

12. Enero. 09
(608)

14/2007

DILIGENCIA: Para hacer constar el presente documento
ha sido aprobado por EL PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN
celebrada el día 23 DIC. 2008
EL SECRETARIO GENERAL
Fdo. Virgilio Estremera Saura



V A L E

**MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE S.S.U.U. DE LA
ZONA COSTERA Y POLIGONO INDUSTRIAL
"PUENTE ALTO" (TOMO II)**

Elda, Diciembre 2.008

El Arquitecto



Mario Zahonero Pérez
D.N.I 22.138.028-E
Colegiado n° 6457

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE S.S.U.U. DE LA ZONA COSTERA Y
P.I. PUENTE ALTO (TOMO II)

"PUENTE ALTO"

DOCUMENTO Nº 1.- DOCUMENTO SIN EFICACIA
NORMATIVA

A.- MEMORIA INFORMATIVA

1.- INTRODUCCION Y JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA

1.1.- SITUACIÓN

Los terrenos objeto de la modificación puntual son las parcelas industriales pequeñas de categoría III, 12-13-28-29-30 en la manzana situada entre las calles N y O del Polígono Industrial "Puente Alto" de Orihuela.

1.2.- ANTECEDENTES

En sesión celebrada al 25-7-90 la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, aprobó definitivamente el Documento Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela en lo que respecta a suelo urbano y no urbanizable y por acuerdo del Excmo. Sr. Conseller de Obras Públicas y Urbanismo el 30-11-90 en lo que respecta a suelo urbanizable.

Dicho plan se compone de diversos documentos, uno de los cuales es "Ordenanza de S.S.U.U. de la zona costera y P.I. Puente Alto" Tomos I y II.

1.3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la modificación puntual es ajustar las ordenanzas municipales a la realidad existente en las parcelas indicadas, potenciando el desarrollo del planeamiento urbanístico a las necesidades industriales. Para ello se modifica los artículos 7 y 9 de las ordenanzas.



FJAU



1.4.- JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA

Son varias las razones que justifican la procedencia de la redacción de la presente modificación puntual:

- La activación económica de los municipios depende en gran parte de la implantación de nuevas industrias en los polígonos industriales
- La gran variedad de industrias junto con sus sistemas de funcionamiento exigen una adecuación permanente de los planes de Ordenación a sus necesidades dentro del marco y objetivos especificados por los municipios.
- La modificación propuesta trata de dar solución a los problemas surgidos a la industria pequeña en las parcelas indicadas

1.5.- DOCUMENTOS QUE CONSTITUYEN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los documentos que constituyen esta modificación puntual son:

DOCUMENTO Nº 1.- DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.- Memoria Informativa

B.- Memoria Justificativa

C.- Planos de Información:

I1.- Plano de situación, polígono "Puente Alto" según P.G.O.U. de Orihuela E 1/10.000

I2.- Plano de manzana y parcelas objeto de la propuesta, según P.G.O.U. de Orihuela Ordenación pormenorizada del suelo urbano, polígono industrial "Puente Alto" E 1/1000

DOCUMENTO Nº 2.- DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA

A.- Ordenanzas

2.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

2.1.- BASES LEGALES

El marco jurídico de la presente modificación puntual viene establecido fundamentalmente en el artículo 81 de la Ley 6/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

2.2.- REFERENCIAS AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El documento de rango superior es el Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela aprobado por la C.T.U. en su texto refundido el 25-7-90 en relación al suelo urbano y no urbanizable, y por acuerdo del Excmo. Sr. Conseller de Obras Públicas y Urbanismo el 30-11-90 en relación al suelo urbanizable.

La modificación que se propone tan solo afectará a las ordenanzas municipales tomo II en los artículos 7 y 9.

2.3.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

En la presente modificación no existen afecciones impuestas por la diversa legislación sectorial existente.

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETIVOS Y CREDITOS DE LA NUEVA PROPUESTA

Los objetivos a conseguir en la modificación son:

- Ordenar a nivel municipal, los problemas existentes, con la industria pequeña de la manzana afectada, dando una nueva solución, ordenada, en el marco del Plan General de Ordenación de Orihuela.
- Responder adecuadamente a las necesidades de determinadas industrias para ubicar las mismas en los polígonos industriales, según sus usos.
- Complementar con unos nuevos parámetros reguladores las ordenanzas municipales que flexibilicen la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana existente.

Criterios de la modificación son:

- Minimizar la modificación del articulado de la Ordenanza municipal.
- Mantener el mismo aprovechamiento tipo y edificabilidad existente.

2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

- La modificación propuesta soluciona los problemas surgidos a la industria pequeña en las parcelas indicadas. Las características en el funcionamiento de la industria existente en las mismas es incompatible con la aplicación de algunos parámetros urbanísticos de la ordenanza.





La implantación de la industria agrupando parcelas con frente a dos calles paralelas es inviable con la obligatoriedad del retranqueo a testero en los testeros dado que la industria necesita formar una unidad en toda su volumetría. Estos retranqueos disgregan notablemente la unidad de funcionamiento de la misma.

También necesita adosarse al lindero lateral ya que las características de su funcionamiento exigen por un lado una mayor ocupación de la planta baja en relación al total aprovechable y por otro la separación de tránsitos entre trabajadores internos y clientes, dividiendo el conjunto industrial en dos áreas, de manera que los clientes puedan acceder directamente desde el exterior sin entrar en las instalaciones. En este caso los linderos laterales tendrían un tratamiento de fachada.

Por estas mismas necesidades se considera que la zona administrativa pueda encontrarse en una ubicación diferente, ya que es fundamental el control de la zona central de la nave, con una profundidad superior a la de las normas y en cualquier disposición de fachada. Esta disposición del bloque representativo no altera el entorno urbanístico.

3.- ANALISIS DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La solución propuesta de modificación de los art. 7 y 9 tan solo ajusta aspectos pormenorizados de la Ordenanza por los que su integración es total con el actual Plan General de Ordenación Urbana.

Asimismo posibilita una mayor flexibilidad en el organigrama de funcionamiento de las empresas al mejorarse la ocupación de las plantas bajas, aspecto que viene muy demandado actualmente.

Elda, Diciembre 2008

El Arquitecto



Mario Zahonero Pérez

D.N.I 22.138.028-E

Colegiado nº 6457

DOCUMENTO N° 2.- DOCUMENTO CON EFICACIA
NORMATIVA



A.- ORDENANZAS MUNICIPALES (TOMO II)

1.- ORDENANZAS EXISTENTES

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION (TEXTO REFUNDIDO)

Art. 7.- COMPOSICIÓN DE LOS DE FACHADA.

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

- a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.
Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir de la línea de fachada.
No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos, el frente principal de las mismas considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.
- b) El retranqueo permitido, con respecto a los voladizos, será superior a los 5,00 m. y la edificación será continua.
- c) En aquellas partes en las que el frente de la fachada no se halla cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16,00 y máximo de 35 metros contados desde la línea de fachada en las de I categoría.
En las de II y III no serán precisos estos retranqueos.
En los solares en esquina, a los efectos relativos a las condiciones de edificación de los bloques representativos, se podrá considerar como línea de fachada, una sola de ellas, que el promotor considere más adecuada.
En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.
- d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por

cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del polígono velará por el correcto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

Art. 9.- EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS

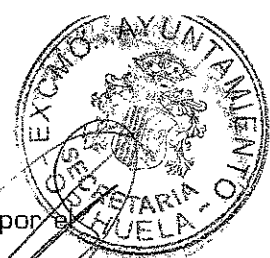
- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a un retranqueo lateral de 5 m. Queda prohibido usar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de materiales o vertido de desperdicios. Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros. En las parcelas de III categoría, las edificaciones podrán solaparse a los linderos laterales dentro del conjunto de las agrupaciones de parcelas que establece el artículo 1º, excepto en los linderos con otras parcelas, o agrupaciones de parcelas, en que se aplicara el retranqueo correspondiente. En cualquier caso, siempre se respetará el retranqueo de 5 metros, respecto a los linderos posteriores.

Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos y altura de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica comprendido entre 0,20 y 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 m. contados desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m. Entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar el límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción del edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencia entre las cotas del terreno medidas del frente de fachada, se construirán muros para la contención de



tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes, deberá justificar en el proyecto las diferencias de nivel con aquellos y colocará una cerca provisional de tela metálica en el límite con los que la diferencia de cota sea mayor de 1 metro.



b) En el caso de que dentro de las parcelas, no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí como mínimo 5 metros en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 metros, en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 m² la composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 m. y a 25 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m. sobre la cota de terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

d) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones será de 12 m. como máximo.

e) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones, viviendas o locales de trabajo.

En el caso que no existan huecos o estos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

f) Se permiten semisótanos que se podrán dedicar a los locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/3 de la superficie útil del local.



- g) Se permiten sótanos, quedando prohibido su utilización como locales de trabajo.
- h) Los índices de edificabilidad de parcelas se obtendrán aplicando los retranqueos establecidos en las presentes ordenanzas y con el siguiente criterio:

Parcelas industriales

- En bloque representativo – Tres plantas y con un fondo máximo de diez metros.
- Con naves – Resto de superficie en una sola planta una vez aplicados los retranqueos laterales (excepto en el caso de edificaciones adosadas en industrias de categoría III) – y posteriores.

Equipamiento comercial

40 % de ocupación en planta como máximo, con tres alturas y un índice de edificabilidad de 1,20 m²/m².

Zonas deportivas

20 % de ocupación en planta como máximo, con dos alturas y un índice de edificabilidad de 0,4 m²/m².

El cuadro I, representa el cálculo de la edificabilidad del sector 4, resultando:

Suelo industrial: 0,9 m ² /m ²	152.061 m ²
Equipamiento comercial-social: 1,20 m ² /m ²	5.850 m ²
Zonas deportivas: 0,40 m ² /m ²	1.950 m ²

Edificabilidad media:

$$\frac{159.861 m^2}{242.191 m^2} = 0,66 m^2 / m^2$$

2.- ORDENANZAS MODIFICADAS

Art. 7.- COMPOSICIÓN DE LOS FRENTES DE FACHADA

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

- a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros como mínimo, contados a partir de la línea de fachada.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos, el frente principal de las mismas considerando éste como el situado junto a la vía de acceso. Se exceptúan las industrias pequeñas pertenecientes III categoría, parcelas 12-13-28-29 y 30 entre las calles N y O cuando estos queden dentro del volumen edificable de la nave.

- b) El retranqueo permitido, con respecto a los voladizos, será superior a los 5,00 m., y la edificación será continua.
- c) En aquellas partes en las que el frente de la fachada no se halla cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16,00 y máximo de 35 metros contados desde la línea de fachada en las de I categoría.
En las de II y III no serán precisos estos retranqueos.
En los solares en esquina, a los efectos relativos a las condiciones de edificación de los bloques representativos, se podrá considerar como línea de fachada, una sola de ellas, que el promotor considere más adecuada.
En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.
- d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del polígono velará por el correcto cumplimiento de esta Ordenanza.
Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

Art. 9.- EDIFICACION DE LAS PARCELAS

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a un retranqueo lateral de 5 m. Queda prohibido usar estos espacios como depósitos de materiales o vertidos de desperdicios.
Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.



En las parcelas de III categoría, las edificaciones podrán solaparse a los linderos laterales dentro del conjunto de las agrupaciones de parcelas que establece el artículo 1º, excepto en los linderos con otras parcelas, o agrupaciones de parcelas, en que se aplicará el retranqueo correspondiente.

En cualquier caso, siempre se respetará el retranqueo de 5 metros respecto a los linderos posteriores.

Se exceptúa de esta norma las industrias pequeñas de categoría III, parcelas 12-13-28-29 y 30 entre las calle N y O, que podrán adosarse además de lo autorizado anteriormente a los linderos laterales y posteriores, cuando realicen agrupaciones iguales o mayores de 5 parcelas y tengan fachada a dos calles paralelas. En estos casos los medianiles tendrán tratamiento de fachadas

Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica comprendido entre 0,20 y 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 m., contados desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m. Entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar el límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas del frente de fachada, se construirán muros para la contención de tierra a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes deberá justificar en el proyecto las diferencias de nivel con aquellos y colocarán una cerca provisional de tela metálica en el límite con los que las diferencias de cota sea mayor de 1 metro.

- b) En el caso de que dentro de las parcelas, no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí como mínimo 5 metros en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 metros, en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.



- c) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.
- En las parcelas superiores a los 15.000 m² la composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 m. y a 25 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.
- La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.
- En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m. sobre la cota de terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.
- d) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones será de 12 m. como máximo.
- e) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tenga huecos destinados a habitaciones, viviendas o locales de trabajo. Quedan excluidas las industrias pequeñas de categoría III, parcelas 12-13-28-29 y 30 entre las calles N y O en las que la dimensión mínima del patio se ajustará al art. 3.2.1 del Código Técnico de la Edificación DB HS3, 1/3 de altura, con un mínimo de 4 m.
- En caso que no existan huecos o estos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.
- f) Se permiten semisótanos que se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/3 de la superficie útil del local.
- g) Se permiten sótanos, quedando prohibido su utilización como locales de trabajo.
- h) Los índices de edificabilidad de parcelas se obtendrán aplicando los retranqueos establecidos en las presentes ordenanzas y con el siguiente criterio:



Parcelas industriales

- En bloque representativo – Tres plantas y con un fondo máximo de diez metros.
- Con naves – Resto de superficie en una sola planta una vez aplicados los retranqueos laterales (excepto en el caso de edificaciones adosadas en industrias de categoría III) – y posteriores.

Equipamiento comercial-social

40% de ocupación en planta como máximo, con tres alturas y un índice de edificabilidad de 1,20 m²/m².

Zonas deportivas

20 % de ocupación en planta como máximo, con dos alturas y un índice de edificabilidad de 0,4 m²/m².

El cuadro I, representa el cálculo de la edificabilidad del sector 4, resultando:

Suelo industrial: 0,9 m ² /m ²	152.061 m ²
Equipamiento comercial-social: 1,20 m ² /m ²	5.850 m ²
Zonas deportivas: 0,40 m ² /m ²	1.950 m ²

Edificabilidad media:

$$\frac{159.861 m^2}{242.191 m^2} = 0,66 m^2 / m^2$$

Elda, Diciembre 2008

El Arquitecto

Mario Zahonero Pérez

D.N.I 22.138.028-E

Colegiado nº 6457

