



A Y U N T A M I E N T O D E C A B A N E S

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
PONT DE CABANES**

**RELATIVA A LA NUEVA REGULACIÓN EN LA CONSTRUCCION DE ALTILLOS
EN EL INTERIOR DE LAS NAVES VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL**

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE CABANES
REDACTOR	JUAN ANTONIO JUNCOS MARTINEZ Arquitecto COLEGIADO Nº 3.280 CTAC
FECHA	MAYO 2012
EXPEDIENTE	27020.12

INDICE CONTENIDO INFORME

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1 Memoria Informativa

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Objeto
- 1.3 Planos de Información

2 Memoria Justificativa

- 2.1 Justificación de la modificación propuesta
- 2.2 Texto comparativo entre la normativa existente y la propuesta
- 2.3 Normativa de aplicación

B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1 Normas Urbanísticas

- 1.1 Normas Urbanísticas

2 Planos

- 2.1 Planos de Ordenación

A

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTES

El Plan General de Cabanes vigente que delimitó el ámbito actual del sector como Suelo Urbanizable fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón el 16 de Julio de 1983.

Con fecha 15 de junio de 1999 se aprobó definitivamente documento de Reparcelación y Plan Parcial del Sector Industrial.

Posteriormente se tramitaron y aprobaron dos modificaciones puntuales del Plan Parcial, que se aprobaron definitivamente el 17 de Noviembre de 2000 y el 6 de febrero de 2002, y que consistían en la supresión de algunos viales, la agrupación en manzanas de mayor tamaño y la creación de un nuevo uso industrial denominado IND-3-en la primera modificación, y la modificación de los usos compatibles permitidos en las zonas calificadas como IND para mantener las características como uso industrial y evitar que *“una zona que tiene vocación industrial acabe convirtiéndose en una zona de ocio (...) incompatible con la actividad industrial que se desarrolla en el polígono”* en la segunda modificación.

En la actualidad, el polígono Pont se encuentra en pleno funcionamiento con aproximadamente el 40% de los solares ocupados por edificación y una actividad industrial estable

Es como consecuencia de las necesidades para el correcto funcionamiento de la actividad industrial y de la experiencia acumulada durante los años de funcionamiento la que ha puesto de manifiesto una falta de regulación específica que dificulta la posibilidad de autorizar la construcción de altillos en el interior de las naves vinculados a la actividad industrial que se pretende subsanar y clarificar.

1.2 OBJETO

El presente documento se redacta a instancias del Ayuntamiento de Cabanes, y tiene por objeto la redacción y justificación de la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial del Sector Pont de Cabanes, relativa a la nueva redacción de diferentes artículos de las Normas Urbanísticas con el objeto de clarificar y establecer las condiciones para la autorización y construcción de altillos en el interior de las naves vinculados a la actividad industria.

1.3 PLANOS DE INFORMACION

Dado el contenido de la modificación planteada, que afecta exclusivamente a las normas urbanísticas del Plan General, no resulta necesaria la incorporación de documentación gráfica informativa.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La redacción de las normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector Pont, si bien se ha demostrado adecuada a lo largo del tiempo en que se han mantenido vigentes para una correcta regulación de las condiciones de uso y edificación en el polígono, se han mostrado claramente deficientes a la hora de regular las condiciones exigibles en la construcción de unos elementos tan necesarios en el correcto funcionamiento de cualquier actividad industrial como son los altillos.

En la actualidad, la falta de regulación impide la autorización y construcción de estos espacios complementarios de la actividad industrial principal en los casos que la edificación haya consumido la edificabilidad asignada a la parcela, que dadas las diferentes tipologías existentes en el Sector, son la mayoría.

Dado además el tratamiento que estos espacios tienen en el planeamiento de diferentes municipios en los que específicamente se establece como **no computables a efectos de aprovechamiento urbanístico** como elementos de apoyo a la actividad industrial principal (como en el caso del PGOU de Castellón de la Plana), y las pertinentes consultas realizadas al respecto en la Dirección Territorial de Urbanismo de Castellón, resulta necesario e inaplazable, una modificación de la normativa urbanística que permita, sin renunciar a la coherencia y al mantenimiento de los parámetros fundamentales del Sector, la correcta regulación en la construcción de estos espacios en el interior de las naves, de tal manera que no se continúe perjudicando una de las actividad principales del municipio.

Se pretende por lo tanto, una modificación acotada de las normas urbanísticas, para su clarificación y adaptación a las exigencias descritas en los apartados anteriores.

2.2 TEXTO COMPARATIVO ENTRE LA NORMATIVA EXISTENTE Y LA PROPUESTA

ARTICULO 12.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y FORMA

REDACCION ACTUAL

APROVECHAMIENTO COMPUTABLE SOBRE RASANTE

- El aprovechamiento edificatorio sobre rasante viene establecido en cada caso en el cuadro de características correspondiente.
- Asimismo en los cuadros se define la parte de dicho aprovechamiento que como máximo se puede destinar a cada uso. En lo que respecta a dichos aprovechamientos, se autoriza que el uso característico indicado en el cuadro pueda ser sustituido por otro compatible.

APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJO RASANTE.

- Los sótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela.

ALINEACIONES.

- Las alineaciones de edificación que definen la posición de las fachadas se ajustarán a lo establecido en las normas particulares de cada zona.
- Se distinguen dos tipos:

Alineaciones obligatorias: La fachada deberá disponerse obligatoriamente en dicha alineación, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.

Alineaciones máximas: Definen la envolvente máxima de la edificación.

RETRANQUEOS.

- Se estará a lo dispuesto en las normas generales del P.G.M.O.U.

VUELOS.

- No se autorizan vuelos sobre la alineación exterior.

OCUPACIÓN DE LOS SOTANOS.

- Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

OCUPACIÓN DE LOS SEMISÓTANOS.

- Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella. A efectos de cómputo de volumen se regirán por las normas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cabanes.

CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

- Podrá realizarse con verja o cerramiento diáfano, hasta 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta 1 metro de altura. Deberán tener un tratamiento de fachada y como mínimo un acabado enlucido y pintado.

OTRAS CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA.

- En la parte de la parcela libre no ocupada por la edificación, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos complementarios de carácter abierto y ligero.

ACCESOS Y SERVICIOS.

- La parcela dispondrá de acceso rodado, con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias. Asimismo la parcela deberá contar con los servicios urbanísticos exigibles por la ley en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

- La edificabilidad máxima sobre la rasante de una parcela es el resultado de multiplicar su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de la zona, dando como resultado la superficie construible.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA.

- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del P.G.M.O.U. u ordenanza que la sustituya.

REDACCION PROPUESTA:

APROVECHAMIENTO COMPUTABLE SOBRE RASANTE

- El aprovechamiento edificatorio sobre rasante viene establecido en cada caso en el cuadro de características correspondiente.
- Asimismo en los cuadros se define la parte de dicho aprovechamiento que como máximo se puede destinar a cada uso. En lo que respecta a dichos aprovechamientos, se autoriza que el uso característico indicado en el cuadro pueda ser sustituido por otro compatible.

APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJO RASANTE.

- Los sótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela.

ALINEACIONES.

- Las alineaciones de edificación que definen la posición de las fachadas se ajustarán a lo establecido en las normas particulares de cada zona.

- Se distinguen dos tipos:

Alineaciones obligatorias: La fachada deberá disponerse obligatoriamente en dicha alineación, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.

Alineaciones máximas: Definen la envolvente máxima de la edificación.

RETRANQUEOS.

- Se estará a lo dispuesto en las normas generales del P.G.M.O.U.

VUELOS.

- No se autorizan vuelos sobre la alineación exterior.

OCUPACIÓN DE LOS SOTANOS.

- Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

OCUPACIÓN DE LOS SEMISÓTANOS.

- Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella. A efectos de cómputo de volumen se regirán por las normas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cabanes.

CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

- Podrá realizarse con verja o cerramiento diáfano, hasta 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta 1 metro de altura. Deberán tener un tratamiento de fachada y como mínimo un acabado enlucido y pintado.

OTRAS CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA.

- En la parte de la parcela libre no ocupada por la edificación, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos complementarios de carácter abierto y ligero.

ACCESOS Y SERVICIOS.

- La parcela dispondrá de acceso rodado, con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias. Asimismo la parcela deberá contar con los servicios urbanísticos exigibles por la ley en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

- La edificabilidad máxima sobre la rasante de una parcela es el resultado de multiplicar su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de la zona, dando como resultado la superficie construible.
- **No computan a efectos de aprovechamiento urbanístico los altillos construidos en el interior de las naves vinculados a la actividad principal.**
- **Los altillos serán insegregables horizontalmente como edificación y deberán tener su acceso únicamente a través de la actividad principal.**

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA.

- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del P.G.M.O.U. u ordenanza que la sustituya.

2.3 NORMATIVA DE APLICACION

La presente modificación, tal y como establece el art. 37 de la Ley 16/2005 Urbanística valenciana y el art. 120 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, incide exclusivamente en la *“regulación detallada de las condiciones edificatorias de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante: edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas”* (Art. 120.1-f y 150-d del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanístico).

En este sentido, se cumple lo especificado en el art. 120.2 del Reglamento de Ordenación Territorial y Urbanístico, por lo que la modificación planteada *“no modifica aprovechamiento, uso ni tipología que corresponde globalmente a la zona”* y queda por tanto enmarcada dentro del ámbito de la Ordenación Pormenorizada.

En Castellón a 03 de mayo de 2.012

JUAN A. JUNCOS MARTINEZ
Arquitecto

B

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1 NORMAS URBANISTICAS

1.1 NORMAS URBANISTICAS

Se modifican los siguientes artículos de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector Pont de Cabanes, que quedan redactados de la siguiente forma:

Artículo 12.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y FORMA

APROVECHAMIENTO COMPUTABLE SOBRE RASANTE

- El aprovechamiento edificatorio sobre rasante viene establecido en cada caso en el cuadro de características correspondiente.
- Asimismo en los cuadros se define la parte de dicho aprovechamiento que como máximo se puede destinar a cada uso. En lo que respecta a dichos aprovechamientos, se autoriza que el uso característico indicado en el cuadro pueda ser sustituido por otro compatible.

APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJO RASANTE.

- Los sótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela.

ALINEACIONES.

- Las alineaciones de edificación que definen la posición de las fachadas se ajustarán a lo establecido en las normas particulares de cada zona.
- Se distinguen dos tipos:
 - Alineaciones obligatorias: La fachada deberá disponerse obligatoriamente en dicha alineación, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.
 - Alineaciones máximas: Definen la envolvente máxima de la edificación.

RETRANQUEOS.

- Se estará a lo dispuesto en las normas generales del P.G.M.O.U.

VUELOS.

- No se autorizan vuelos sobre la alineación exterior.

OCUPACIÓN DE LOS SOTANOS.

- Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

OCUPACIÓN DE LOS SEMISÓTANOS.

- Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella. A efectos de cómputo de volumen se regirán por las normas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cabanes.

CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

- Podrá realizarse con verja o cerramiento diáfano, hasta 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta 1 metro de altura. Deberán tener un tratamiento de fachada y como mínimo un acabado enlucido y pintado.

OTRAS CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA.

- En la parte de la parcela libre no ocupada por la edificación, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos complementarios de carácter abierto y ligero.

ACCESOS Y SERVICIOS.

- La parcela dispondrá de acceso rodado, con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias. Asimismo la parcela deberá contar con los servicios urbanísticos exigibles por la ley en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

- La edificabilidad máxima sobre la rasante de una parcela es el resultado de multiplicar su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de la zona, dando como resultado la superficie construible.

- No computan a efectos de aprovechamiento urbanístico los altillos construidos en el interior de las naves vinculados a la actividad principal.

- Los altillos serán insegregables horizontalmente como edificación y deberán tener su acceso únicamente a través de la actividad principal.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA.

- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del P.G.M.O.U. u ordenanza que la sustituya.

2 PLANOS

2.1 PLANOS DE ORDENACION

Dado el contenido de la modificación planteada, que afecta exclusivamente a las normas urbanísticas del Plan Parcial, no resulta necesaria la incorporación de documentación gráfica de ordenación.

En Castellón a 03 de mayo de 2.012

JUAN ANTONIO JUNCOS MARTINEZ
Arquitecto