



N/RER.PLANIFICACIÓN/2016/EXPEGEN/01924

S/REF.A3.16.0029.PPU

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Ha tenido entrada con fecha 23 de mayo de 2017, en el Ayuntamiento de Calp, el oficio firmado por D. Emilio Peiró Miret, Ingeniero Jefe del Área de Conservación y Explotación de Alicante, en respuesta al remitido por este ayuntamiento de fecha 27 de diciembre, sobre subsanación documental del expediente de referencia, en los siguientes apartados:

a) Estudio de tráfico: La ficha de planeamiento del sector 19 denominado "Sector Pou Roig" prescribe como uso tipológico global el "*industrial*", uso compatible "*residencial*" no indicando expresamente nada al respecto de los "*Usos compatibles*" del Sector.

No obstante lo cual, en los diferentes documentos que componen el Refundido del Plan parcial, (Memoria Informativa, Justificativa y Normas Urbanísticas), se indica que, siendo el uso dominante el industrial, resultan compatibles los usos terciarios tales como: cultura, oficinas, sanitario comercial, recreativo y deportivo.

La existencia de un uso comercial puede tener una influencia notable en el tráfico resultante, tanto en su magnitud como en su distribución temporal y espacial en el sector.

En consecuencia, se hace necesario cuantificar el uso del suelo susceptible de tener un uso terciario comercial, compatible con el industrial predominante en el Sector, y en la medida de lo posible su ubicación o distribución en planta a fin de que se pueda analizar la incidencia en el tráfico, con objeto de evaluar su viabilidad

Se considera necesario evaluar una prognosis de tráfico de al menos 15 años en lugar de los 10 años considerados. Asimismo, se observa que el estudio prevé un descenso del nivel de servicio en los entronques de la N-332 en 2027. En caso de que se produzca un descenso significativo del nivel de servicio de alguna de las glorietas al introducir el tráfico inducido por el sector 19 en la nueva prognosis de tráfico, se plantearán las propuestas de mejora oportunas con objeto de subsanar dicha reducción, justificando técnicamente que con éstas se obtiene un nivel de servicio adecuado. Dichas propuestas deben ser expuestas en documentación gráfica para verificar su geometría, trazado y compatibilidad con el entorno viario existente.

b) Normas Urbanísticas: No se han cumplido con los aspectos solicitados en el documento de subsanación documental, en el que expresamente se indicaba que se debía recoger las limitaciones de

usos en las zonas de protección establecidas por la Ley 37/2015 (LC), de 29 de septiembre de Carreteras, y Reglamento General de Carreteras. El artículo 37 de las citadas Normas Urbanísticas únicamente refiere el contenido de los artículos 28 al 33 de la L.C., dejando fuera parte del articulado del capítulo III, "Uso y defensa de la carretera", artículos 34 a 40 que contienen igualmente limitaciones de uso dentro de las zonas de protección de la carretera N-332.

Dichos preceptos legales deberán ser incluidos en las Normas Urbanísticas.

INFORME:

Revisada la documentación recibida, se adjunta ANEXO 2: ESTUDIO DE TRÁFICO Y CAPACIDAD, donde se subsanan las deficiencias observadas en los apartados a) y b), y se recogen sus indicaciones de modificaciones de accesos en ambas rotondas.

1.-Estudio de tráfico

1.1.-En el capítulo IV de las Normas del Suelo Urbanizable, se establecen en las manzanas industriales como usos compatibles los siguientes usos terciarios:

Cultural (CU), Oficinas (OF), Sanitario (SA), Comercial (CO), Recreativo (RC), Deportivo (DP)

Dentro de las Normas Urbanísticas, en las manzanas industriales se establecen los siguientes usos:

Usos admitidos: Industrial.

Usos compatibles: Comercial, Cultural, Hostalero, Religioso, Oficinas, Sanitario, Asistencial y Recreativo.

Usos incompatibles: Residencial y Hotelero.

No se dispone de información precisa de las mercantiles que se instalarán en el sector, por tanto, para la estimación del tráfico futuro generado/atraído por el sector, se considera que el uso previsto es industrial, aunque también resultan compatibles otros usos como el terciario, que suponen un tráfico significativamente más elevado. Puesto que no se define en el Plan Parcial un índice de edificabilidad terciaria, se asume que los usos compatibles suponen como máximo el 20% del techo total, según la limitación establecida en el Art. 34 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

1.2.-Los estudios de tráfico realizados son:

- Situación del tráfico actual, considerando las glorietas terminadas, año 2017.
- Situación del tráfico para el año horizonte de 2037, crecimiento natural, incluyendo las glorietas.
- Situación del tráfico, considerando el crecimiento natural anterior y el tráfico atraído por el sector para el año 2037.

1.3.-Para asegurarnos mantener los niveles de servicio actuales en la N-332, se ha de realizar las siguientes actuaciones:

- Ejecución del vial de 12 de ancho, contemplado en el vigente Plan general de Ordenación Urbana, denominado "M", que permitirá el acceso desde Calp hasta la zona industrial.

- Desdoblamiento del carril de entrada para el ramal de la N-332 procedente de Altea en la Glorieta sur.
- Ejecución de acceso directo al sector, para el ramal de la N-332 procedente de Altea en la Glorieta Norte.

1.4.-Las actuaciones previstas a fin de mantener los actuales niveles de servicio, se ejecutarán con cargo al sector, debiendo incluir su definición, es decir, la redacción de los proyectos de ejecución de las tres actuaciones previstas, en el proyecto de urbanización del sector, que se remitirá a la Unidad de Carreteras en Alicante, para la obtención de la preceptiva autorización de obras.

2.- Normas Urbanísticas:

Se adjuntan a continuación, las Normas Urbanísticas del refundido del Plan parcial Modificativo La Marina de Ifach, donde se recogen las limitaciones y usos en las zonas de protección establecidas por la *Ley 37/2015 (LC), de 29 de septiembre de Carreteras, y Reglamento General de Carreteras.*

NORMAS URBANÍSTICAS DEL REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL MODIFICATIVO LA MARINA DE IFACH

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES.

Art. 1º.- Objeto

1.- La finalidad de este suelo urbanizable es la de promover la implantación de instalaciones industriales de pequeña entidad y terciarias que ayuden a reactivar la economía en el ámbito municipal y comarcal.

2.- Su ubicación, en el acceso Norte al municipio con dos accesos mediante rotonda desde la Carretera N-332 a una cota inferior a la misma lo dota de características adecuadas para la implantación de todo tipo de pequeña industria y servicios terciarios con buena accesibilidad para todo tipo de vehículos sin suponer un impacto visual sobre su entorno.

3.- La puesta en el mercado de este suelo, es necesaria fundamentalmente como medio de dar una alternativa de ubicación a empresas hoy radicadas en el casco consolidado lo que impide su ampliación y la convivencia de su concentración fuera de la zona residencial, de forma que eviten molestias a los residentes y de otra se facilite el acceso y necesidades de la pequeña industria local y usos terciarios.

Art. 2º.- Normativa aplicable

En lo no previsto expresamente en las normas particulares de este sector, las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados así como las condiciones generales y normas de carácter general se contienen en las Normas Urbanísticas del Plan General, las cuales serán de aplicación en función de la zonificación correspondiente a cada parcela.

Estas Normas Urbanísticas primarán sobre la general contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art. 3.- Áreas de calificación urbanística.

El Plan Parcial establece las siguientes áreas de calificación urbanística:

- Manzanas de uso privado (A, B, C y D)
- Zonas Verdes y Espacios libres de uso público (ZV)
- Equipamiento público (EQ)

Art. 4.- Estudio de Detalle.

Conforme a lo dispuesto en el Art. 41 de la LOTUP las presentes normas habilitan para la formulación de Estudios de Detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en el precepto citado, y especialmente con la finalidad de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permitan la parcelación urbanística, así como para la introducción de nuevos viales o ampliación de los existentes.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 5.- Generalidades

El ámbito territorial del presente Plan Parcial queda dividido en las siguientes zonas:

- Zona de Edificación en Bloque adosado a medianeras con separación a viales (A)
- Zona de Edificación en Bloque adosado a medianeras sin separación a viales (B)
- Zonas de Edificación en Bloque con separación a medianeras y viales (C y D)
- Zona de Equipamientos (EQ)
- Zona de Espacios Libres Públicos (ZV)
- Red viaria (RV)

La edificación sobre las zonas edificables será susceptible de albergar el régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario.

Art. 6.-Modificación de los tipos edificatorios previstos.

Siendo que se trata de un sector de uso global industrial donde deben tener también cabida actividades terciarias y teniendo en cuenta el importante avance tecnológico que afecta al uso de este tipo de espacios se admitirán propuesta de modificación de los tipos edificatorios previstos mediante la presentación de Estudio de Detalle, las cuales deberá cumplir las siguientes exigencias:

- 1.- No incrementar la edificabilidad ni la ocupación de suelo que le corresponda a la parcela de acuerdo con las condiciones fijadas en la normativa.
- 2.- No dejar visibles medianeras sin tratar o patios de servicios, ya sean propios o ajenos, exigiéndose, a tal fin y si hubiera lugar, acuerdo por escrito con el propietario o propietarios de los predios colindantes, respecto de las oportunas obras o reparaciones.
- 3.- Respetar los retranqueos que se indiquen en ordenanzas de zona, sin que dichos espacios puedan destinarse a edificación secundaria o provisional.

SECCIÓN I. ZONA DE EDIFICACIÓN EN BLOQUE ADOSADO A MEDIANERAS CON SEPARACIÓN A VIALES (ZONA A)

Art. 7.- Generalidades.

La zona de edificación en bloque adosado a medianeras con separación a viales comprende las manzanas número A-1, A-2, A-3 y A-4.

En las áreas de ocupación de la edificación, se admite la creación de zonas peatonales privadas interiores de parcelas, en cuyo caso los bloques podrán alinearse con dichas zonas. La creación de estas zonas junto a la medianera no debe dejar visibles estas medianeras sin tratar.

Art. 8.- Tipología.

Las construcciones de esta zona seguirán la tipología de la edificación de Bloque Industrial adosado a medianeras, estableciéndose la alineación de las fachadas de la edificación a 5,00 m de los viales "E" y "C", según queda grafiado en el plano O.1.2 del Plan Parcial.

Art. 9.- Características de las parcelas.

- Superficie mínima: 1.000 m² .

- Frente mínimo de fachadas: 15 m.
- Diámetro mínimo inscribible: 15 m
- Fachadas y accesos: Todas las parcelas deberá disponer de fachada a los viales "E" y "C" grafiados en el plano O.1 del Plan Parcial

Art. 10.- Características de la edificación.

- Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m²
- Altura máxima de coronación: 7,00 m medido en el frente de parcela al vial "E".
- Número de plantas:
Con frente a vial "E": una planta
Con frente a vial "C": dos plantas

Art. 11.- Aparcamientos.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento se establecerá conforme lo especificado en el artículo 63 de las Normas del PGOU, no computando la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

Art. 12.- Usos.

- Usos admitidos: Industrial.
- Usos compatibles: Comercial, Cultural, Hostelero, Religioso, Oficinas, Sanitario, Asistencial y Recreativo.
- Usos incompatibles: Residencial y Hotelero.

SECCIÓN II. ZONA DE EDIFICACIÓN EN BLOQUE ADOSADO A MEDIANERAS SIN SEPARACIÓN A VIALES (ZONA B)

Art. 13.- Generalidades.

La zona de edificación en bloque adosado a medianeras sin separación a viales comprende las manzanas número B-1, B-2 y B-3.

Art. 14.- Tipología.

Las construcciones de esta zona seguirán la tipología de la edificación de Bloque Industrial con ocupación de toda la parcela, debiéndose adosar a las medianeras y al frente de vial. Se admiten patios al fondo de parcela.

Art. 15.- Características de las parcelas.

- Superficie mínima: 500 m².

- Frente mínimo de fachadas: 15 m.
- Diámetro mínimo inscribible: 15 m

Art. 16.- Características de la edificación.

- Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m²
- Ocupación máxima: 100 %
- Altura máxima de coronación: 7,00 m medido en el frente de parcela.
- Número de plantas: una planta.
- Altillos: se admiten altillos adosados a fachada, computando al 50% a efectos de edificabilidad.

Art. 17.- Aparcamientos.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento se establecerá conforme lo especificado en el artículo 63 de las Normas del PGOU, no computando la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

Art. 18.- Usos.

- Usos admitidos: Industrial.
- Usos compatibles: Comercial, Cultural, Hostelero, Religioso, Oficinas, Sanitario, Asistencial y Recreativo.
- Usos incompatibles: Residencial y Hotelero.

SECCIÓN III. ZONA DE EDIFICACIÓN EN BLOQUE CON SEPARACIÓN A MEDIANERAS Y VIALES (ZONAS C Y D)

Art. 19.- Generalidades.

La zona de edificación en Bloque Industrial con separación a medianeras y viales comprende las manzanas número D, C-1 y C-2.

Art. 20.- Tipología.

Las construcciones de esta zona seguirán la tipología de la edificación abierta en bloque industrial con separación a todos los frentes.

Art. 21.- Características de las parcelas.

- Manzanas C-1 y C-2: indivisibles
- Manzana D: parcela mínima 15.000 m²

Art. 22.- Características de la edificación.

- Edificabilidad máxima:
Manzanas C-1 y C-2 : 1,00 m²/m²
Manzana D: 1,217 m²/m²
- Número de plantas: tres plantas.
- Altura máxima: 12,00 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

Art. 23.- Aparcamientos.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento se establecerá conforme lo especificado en el artículo 63 de las Normas del PGOU, no computando la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.

Art. 24.- Usos.

- Usos admitidos: Industrial.
- Usos compatibles: Comercial, Cultural, Hostelero, Religioso, Oficinas, Sanitario, Asistencial y Recreativo.
- Usos incompatibles: Residencial y Hotelero.

SECCIÓN IV. ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

Art. 25.- Generalidades.

Se destina a equipamiento una superficie de 1.000 m² integrada dentro del ámbito en el que se sitúa la Zona Verde ZV-1 situada junto al acceso Sur del sector cuya ubicación específica se concretará en función de su uso definitivo.

Art. 26.- Tipología.

Las construcciones de esta zona seguirán la tipología de la edificación abierta en bloque, pudiendo adosarse a linderos.

Art. 27.- Características de la edificación.

- Ocupación máxima: 100 %
- Número de plantas: una planta.
- Altura máxima: 4,50 m.

Art. 28.- Usos.

No se define, pudiendo destinarse a cualquier equipamiento

SECCIÓN V. ZONA VERDE (ZV)

Art. 29.- Generalidades.

Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

Art. 30.- Tipología.

Las construcciones que sea necesario realizar en la zona verde seguirán la tipología de edificación abierta aislada.

Art. 31.- Características de la edificación.

- Edificabilidad máxima: 0,03 m²/m²
- Ocupación máxima: Ninguna edificación tendrá una ocupación mayor de 60 m² , debiendo separarse entre ellas al menos 100 ml.
- Número de plantas: una planta.
- Altura máxima: 4,50 m.
- Separación mínima a lindes: 5,00 m.

Art. 32.- Usos Compatibles.

Excepcionalmente y debidamente integradas se autorizarán infraestructuras tales como centros de transformación, estaciones de bombeo, etc.

SECCIÓN VI. RED VIARIA (RV)

Art. 33.- Generalidades.

Comprende esta zona la totalidad de espacios comprendidos entre alineaciones de fachadas y exteriores a los mismos no incluidos como zonas verdes o espacios libres.

Se regirán por la normativa genérica establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU

CAPÍTULO IV.- APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Art. 34.- Coeficiente corrector por usos

1.- Siendo el coeficiente de homogeneización que figura en el Área de Reparto N° 1 para este sector con Uso Tipológico Global Industrial de 0,812, se fija un coeficiente corrector para otros usos compatibles que figuran en las presentes Normas Urbanísticas particulares de 1,25.

2.- El techo máximo edificable asignado a una parcela corresponderá íntegramente a su propietario, si se destina al uso industrial y los complementarios en la misma parcela siempre que estos no supongan un porcentaje mayor del 20% de dicho techo edificable.

CAPÍTULO V.- RIESGO DE INUNDACIÓN DE CARÁCTER MORFOLÓGICO

Art. 35.- Justificación de minimización de la incidencia de materialización del riesgo de inundabilidad.

Los proyectos que se redacten en el ámbito del presente sector deberán incorporar un documento justificativo y las medidas a adoptar en su caso para la minimización de la incidencia de materialización del riesgo de inundación de la parcela para la que se presente el proyecto y su entorno inmediato.

Dicho documento deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales para la concesión de licencia de obra

CAPÍTULO VI.- OTRAS DETERMINACIONES LEGALES

Art. 36.- Limitaciones y usos en zonas de protección de la carretera N-332.

1. En las zonas de protección establecidas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y en su Reglamento y grafiadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial, no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

2. La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.

3. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2 de la Ley 37/2015 de Carreteras, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.

Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.

Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.

4. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia la Ley 37/2015 de carreteras.

Art. 37

A las zonas de protección de la carretera Nacional 332 (Zona de dominio Público, Zona de servidumbre, Zona de afección y Zona de limitación a la edificabilidad), en linde con el presente Plan Parcial, le resulta de aplicación el Capítulo III de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, denominado: Uso y defensa de las carreteras. (Arts. 28 a 33).

Calp a 22 de agosto de 2017.
Juan Cervantes Martínez,
Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal.

P.O.:



FDO. David Blas Pastor
Arquitecto Municipal

