

**SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO  
ALICANTE**

**ANUNCIO**

**EXPTE. 496/96. REDOVÁN. Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial San Carlos (11.415/111).**

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 8 de Octubre de 1996, a la vista del expediente de referencia y en base a los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** Esta Comisión, en sesión celebrada el día 2 de Abril de 1993 acordó mantener la suspensión del expediente de referencia, hasta que se corrigiera la disconformidad que se aprecia entre el límite del sector que desarrolla el presente Plan Parcial y el grafiado en los planos del Plan General, mediante la tramitación de la oportuna modificación del Plan General.

**SEGUNDO.** El objeto del Plan Parcial es el desarrollo de un sector de Suelo Urbanizable Programado de 294.649 m2 de superficie que el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el Municipio califica como de uso industrial.

**TERCERO.** Con fecha 4 de Marzo de 1994 el Ayuntamiento de Redován presenta ante la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva una modificación de Plan General, cuyo objeto es modificar los límites del sector S-1 del Suelo Urbanizable Programado establecido en el Plan General, con el fin de adecuarlos a los fijados en el Plan Parcial que lo desarrolló y que actualmente se encuentra en tramitación.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 10 de Mayo de 1996 acordó aprobar definitivamente la citada modificación puntual, aunque supeditando su publicación y, por tanto, su eficacia, a que se incluyeran las condiciones de la Declaración de Impacto Ambiental como anexo al documento, no habiéndose realizado hasta la fecha.

**CONSIDERACIONES TECNICO-JURIDICAS.**

**PRIMERA.** Habida cuenta de la aprobación de la modificación del planeamiento general que ajusta los límites del sector S-1 San Carlos, no hay obstáculo que impida la aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolla el citado sector.

**SEGUNDA.** Por resolución de 14 de Febrero de 1996, del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 4 de Marzo de 1996, se ha concedido una prórroga para que los instrumentos de planeamiento que tuvieron entrada en la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes antes de que hubiera transcurrido el primer año de vigencia de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, se puedan seguir tramitando y aprobando conforme a las disposiciones de la legislación anterior.

**TERCERA.** La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la adopción del presente acuerdo al amparo del artículo 118.3.a del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio y artículos 9 y 10 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/96 de 16 de Abril del Consell.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

**ACUERDA**

Aprobar definitivamente el Plan Parcial industrial San Carlos de Redován, supeditando su publicación a que previamente se publique la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General que afecta a los límites del sector.

Con fecha 18 de febrero el Presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo resolvió:

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 8 de octubre de 1996 por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación a que previamente se publique la aprobación definitiva de la modificación puntual al del Plan General que afecta a los límites del sector, aprobación definitiva que se publicó en el BOP de 24 de octubre de 1997 y en el DOGV de 5 de enero de 1998.

## RESUELVO

Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Artº 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

Contra el presente acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso ordinario ante el Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de UN MES, según disponen los artículos 114 a 116 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 14.2 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.»

### PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL «SAN CARLOS» EN REDOVAN. ORDENANZAS REGULADORAS

Ver artº9.b, artº12.f y artº55 de las normas urbanísticas del P.G. de Redován/2008: 111/100

#### Artículo 1.- Ambito de aplicación:

Las presentes ordenanzas regulan el uso y las condiciones de edificación, tanto públicas como privadas del Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial «San Carlos», en el término municipal de Redován y que queda definido por los siguientes límites:

- Carretera N-340, tramo Orihuela-Alicante
- Límite con el término municipal de Orihuela y Rambla
- Zona urbana de San Carlos (Redován)
- Sierra de Callosa (Peñón de la Loderá)

Todo el polígono comprende el SECTOR I, del Plan General Municipal de Ordenación de Redován.

#### Artículo 2.- Cédula Urbanística.

Aprobado definitivamente el presente Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial «San Carlos», cualquier persona, entidad pública o privada, podrá solicitar del Ilmo. Ayuntamiento de Redován, la expedición de la correspondiente Cédula Urbanística, de acuerdo con el procedimiento general establecido para la obtención de dicho documento.

#### Artículo 3.- Supuestos no regulados.

Las determinaciones contenidas en las presentes ordenanzas, son complementarias de las del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Redován, sin que, en ningún caso, puedan regular de manera distinta lo contemplado por este planeamiento de rango inferior.

En los casos no contemplados por las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto, sobre ellas, en las Ordenanzas del P.G.M.O. de Redován.

#### **Artículo 4.- Licencia municipal**

Ninguna actuación de las reguladas por la Ley del Suelo podrá realizarse, en el ámbito del presente Plan Parcial, sin la previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

#### **Artículo 5.- Usos del suelo**

Son las actividades a desarrollar en el terreno ordenado por el presente Plan Parcial, donde se permiten usos diversos según la zonificación efectuada.

#### **Artículo 6.- Pormenorización de usos.**

##### 6.1.- Viales.

Incluye las vías de tráfico rodado por calzadas y peatonal por aceras destinadas al tráfico de viandantes, paralelo y a distinto nivel del rodado.

##### 6.2.- Aparcamientos

En el mismo se incluyen los espacios destinados al estacionamiento de vehículos, en zona paralela y al mismo nivel que el viario destinado al tránsito rodado. Las áreas de carga y descarga se resolverán en el interior de parcela.

##### 6.3.- Espacios libres.

Son las reservas para parques y jardines públicos, zonas de recreo y expansión, de propiedad pública.

Son espacios de uso público donde sólo se permiten las construcciones e instalaciones, con exclusividad de su servicio, siguientes:

- Puestos de socorro
- Aseos públicos
- Instalaciones específicas para juegos
- Almacén para aperos de jardinería.

##### 6.4.- Zona equipamiento deportivo

Es el espacio de propiedad privada, dedicado exclusivamente al uso deportivo.

##### 6.5.- Zona equipamiento comercial

Es el espacio de propiedad privada, dedicado exclusivamente al uso de comercio de cualquier tipo.

##### 6.6.- Zona equipamiento social

Es el espacio de propiedad privada, dedicado a usos asistenciales y sanitario.

En uso asistencial se admiten:

- Oficinas y despachos de profesionales libres.
- Oficinas de carácter administrativo.
- Consultorios de tipo médico, sanitarios y similares.
- Sucursales bancarias.

En el uso sanitario se admiten todas las especialidades permitidas en el actual casco urbano.

##### 6.7.- Zona industrial

Son los espacios privados destinados a edificación industrial, en los que se permiten, en cualquier ubicación, los usos industriales, con las siguientes especificaciones:

Edificación: Se define como edificación baja exenta del tipo de nave usual en las instalaciones industriales, sin perjuicio de la edificación de las oficinas o viviendas del personal de vigilancia y portería, propios de la instalación. Deberá retranquearse de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle en una distancia no menor de su altura, con mínimo de 5 metros. En casos especiales en que por la actividad industrial fuese necesaria una altura excepcional respecto a la normal de naves industriales, podrán autorizarse previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, debiendo respetarse en todo caso las condiciones de aprovechamiento fijadas para la zona del Sector I.

Usos:

A) En este apartado se establece la clasificación en cuanto a posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino en general de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de actividades molestas, nocivas e insalubres, Decreto 2.414/61.

Se permite la instalación de industrias de 2ª, 3ª y 4ª categoría.

B) Queda prohibido el uso de vivienda, excluyendo de esta prescripción, según se ha indicado, las destinadas a personal encargado de vigilancia y conservación de las diferentes industrias. Éstas no serán inferior a 45 m2. ni superior a 150 m2.

C) Es permitido el uso de garajes.

D) Se permite el uso comercial de los propios productos de la industria establecida.

E) Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con la industria establecida.

#### **Artículo 7.- Segregación y agrupación de parcelas.**

Se establece como parcela mínima indivisible la de 1.000 m2.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

Se podrá aplicar en caso debidamente justificado la norma 3-6, b del P.G.M.O.

#### **Artículo 8.- Composición de las parcelas.**

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

A) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

B) Bloques representativos.

C) Espacios libres para aparcamientos.

D) Construcciones accesorias.

A) Edificios para naves de fabricación o almacenajes

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el Artículo 9, norma 1.3 de las presentes Ordenanzas.

B) Bloques representativos

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15,00 metros en el caso de que sean exentos, con iluminación por ambas bandas.

C) Espacios libres para aparcamientos

La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior a 20 m2. por cada 100 m2. de superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado A).

D) Construcciones accesorias

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño acertado. La altura de las chimeneas será como mínimo  $H=1,5 h$ ; siendo  $h$  la altura del edificio vecino más alto.

**Artículo 9.- Normas de edificación en zona industrial.**

9.1.- Tipos de edificación: Tipos BA-IN.

9.2.- Parcela mínima: 1.000 m2.

9.3.- Ocupación máxima de solar: 60 %.

9.4.- Altura máxima de edificación: según el uso (Art. 6.7 y Art. 8).

9.5.- Edificabilidad: 1,00 m2/m2.

(\*) 9.6.- Usos permitidos:

a) Vivienda: Solamente personal de vigilancia y portería.

b) Industria: 2ª y 3ª y 4ª Categorías.

c) Público: SA-CU-AD-CT-OR-DE-CO

9.7.- Condiciones estéticas: 3ª.

(\*) 9.8.- Retranqueos mínimos a lindero: Distancia no menor a altura nave, con mínimo de 5 m.

9.9.- Aparcamiento: En el interior de cada parcela se ubicará como mínimo, una plaza de aparcamiento (20 m2.) por cada 100 m2. de superficie edificable.

**Artículo 10.- Condiciones de seguridad.**

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante por cada 1.000 m3 edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

**Artículo 11.- Condiciones higiénicas.**

A) Residuos gaseosos.- La cantidad máxima de polvo contenido en los gases o humos envasados por las industrias, no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg. por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

B) Aguas residuales.- Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto, absorbido en 5 días a 18º C.

El nitrógeno expresado en N y (NH4), no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces; asimismo el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar los conductos de la red del Polígono, así como las materias flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes, pueden atentar directa o indirectamente, al funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener un PH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga con cal, el PH podrá estar entre 5,5 y 9,5.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30º C., quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos, ciclitos, hidróxidos y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los malos olores, sabores y coloración del agua, cuando ésta pueda ser utilizada posteriormente con vista a la alimentación humana.

C) Ruidos.- Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los 65 decibelios, medidos estos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

#### **Artículo 12.- Proyecto de compensación.**

Previa o simultáneamente a la presentación del Proyecto de Urbanización, se redactará el correspondiente Proyecto de Compensación.

#### **Artículo 13.- Proyecto de Urbanización.**

El proyecto de urbanización abarcará a cada una de las dos etapas en que se divide el presente Plan Parcial, asegurando los accesos directos desde el viario del Plan General; ningún terreno podrá ser edificado sin que, previamente, se haya convertido en solar, salvo que se ejecuten simultáneamente las obras de edificación y urbanización.

El Proyecto de Urbanización fijará la infraestructura de acuerdo con las calidades, materiales y condiciones fijadas por P.G.M.O. y los correspondientes Servicios Técnicos Municipales.

De acuerdo con las compañías suministradoras se fijarán las condiciones para el servicio y distribución de agua potable, alumbrado público de las vías de circulación, acometidas a transformadores y distribución de energía eléctrica, en alta y baja tensión, a las parcelas.

#### **Artículo 14.- Edificios fuera de ordenación.**

Los edificios existentes que no concuerden con las especificaciones del presente Plan Parcial, serán consideradas fuera de ordenación. En ellos no podrán realizarse otras obras que aquéllas de las de conservación de decoro e higiene, sin permitirse ampliaciones o consolidaciones.

Alicante, 24 de febrero de 1998.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Rosario Berjón Ayuso.

\*06102\*

MODIF. 111/901.05:

#### **4 MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE.**

Se propone la modificación de la ordenanza conforme a lo que sigue:

##### 6.7. ZONA INDUSTRIAL

*Son los espacios privados destinados a edificación industrial, en los que se permiten, en cualquier ubicación, usos industriales, con las siguientes especificaciones:*

*Edificación: se define como edificación baja exenta del tipo nave usual en las instalaciones industriales, sin perjuicio de la edificación de las oficinas o viviendas del personal de vigilancia y porteria, propios de la instalación. Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo de 3 metros a linderos, con posibilidad de adosarse a parcelas colindantes, previo acuerdo de los propietarios formalizada en acta notarial, y un retranqueo mínimo a fachada con frente a vía pública de 5 m. La altura será libre con un máximo de 12 metros.*

*Usos:*

- A) *En este apartado se establece la clasificación en cuanto a posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino en general de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de actividades molestas, nocivas e insalubres, decreto 2.414/61.*

*Se permite la instalación de industrias de 2ª, 3ª y 4ª categoría.*

- B) *Queda prohibido el uso de vivienda, excluyendo de esta prescripción, según ha quedado indicado, las destinadas a personal encargado de vigilancia y conservación de las diferentes industrias. Estas no serán inferior a 45 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.*

(MODIF. 111/901.05)

- C) *Es permitido el uso de garajes.*
- D) *Se permite el uso comercial de los propios productos de la industria establecida.*
- E) *Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con la industria establecida.*
- F) *Se permitirá el uso terciario (restauración) y hotelero.*
- G) *Cuando como consecuencia de la edificación de solares, la cota de rasante de la parcela privada, tomada a 5 metros de la línea de fachada a que da frente, quede con una diferencia de nivel inferior a un metro (positivo o negativo) respecto a la cota de la acera a la que da frente, en los 5 metros de retranqueo mínimo obligatorio de las edificaciones a fachada, queda prohibida la ejecución de cerramientos o barreras físicas que impidan el acceso desde las aceras colindantes, destinando estas zonas a acceso a las edificaciones y aparcamiento. Estas zonas deben ser pavimentadas con idéntico acabado al de las aceras.*

*En caso de que como consecuencia de la edificación de un determinado solar, la diferencia de un metro sea efectiva en un tramo de la fachada de parcela, siendo la diferencia de cota superior a un metro en el resto fachada, la exigencia descrita en el párrafo anterior será de obligado cumplimiento en el tramo en que efectivamente la diferencia de cota sea menor a un metro, no siendo de obligado cumplimiento en el resto de tramos.*

- H) *Queda prohibido el uso, para carga y descarga de vehículos pesados, de la banda de retranqueo mínimo a fachada de 5 metros en las parcelas que dan frente a la carretera de acceso*



(MODIF. 111/901.05)

*a Redován (vial de 15 metros que cruza por el interior del sector), en dicho frente de fachada.*

9.6.- USOS PERMITIDOS

*a) Vivienda: solamente personal de vigilancia y porteria.*

*b) Industria: 2ª, 3ª y 4ª categoría.*

*c) Público: SA-CU-AD-CT-OR-DE-CO*

*d) Terciario y hotelero: restauración y hoteles.*

*9.8.- Retranqueos mínimos de 3m a linderos con posibilidad de adosarse a parcelas colindantes, previo acuerdo de los propietarios formalizada en acta notarial, y retranqueos mínimos a fachada con frente a vía pública de 5m.*

Redován, Diciembre de 2007

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo.: Enmanuel Esquiva Bailén

Clgdo.: 15.588