

**MODIFICACION PUNTUAL N°1 DEL  
PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
DEL POLIGONO INDUSTRIAL  
SAN CARLOS DEL P.G.M.O.U.  
DE REDOVAN**



**REDOVAN**

**PROMOTOR**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE REDOVAN

**ARQUITECTO**

MIGUEL ANTONIO MATEO SANCHEZ

# MEMORIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL SAN CARLOS DEL P.G.M.O.U. DE REDOVAN

## 1.- INTRODUCCIÓN

La modificación puntual constituye el instrumento urbanístico apto para conseguir la alteración de determinados aspectos puntuales de las ordenanzas urbanísticas que definen las construcciones a realizar en el polígono Industrial San Carlos del P.G.M.O.U. de Redován, por cuanto que estas han devenido obsoletas tanto funcional como técnicamente.

En ningún caso contienen determinaciones sobre Ordenación, Régimen del suelo, tan solo se modifican aspectos puntuales de las Ordenanza urbanísticas en lo tocante a la tipología de las edificaciones en que se va a plasmar el aprovechamiento urbanístico.

La documentación, elaboración, tramitación y aprobación de la modificación puntual se ajustará a lo establecido en la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre Urbanística Valenciana (L.U.V.) y a sus homólogos del P.G.M.O.U. de REDOVAN en todo aquello que no entre en discordancia con los anteriores.

## 2.- NORMATIVA A APLICAR

- Ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones
- LEY 16/2.005, de 30 de Diciembre Urbanística Valenciana
- Decreto 67/2.006 de 19 de mayo del Consell de la Generalitat por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (DOGV 23 de mayo de 2.006)
- P.G.M.O.U. de Redován.

## 3.- ANTECEDENTES

Con Fecha de 8 de Octubre de 1.996, la Comisión Territorial de Urbanismo acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial Industrial San Carlos, supeditando a una previa aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General que afectaba a los límites del Sector.

Con Fecha de 18 de febrero de 1.997 el presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo acordó tener por subsanado el anterior acuerdo y proceder a su publicación, lo que tuvo lugar en el B.O.P. nº56, de fecha 9 de Marzo de 1.998.

En la **Ordenanza del Plan Parcial** aprobado definitivamente se disponía en sus apartados **6.7., 9.6. y 9.8.** lo que sigue:

- **“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 m. 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. Estas no serán inferior a 45 m<sup>2</sup> ni superior 150 m<sup>2</sup>.

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.

- **9.6.- Usos permitidos:**

- a) Vivienda: Solamente personal de vigilancia y portería.
- b) Industria: 2ª, 3ª y 4ª Categoría.
- c) Público: SA-CU-AD-CT-OR-DE-CO.

- **9.8.- Retranqueos mínimos a linderos:** Distancia no menor a altura de la nave, como mínimo de 5 m.

### 3.1.- Promotor

**D. RICARDO RUIZ POVEDA**, mayor de edad, vecino de Redován con domicilio en Calle Juan Carlos I, nº18, con D.N.I. nº21.888.756-X, en su calidad de Alcalde-Representante del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE REDOVAN** con C.I.F nº P-0311100-B y domicilio social en Plaza del Ayuntamiento nº1 de Redován, el cual pretende efectuar la Modificación Puntual nº1 del Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial.

### 3.2.- Autor del proyecto

La redacción de la correspondiente Proyecto ha sido encargado al Arquitecto que suscribe, D. Miguel Antonio Mateo Sánchez colegiado nº 5.165 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad. Con Domicilio en calle san Jerónimo, nº2 de Redován (Alicante).

#### **4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.**

Efectuado el proceso de equidistribución del Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial San Carlos, se ha podido constatar que en la práctica la parcela mínima, establecida en 1000 m<sup>2</sup> es incompatible con la norma 9.8. Retranqueos; pues de observarse la regla dispuesta en el artículo 9.8. la practica totalidad de la parcelas quedarían inservibles para su finalidad, y no serían susceptibles del uso industrial al que se destinan. Ante ello procede modificar la norma relativa a retranqueos.

Se ha observado, igualmente, que el sector carece de usos terciarios y hoteleros, por lo que se propone también que en el sector sea posible la ubicación de bares, restaurantes y hoteles debido a que en la zonas industriales precisan, por la estructura de los horarios laborales, de este tipo de servicios.

Ante todo lo dicho anteriormente se propone modificar la norma relativa a retranqueos, así como dotar al sector de usos terciarios y hoteleros en los términos que a continuación se dirán.

#### **5.- MODIFICACION QUE SE PROPONE.**

Se propone que las edificaciones pasen a tener un retranqueo mínimo de 3 m a linderos, con posibilidad de adosarse a parcelas colindantes, siempre en este caso, previo acuerdo de los propietarios formalizada en acta notarial, mas un retranqueo mínimo a fachada con frente a vía pública de 5 m.

Se propone también que se permita en el sector un uso Terciario y Hotelero, con las características e intensidad que después se dirán.

Por ello 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 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. Las edificaciones tendrán un retranqueo mínimo de 3 m 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 se ha 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 150 m<sup>2</sup>.**

- 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 permitirán el uso Terciario (Restauración) y Hotelero, como usos complementarios del Polígono, y con los siguientes condicionantes específicos, si bien en lo no previsto serán de aplicación las normas generales del Plan Parcial :**
  - **Uso Hotelero:** a) En parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.  
b) Altura: PB+2, con un máximo de 12 m.  
c) Plazas de Garaje: Una plaza de aparcamiento por habitación.  
d) El uso hotelero total no podrá superar el 15% del aprovechamiento del Plan Parcial.
  - **Uso Restauración:** a) Parcela mínima: 1000 m<sup>2</sup>.  
b) Altura: PB+2, con un máximo de 12 metros  
c) Aparcamiento, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.  
d) El uso restauración no podrá superar el 10% del total aprovechamiento del Plan Parcial.
- **9.6.- Usos permitidos:**
  - a) **Vivienda: Solamente personal de vigilancia y portería.**
  - 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 3 m 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 5 m.**

En Redován, Noviembre de 2.006

EL ARQUITECTO

Fdo: Miguel Antonio Mateo Sánchez.