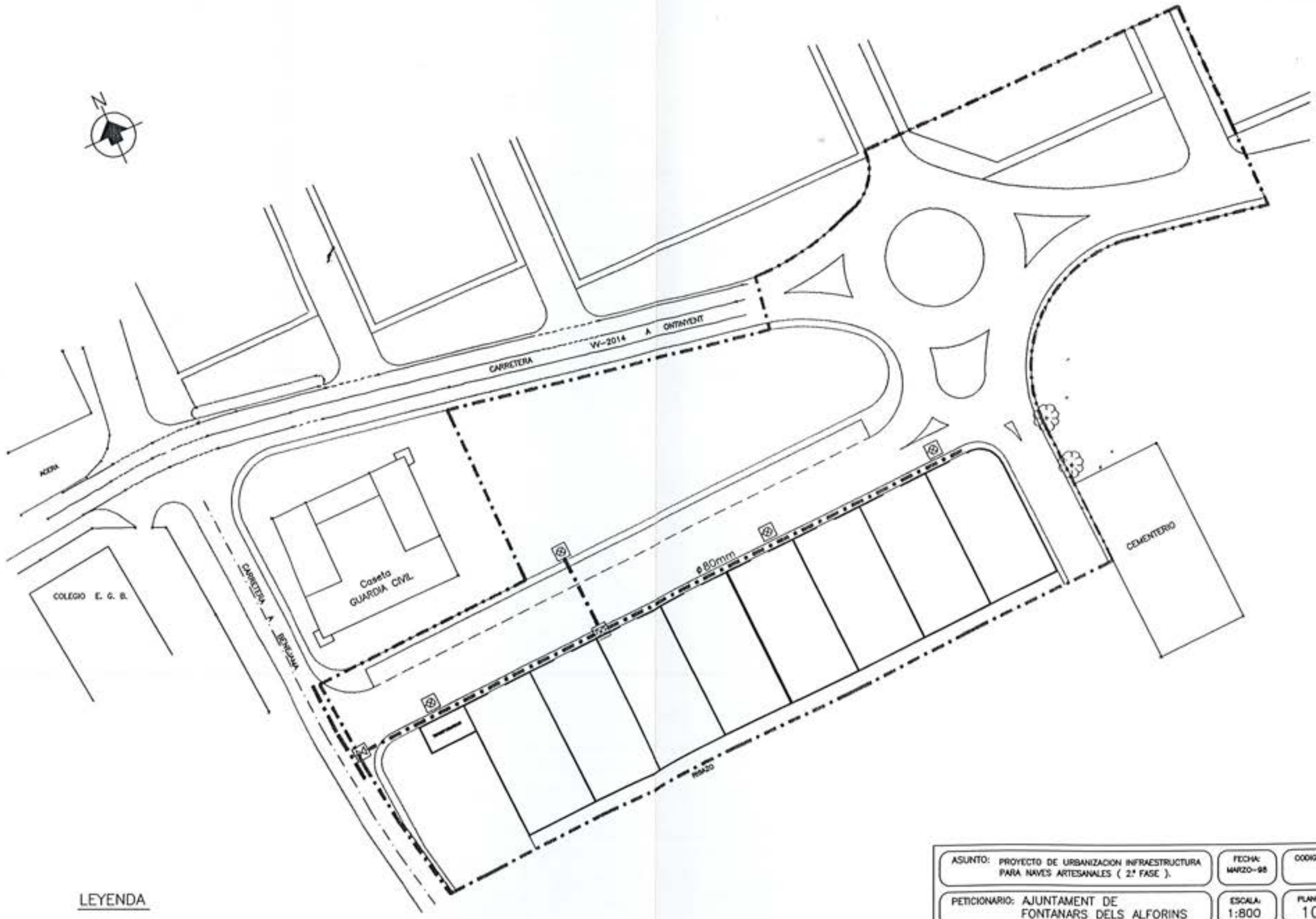
ASUNTO: PROYECTO DE URBANIZACION INFRAESTRUCTURA PARA NAVES ARTESANALES (2ª FASE).	FECHA: MARZO-98	CODIGO:
PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE FONTANARS DELS ALFORINS	ESCALA: 1:800	PLANO: 8
SITUACION: FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)		
DESIGNACION: RED GENERAL DE B.T. Y ALUMBRADO PUBLICO		



LEYENDA

- RED DE TELEFONIA
- M ☐ ARQUETAS DE ACOMETIDAS PARTICULARES
- H ☐ ARQUETAS DE INTERCONEXION

ASUNTO: PROYECTO DE URBANIZACION INFRAESTRUCTURA PARA NAVES ARTESANALES (2ª FASE).	FECHA: MARZO-88	CODIGO:
PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE FONTANARS DELS ALFORINS	ESCALA: 1:800	PLANO: 9
SITUACION: FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)		
DESIGNACION: RED GENERAL DE TELEFONIA		



LEYENDA

- LLAVE DE PASO
- CONDUCCION ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE ø80mm
- CONDUCCION ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE (EXISTENTE) ø150mm
- BOCA DE RIEGO

ASUNTO: PROYECTO DE URBANIZACION INFRAESTRUCTURA PARA NAVES ARTESANALES (2ª FASE).	FECHA: MARZO-98	CODIGO:
PETICIONARIO: AJUNTAMENT DE FONTANARS DELS ALFORINS	ESCALA: 1:800	PLANO: 10
SITUACION: FONTANARS DELS ALFORINS (VALENCIA)		
DESIGNACION: RED GENERAL DE FONTANERIA		