MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN EN ZONA INDUSTRIAL AISLADA DEL PGOU DE CASTALLA.

CASTALLA (ALICANTE)

PROMOTOR: EXMO. AYUNTAMIENTO DE CASTALLA

ARQUITECTO: GABRIEL DOMÉNECH BARDISA

ÍNDICE

A.- MEMORIA

A.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

A.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

A.3.- RESUMEN DE SUPERFICIES

A.4.- NORMATIVA

B.- PLANOS

01.- PLANO DE SITUACIÓN ZONA INDUSTRIAL AISLADA

02.- PLANO DE ORDENACIÓN ZONA INDUSTRIAL AISLADA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN EN ZONA INDUSTRIAL AISLADA DEL PGOU DE CASTALLA.

A.- MEMORIA

A.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

Por encargo del Ayuntamiento de Castalla se redacta la presente Modificación Puntual para el cambio del parámetro de volumen incluido en el artículo 6.13 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona Industrial Aislada, punto 2.- Condiciones de Volumen, del Plan General de Ordenación Urbana de Castalla de 8 de noviembre de 2002, según la Ley 05/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana. El Plan General de Castalla limita el volumen en Zona Industrial Aislada en función de la superficie de la parcela con un índice insuficiente para la construcción de naves con la altura requerida actualmente, obligando a dejar sin ocupación gran parte de la parcela para poder acumular el volumen y alcanzar la altura suficiente. Esta limitación, penaliza los polígonos industriales de Castalla frente a otros de poblaciones cercanas que permiten alturas de cornisa mayores sin merma de la ocupación de la parcela. La modificación de dicho parámetro de volumen para permitir una altura mayor en la Zona Industrial Aislada, es una demanda recurrente de las empresas localizadas en el municipio o de aquellas que pretenden la construcción de naves industriales en el futuro.

La motivación para la presente Modificación Puntual, es adecuar el Plan General de Castalla en las Condiciones de Volumen de la Zona Industrial Aislada a las necesidades de altura requeridas por las naves industriales actualmente como respuesta a una demanda creciente. La modificación del parámetro de Volumen no supone un aumento de la edificabilidad permitida que se mantiene en los valores establecidos por el vigente Plan General.

Para ello, se está a lo dispuesto en los artículos 43 y 63 de la Ley 05/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que establecen los supuestos para la modificación de los planes y programas mediante planes especiales para ajustarlos al análisis más detallado del territorio.

A.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La modificación puntual propuesta obedece los siguientes objetivos fundamentales:

1.- Adecuar el Plan General de Castalla en las Condiciones de Volumen de la Zona Industrial Aislada a las necesidades de altura requeridas por las naves industriales actualmente.

2.- La modificación del parámetro de Volumen no supone un aumento de la edificabilidad permitida que se mantiene en los valores establecidos por el vigente Plan General.

A.3.- RESUMEN DE SUPERFICIES

El ámbito afectado por la modificación que se pretende está delimitado en los planos de Ordenación Pormenorizada 3.1 y 3.2 del PGOU de Castalla, con la calificación de Zona Industrial Aislada (INA) y se corresponde con una superficie total de 805.104,75m².

A.4.- NORMATIVA

La modificación propuesta afecta únicamente al parámetro de volumen del suelo calificado como Zona Industrial Aislada (INA), sin modificar el resto de parámetros urbanísticos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Castalla de 8 de noviembre de 2002.

Los artículos que afectan al suelo calificado como Zona Industrial Aislada (INA) son el 6.12 y 6.13 de la SECCIÓN 7ª: INDUSTRIAL AISLADA (INA) que se transcriben a continuación, con la modificación propuesta en las Condiciones de Volumen definidas en el artículo 6.13 del parámetro actual de 4,94m³/m² al parámetro propuesto de 10,00m³/m². La modificación del parámetro de Volumen no supone un aumento de la edificabilidad permitida que se mantiene en los valores establecidos por el vigente Plan General de 0,99m²/m².

SECCIÓN 7ª: INDUSTRIAL AISLADA (INA)

Art. 6.12 Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona Industrial Aislada

a) Ambitos delimitados en planos.

b) Los PRI y P.P. de mejora tendrán como objetivos los descritos en la legislación vigente.

c) El sistema de ordenación será por edificación aislada.

d) La tipología será bloque exento. Se permite la tipología por bloque adosados siempre que proceda de situaciones existentes ó que provengan de actuaciones con colindantes legalizadas.

e) El uso global es el Industrial.
Se prohibe el uso residencial no vinculado a la instalación industrial ó terciario.

f) El índice de edificabilidad bruta no será superior a 0,80 m²/m².

g) Condiciones especificas:

En todos los ámbitos de suelo urbanizable las medidas correctoras y protectoras serán tendentes a minimizar:

a) Impacto Paisajístico. Creación de barreras arbóreas que cumplirán una doble misión disminución del Impacto Paisajístico y Acústico.
b) Contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. Obligación de que las industrias depuren sus efluentes previo el vertido a la red de alcantarillado.
c) El agua depurada debe ser reutilizada en aquellas industrias con un gasto excesivo de ella.
d) Control riguroso por parte del Ayuntamiento de la gestión de los envases tóxicos y peligrosos.
e) Control de que el tipo de iluminación exterior sea de baja intensidad y dirigido hacia el suelo con el fin de disminuir la contaminación luminosa.
f) Control de aparición de vertederos incontrolados.

Art. 6.13 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona Industrial Aislada

1.- Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes a la entrada en vigor de este Plan General son edificables siempre que estén edificadas y no se encuentren en situación de fuera de ordenación sustantivo por este P.G.

La parcela mínima para nuevas parcelaciones será de 600 m^2.

2.- Condiciones de volumen

La tipología será de bloque exento.

La distancia a lindes y frontal será no menor que la altura de arranque del elemento de cubierta con un mínimo de 5 m.

La edificación no podrá tener longitudes de fachada superiores a 80 m., si así fuere necesario, se provocarán roturas en la fachada continua con retranqueos de 10 m., de fachada por 5 m. de fondo en toda la altura de la edificación sin superar en este caso los 120 m.

Estarán exentas de retranqueo de la edificación aquellas manzanas en las que en el momento de la exposición al público de este P.G. no lo cumplieran, si bien deberán cumplir el resto de condiciones de volumen impuestas, prohibiéndose en todo caso los cuerpos salientes. Podrán adosarse al lindero conforme al art. 5.8.

La ocupación máxima de la parcela será el 80 %.

La edificabilidad neta no será superior a **10,00 m^3/m^2** ó 0,99 m^2/m^2.

Se podrá transformar el bloque exento adosado en las condiciones impuestas en el título V.

(Modificación Puntual nº 2. Aprobada por la CTU de fecha 26/05/2010)
(Modificación Puntual nº 8. Aprobada por el Pleno de fecha 29/01/2014)

3.- Condiciones de usos:

Usos permitidos	Grado	Situación	Observaciones
IN:* Categorías 1ª a 4ª	---	-	Únicamente se permite el uso IN 6 para las situaciones legalmente existentes, así como su traspaso
RE.2: Viviendas plurifamiliares	---	c	Subordinada a uso industrial o terciario de más de 1.000 m²t. Una única vivienda
TH .1, TH3: Discotecas, salas de baile con o sin atracción, Salones de banquetes.	---	b	Alternativo al característico
TH .2: Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías.	2	c	Bajo cubierta exclusiva en todo caso.
TH – 4: Hotelero	---	b	En fachada a la red primaria viario supramunicipal.
TC: Comercial	---	b	Alternativo al característico
	---	c	Bajo cubierta exclusiva en todo caso.
TO 1: Bancos, oficinas al público	---	b	
TO.2: Servicios privados	--- 3	c b	Subordinada a uso industrial ------
DO: Usos dotacionales	---	a,b,c	

**** Los usos industriales que colinden con la parcela dotacional destinada a ampliación del cementerio tendrán las limitaciones previstas por el Art. 42 del Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el reglamento por el que se regulan las practicas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana, conforme a la redacción del Decreto 195/2009, de 30 de Octubre, que modifica el citado Reglamento.***

Castalla, abril de 2016

Gabriel Doménech Bardisa
Arquitecto

B.- PLANOS