

**TEXTO REFUNDIDO DE LA
MODIFICACIÓN Núm. 2 DEL
PLAN PARCIAL DEL
SECTOR 3 DE CABANES**

INDICE

0.- INTRODUCCIÓN

1.- Antecedentes.

1.-PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

1.- Objeto del presente documento.

- a) Modificaciones en relación con las edificaciones de carácter residencial.
- b) Modificaciones en relación con las edificaciones consolidadas de carácter industrial.
- c) Modificaciones por la prohibición de los usos a implantar en el polígono.
- d) Modificación de las Normas Urbanísticas.

2.- Definición, Cómputo y Justificación de los Estándares y Elementos Propios de la Red Secundaria.

3.- Cumplimiento de las prescripciones relativas a los Planes Parciales modificativos de la ordenación estructural.

4.- Planos de información.

2.-PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

A) Normas urbanísticas.

B) Plano de ordenación.

3.-ANEXO 1

0.-INTRODUCCIÓN.-

1.- Antecedentes:

El Plan General de Cabanes, homologado a las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), clasificó suelo urbanizable programado en tres sectores (S-1, litoral-costero; S-2, litoral medio y S-3 Interior o industrial). Este último fue ordenado por Plan Parcial aprobado definitivamente el 31 de octubre de 1989, por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón y modificado en 2005. La aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial (mayo 2005) tuvo lugar el 5 de abril de 2006 (Boletín Oficial de la Provincia núm. 60 del 20 de Mayo de 2006).

La modificación del Plan Parcial de mayo del 2005 es la que está actualmente en vigor. En ella se le otorgaba al Sector una superficie de 94.344,59 m².

En la modificación que hoy nos ocupa, el Sector tiene una superficie de 91.999,20 m² ya que se excluyen del ámbito del sector las edificaciones residenciales justificadamente, como se expone más adelante en el presente documento.

En la modificación del Plan Parcial (mayo 2005) se les proporcionó a dichas edificaciones un tratamiento singular urbanístico manteniéndolas en el Sector incluyéndolas en una nueva zona denominada zona C, a la que se le asignó un nuevo régimen de usos y aprovechamientos.

Mediante acuerdo en la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Cabanes en sesión celebrada el día 21 de diciembre del 2006 se concluyó que tanto el Plan Parcial modificado como el Proyecto de Reparcelación debían modificarse y adaptarse a los extremos expresados en el informe jurídico externo que el acuerdo citado transcribe. Esta modificación del Plan Parcial del Sector 3 de Cabanes tiene ese cometido (Se adjunta como Anexo 1 copia del citado acuerdo).

1.-PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.-

1.- Objeto del presente documento.

En cumplimiento del acuerdo del 21 de diciembre del 2006 y del posterior acuerdo del 27 de abril de 2007, ambos emitidos por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cabanes:

- Se excluirá las edificaciones residenciales del ámbito y se remitirán las mismas al régimen de actuaciones aisladas.
- Se delimitará una parcela vinculada a la edificación para las edificaciones consolidadas industriales, remitiendo su programación al régimen de las actuaciones integradas. El resto de parcela no vinculada a la edificación se incluirá a todos los efectos en el Programa de Actuación Integrada.
- No se implantará en el Sector los usos descritos por el ingeniero industrial del Ayuntamiento de Cabanes, en el informe mencionado con anterioridad.

a.) Modificaciones en relación con las edificaciones de carácter residencial.

Como se ha dicho y resulta de los antecedentes obrantes en la modificación del Plan Parcial, aprobada en mayo de 2005, en el ámbito del Sector (de uso industrial) existen edificaciones consolidadas, provistas de algunos servicios urbanísticos, que tiene uso actual y efectivo residencial.

En este documento se pretende cambiar la clasificación del suelo urbanizable, donde se encuentran las edificaciones de carácter residencial, a urbano; así como excluirlo del Sector para poder programarlo mediante actuaciones aisladas.

La superficie actualmente clasificada como suelo urbanizable que pasa a ser clasificada como suelo urbano es de 2.345,39 m².

Se justifica que el suelo donde se emplazan las edificaciones residenciales se considere como urbano ya que cumple con lo preceptuado en el artículo 10.1 c) de la Ley Urbanística Valenciana (LUV), puesto que la zona que se excluye del Sector se puede considerar como una unidad urbana equivalente a una manzana en la que más de la mitad de su superficie presenta edificación construida. Todo ello en concordancia con el art. 103 del Reglamento de Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) y el art. 29.1 de la LUV.

Además de esto, aunque no tiene la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes, lo que se puede constatar en los planos del proyecto de urbanización que acompañaba al Plan Parcial vigente, de modo que la completa urbanización de los terrenos, para que alcancen la condición de solar, se puede ejecutar mediante el régimen de las actuaciones aisladas, lo que lleva aparejada su clasificación como suelo urbano (art. 10.2 de la LUV).

El suelo de nueva clasificación como urbano no puede estar sujeto al régimen de las Actuaciones Integradas ya que este es el propio del suelo urbanizable como se indica en el artículo 12.2 de la LUV. Es por eso que se excluye este suelo del Sector y se desarrollará, si procede mediante Actuación Aislada o se solicitará licencia directa si cumple con lo estipulado en el artículo 253 del ROGTU. En este sentido, la clasificación que se propone para la zona como suelo urbano y su sometimiento al régimen de las actuaciones aisladas, tiene amparo en el art. 15.2.c) de la LUV, en concordancia con el 249 del ROGTU.

Al excluir esta zona del Sector para que tenga una regulación se le seguirá asignando a la zona consolidada por la edificación residencial, las ordenanzas de la zona C que se creó en la modificación del Plan Parcial de mayo 2005, lo que se regula en el art. 41 de las Normas Urbanísticas, de vigencia transitoria, como en él se dispone.

b) Modificaciones en relación con las edificaciones consolidadas de carácter industrial.

Los términos en que se produce el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cabanes que ordena esta modificación y el informe jurídico que le sirve de fundamento, establecen los límites en que la presente se ha de llevar a cabo, si bien es necesario efectuar dos precisiones:

- a) Primera: El acuerdo diferencia, respecto de las instalaciones industriales existentes, aquellas que se autorizaron con licencia que dejó diferida la cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización (caso de PROFAB SL y de HERRASTI SL, que se integran en el Sector y en el ámbito del Programa de Actuación Integrada), de aquéllas que no se encuentran en esta situación (caso de Coop. Ntra. Sra. del Buen Suceso, José Manuel Cabrera Pitarch y Concepción Bellés Sidro). Respecto de estas últimas, el acuerdo dice que se calcule la parcela vinculada a la edificación *“remitiendo la programación de la misma al régimen propio de las actuaciones integradas: El resto de superficie de la parcela no vinculada a la edificación quedará incluida a todos los efectos en el Programa de Actuación Integrada”*. Parece que haya un error en ese contenido del acuerdo, pues de la literalidad del mismo resulta que tanto la parcela vinculada como el resto se someten al régimen de actuación integrada, cuando lo que parece querer decirse, y resulta más acorde con el ordenamiento jurídico, es que la parcela vinculada se someta al régimen de las actuaciones aisladas y el resto de parcela, en los tres casos citados, se someta al régimen de las actuaciones integradas. Con este planteamiento, que aclara el contenido del acuerdo que la ordena, se redacta la presente modificación.
- b) Segunda: En la situación de las tres parcelas citadas (Coop. Ntra. Sra. del Buen Suceso, José Manuel Cabrera Pitarch y Concepción Bellés Sidro), hay otras dos no citadas en el acuerdo (las de Frutos secos Antonio y Mario García Ferrando , núm 15 y 14 respectivamente.), a

las que parece necesario otorgar el mismo tratamiento que a las tres citadas en el informe que sirve de base al acuerdo que en este caso se cumple. Por tanto, el presente documento identifica 5 parcelas vinculadas que somete al régimen de actuaciones aisladas y, sus restos, al de actuaciones integradas.

La cobertura jurídica de la modificación que, en este particular, se aborda, se encuentra en el art. 29 de la LUV, como resulta del informe que sirve de fundamento al acuerdo municipal que se cumple.

En cumplimiento del mismo, a continuación se procede a determinar la parcela vinculada en los 5 casos que se han citado, a determinar el área de reparto correspondiente y a fijar sus aprovechamientos objetivo y tipo:

- Determinación de la parcela vinculada.

A continuación procederemos al cálculo de las parcelas vinculadas urbanísticamente a una edificación consolidada:

“Se entiende por parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada aquella sobre la que se asienta ésta, y cuya superficie no sea superior al resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne”. (art 29.2 LUV)

Cálculo del índice de edificabilidad neta.

El concepto índice de edificabilidad neta debe entenderse como el cociente de dividir la edificabilidad bruta total asignada por el Plan al ámbito en que se ubique la parcela vinculada, por la superficie lucrativa total resultante en ese ámbito. (art.237 ROGTU)

$$\mathbf{ien} = \frac{\mathbf{Edificabilidad\ del\ sector}}{\mathbf{Superficie\ lucrativa}} = \frac{44.232,05}{63.188,64} = \mathbf{0,7}$$

ZONA A

Parcela 14.

$$\text{Parcela vinculada} = 337,79 \text{ m}^2 > \frac{181,14}{0,7} = 258,77 \text{ m}^2.$$

No cumple ya que la parcela vinculada es mas grande por lo que se le vinculará a la parcela 14 un superficie de 258,77 m².

Parcela 15.

$$\text{Parcela vinculada} = 315,28 \text{ m}^2 > \frac{162,16}{0,7} = 231,66 \text{ m}^2.$$

Tampoco cumple así que se le vinculará a la parcela 15 una superficie de 231,66 m².

ZONA B

Parcela 7.

$$\text{Parcela vinculada} = 8.187,55 \text{ m}^2 > \frac{1.616,89}{0,7} = 2.309,84 \text{ m}^2.$$

No cumple, se le vinculará a la parcela 7 un superficie de 2.309,84 m².

Parcela 37.1.

$$\text{Parcela vinculada} = 1.460,00 \text{ m}^2 > \frac{687,35}{0,7} = 981,93 \text{ m}^2.$$

En este caso tampoco cumple así que se le vinculará a la parcela 37.1 una superficie de 981,93 m².

Parcela 38.

$$\text{Parcela vinculada} = 1.724,6 \text{ m}^2 > \frac{673,51}{0,7} = 962,16 \text{ m}^2.$$

A la parcela 38 se le vinculara una superficie de 962,16 m².

- Determinación del área de reparto.

Se ha asignado un área de reparto uniparciliar a cada parcela consolidada por la edificación tal como se refleja en el plano de ordenación que acompaña a este documento. (Art.29.1)

La superficie de cada una de estas áreas de reparto uniparciliares es la siguiente:

- Parcela 7: área de reparto uniparciliar de 2.309,84 m².
- Parcela 14: área de reparto uniparciliar de 258,77 m².
- Parcela 15: área de reparto uniparciliar de 231,66 m².
- Parcela 37.1: área de reparto uniparciliar de 981,93 m².
- Parcela 38: área de reparto uniparciliar de 962,16 m².

- Fijación de los aprovechamientos objetivos y tipo.

En este caso el aprovechamiento tipo y objetivo coinciden y su valor es 0,7 m²t/m²s.

c) Modificaciones en los usos a implantar en el polígono.

Los usos regulados en las normas urbanísticas en vigor del Plan Parcial de Mayo de 2005, para las distintas zonas de ordenación del S3 de Cabanes tendrán que ajustarse al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Cabanes emitido el 27 de abril de 2007, el cual prohíbe:

- Todas las industrias incluidas en los anexos I y II de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental que requieran autorización ambiental integrada.
- Todas las industrias clasificadas como molestas o peligrosas con un índice elevado y grado 4 ó 5 en el anexo I del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Todas las actividades incluidas en la división 0 (Ganadería y Caza) del anexo I del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y

Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.

- Todas las industrias de productos minerales no metálicos, incluidos en el anexo I del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Con esta medida se pretende lograr que las actividades que se implanten en el Sector tengan una mayor compatibilidad con el uso residencial existente en los alrededores, ya que conviven en un mismo ámbito edificaciones industriales y residenciales.

En las normas urbanísticas que acompañan este documento se incluirá estos cambios en los apartados referidos a los usos.

d) Modificación de las Normas Urbanísticas.

No ordenada en el acuerdo municipal de constante cita, pero necesaria para que el presente documento sea completo y congruente en todos sus extremos, se procede a modificar las normas urbanísticas.

2.- Definición, Cómputo y Justificación de los Estándares y Elementos Propios de la Red Secundaria.

La red secundaria, según el artículo 124 del ROGTU, es una determinación propia de la ordenación pormenorizada, (Art. 37 y Art. 120 ROGTU), de previsión de suelo dotacional, público y privado, la cual se ajustará a los estándares establecidos en el propio Reglamento, y en cualquier caso, vendrá definida por los Planes Generales, o por Planes Parciales y Planes de Reforma Interior.

En el Plan Parcial vigente de mayo de 2005 se hizo una previsión de suelos dotacionales públicos en la que se asignaba para la red viaria 15.722,42 m² (donde se incluyen aceras, calzadas y aparcamientos), para las zonas verdes 9.362,53 m² dividiéndose en 5.503,03 m² para jardines (JL) y 3.859,5 m² en área de juego (AL) y el

suelo dotacional de 3.728,3 m² que comprendía un parque deportivo de 1.814,30 m², un equipamiento comercial con 957 m² y un equipamiento social con también 957 m² estipulados.

Como se muestra en el Cuadro 0, no ha habido ninguna variación respecto a la cantidad reservada de suelos dotacionales públicos en la modificación a la que hoy nos referimos respecto del Plan Parcial en vigor.

Además de lo comentado en el párrafo anterior en este cuadro se estima la edificabilidad establecida en el Plan Parcial en vigor para el Sector 3 en 45.871,89 m²t y en esta modificación al excluir la Zona C del Sector se ha reducido esta cifra, la nueva edificabilidad es de 44.232,05 m²t.

CUADRO 0		
	Plan Parcial Vigente	Plan Parcial modificado
Edificabilidad		
Zona A	4.448,43	5.547,43
Zona B	38.684,62	38.684,62
Zona C	2.738,89	Excluida del Sector
Suma	45.871,94	44.232,05
Suelos dotacionales públicos		
Red viaria	15.717,6	15.717,6
Zonas verdes	9.362,53	9.362,53
Suelo dotacional	3.728,3	3.728,3
Suma	28.813,25	28.813,25

En el ámbito que nos afecta, el Plan Parcial ha definido las dotaciones públicas atendiendo a la clasificación prevista por el artículo 126 del ROGTU.

En lo referente a los estándares fijados por el ROGTU para las actuaciones de uso dominante industrial, el artículo 210 establece que debe destinarse a zonas verdes una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.

Este apartado se cumple ya que la superficie del Sector 3 de Cabanes es 91.999,20 m² y la ordenación pormenorizada que proponemos destina a zonas verdes 9.362,53 m² que es el 10,18 % respecto la superficie computable.

Respecto de las demás exigencias dotacionales establecidas en el ROGTU, como quiera que el Plan que se modifica se aprobó bajo la vigencia de otras normas, se ajusta al contenido de aquéllas, en cuanto a la calificación y superficie de los terrenos dotacionales, aspectos en los que, como se ha dicho, no incide la presente modificación que no minorra la superficie dotacional y reduce la lucrativa privada y la edificabilidad.

3.-Cumplimiento de las prescripciones relativas a los Planes Parciales modificativos de la ordenación estructural en los que se cambia la clasificación del suelo.

Según el artículo 168 del ROGTU pueden formularse planes parciales con el objetivo de mejorar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable y para el suelo urbano, buscando soluciones que doten de mayor calidad ambiental a los futuros espacios urbanos de uso colectivo, mejoren la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o actualicen ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales.

La nueva ordenación deberá identificar, motivar y justificar las mejoras para el bienestar de la población, y debe fundarse en el más adecuado cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos en este Reglamento.

En nuestro caso al reducir la edificabilidad del sector manteniendo la misma proporción de suelos dotacionales, se aumenta el porcentaje de dotaciones respecto al plan vigente por lo que se mejoran los ya mencionados estándares legales de calidad de la ordenación definidos por los artículos 52 y 67 de la LUV.

La ordenación propuesta en esta modificación del Plan Parcial, solo contempla el uso industrial en el sector, ya que excluye el residencial, mediante la reclasificación del suelo urbanizable donde se asientan las edificaciones residenciales consolidadas, a suelo urbano.

Con esta medida se mejora la situación de estas edificaciones residenciales como también la de el suelo industrial, ya que permite a las primeras al excluirlas del sector, que se regulen con una normativa específica por su uso y situación y en lo referente al resto del suelo industrial urbanizable que correspondería con el nuevo ámbito del sector, permitiría desarrollarlo conjuntamente con el Programa de Actuación Integrada.

El artículo 172 del ROGTU nos indica que el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable que el nuevo Plan clasifique no superará el de los suelos urbanizables previamente clasificados por el Plan General para la misma zonificación, este supuesto no afecta a nuestro caso ya que no se produce reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable.

Según este mismo artículo el Plan Parcial se tramitará y aprobará junto al correspondiente Programa de Actuación Integrada, quedando condicionada la eficacia a su ejecución en los términos previstos en el Programa. Su falta de ejecución en el plazo de 3 años comportará, en su caso, la desclasificación del suelo afectado, siendo obligado que el Ayuntamiento comunique esta circunstancia a la Conselleria competente en materia de Territorio al objeto de que se deje sin efecto el Plan Parcial.

En este caso, el Plan Parcial se tramita en el marco de la ejecución de un Programa de Actuación Integrada.

También se hace referencia a la obligación de presentar la Cédula Territorial de Urbanización o justificante de haberla solicitado, en el caso que nos concierne se adjunta copia de la petición de la solicitud de la cédula sellada.

Documento de justificación de la integridad territorial.

Este documento debe acompañar al Plan Parcial modificativo en el supuesto, según el artículo 73 de la LUV, en el que se lleve a cabo un reclasificación de suelo no urbanizable a urbanizable, en virtud de la remisión que a este precepto efectúa el art. 74 de la misma Ley.

En esta modificación del Plan Parcial del Sector 3 de Cabanes existe reclasificación de suelo urbanizable a urbano, por lo que no será necesaria la redacción de dicho documento.

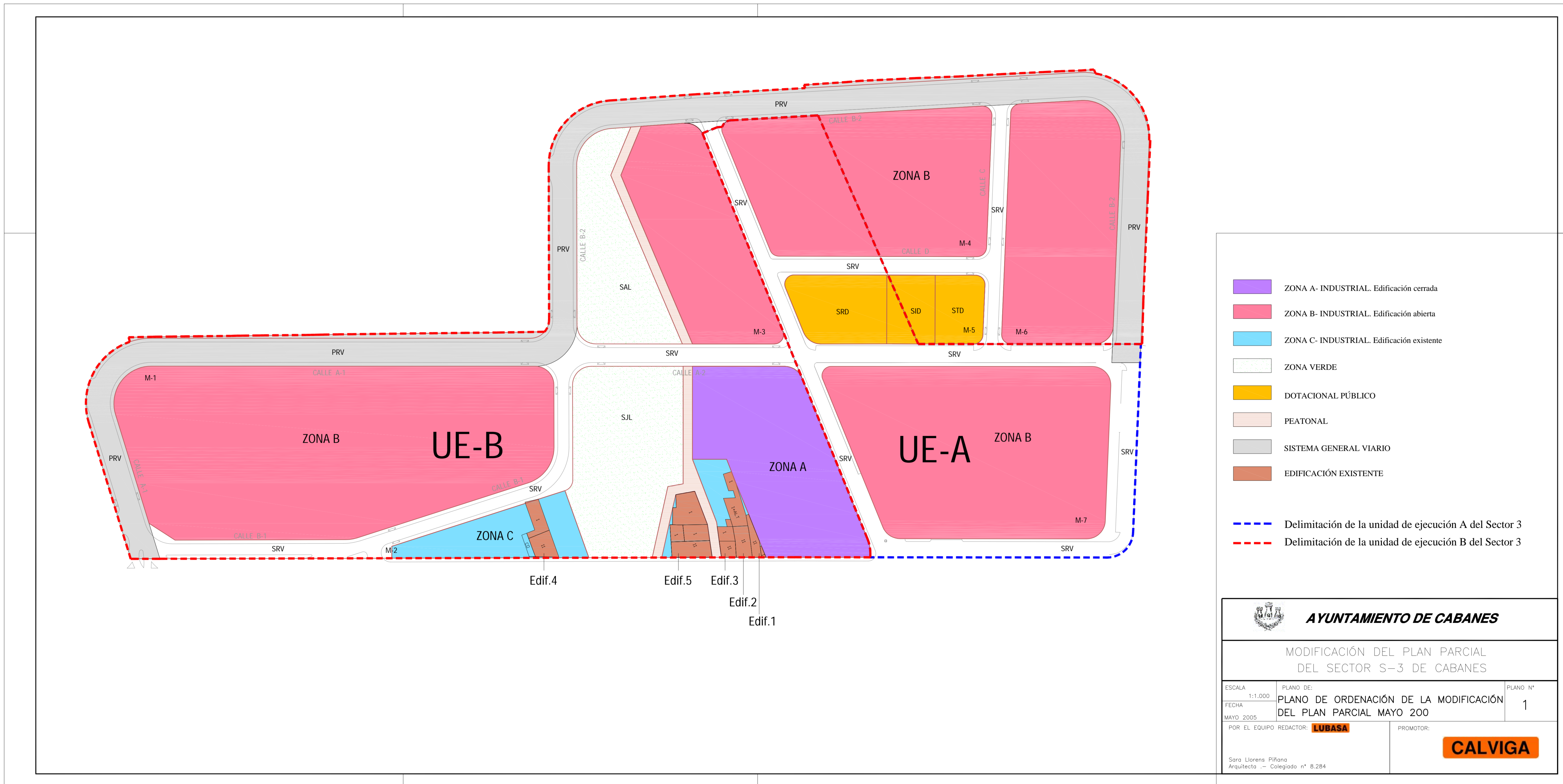
Estudio de paisaje.

En referencia al estudio de paisaje al tratarse de un caso análogo al anterior tampoco será necesaria su elaboración, dado el contenido del presente documento.

B) Planos de información:

- 1.- Plano de zonificación según Plan Parcial 1989 (fotocopia).
- 2.- Plano de ordenación de la modificación del Plan Parcial mayo 2005.

4.- PLANOS DE INFORMACIÓN



- ZONA A- INDUSTRIAL. Edificación cerrada
- ZONA B- INDUSTRIAL. Edificación abierta
- ZONA C- INDUSTRIAL. Edificación existente
- ZONA VERDE
- DOTACIONAL PÚBLICO
- PEATONAL
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- EDIFICACIÓN EXISTENTE
- Delimitación de la unidad de ejecución A del Sector 3
- Delimitación de la unidad de ejecución B del Sector 3

AYUNTAMIENTO DE CABANES		
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-3 DE CABANES		
ESCALA 1:1.000	PLANO DE PLANO DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL MAYO 200	PLANO N° 1
FECHA: MAYO 2005		
POR EL EQUIPO REDACTOR: LUBASA		PROMOTOR: CALVIGA
Sara Llorens Piñero Arquitecta - Colegiada nº 6.284		

2.-PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.-

A) Normas Urbanísticas.

ORDENANZAS REGULADORAS

1.- Generalidades y terminología de conceptos.

Artº. 1: Objeto. Los distintos artículos de estas Ordenanzas tienen por objeto reglamentar de acuerdo con las exigencias de la Ley Estatal aplicable vigente el uso de los terrenos, volúmenes, destino, edificación y condiciones estéticas de las construcciones y elementos naturales de cada zona.

Artº. 2: Adecuación a Normativa superior. Las presentes Ordenanzas tendrán carácter complementario de las Normas Generales: Licencias, normas de urbanización, normas de edificación, condiciones de las viviendas (Higiénicas y Estéticas).

Artº. 3: Ámbito de aplicación. La regulación contenida en estas ordenanzas será de aplicación en toda superficie ordenada.

Artº. 4: Vigencia, obligatoriedad y modificación. El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida en tanto no se apruebe otro documento de igual o superior rango que lo sustituya. Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones del Plan. Las posibles modificaciones vendrán reguladas según lo dispuesto en la normativa aplicable vigente.

Artº. 5: Terminología. A efectos de estas Ordenanzas los términos empleados de solar, alineación, alturas, etc. tendrán el significado que taxativamente se expresa en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Cabanes.

Artº .6.- Será necesaria obtener la previa licencia municipal para la instalación, ampliación, traslado de toda clase de industrias y actividades reguladas por el

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o normas que lo sustituyan.

Artº. 7.- Toda actividad industrial deberá practicarse de forma que no sea causa de molestias, perjuicios, ni peligro alguno para personas o cosas.

Artº. 8.- Los motores, máquinas y transmisiones se instalarán separados de los elementos estructurales del edificio, salvo que no produzcan vibraciones y el nivel de ruido no sobrepase los límites establecidos.

Artº. 9.- Los locales deberán tener acceso directo a la vía pública o a espacio libre. Deberán disponer de dos salidas como mínimo por planta, que estarán convenientemente separadas y señalizadas.

Artº. 10.- Los locales deberán cumplir, en lo referente a las condiciones de protección contra incendios con la normativa vigente de seguridad en caso de incendio.

Artº. 11. Se prohíben las actividades nocivas, insalubres y peligrosas reguladas por el Reglamento de Actividades correspondiente o normas que lo sustituyan y demás disposiciones legales, que pudieran afectar negativamente a la población próxima.

2.- Régimen urbanístico del suelo.

Artº. 12. Calificación del suelo. El Plan Parcial S-3 o Interior contiene dos zonas de ordenanza de uso industrial y dominio privado, además de las zonas de dominio público dotacionales públicas.

Artº. 13. Estudios de detalle. No se considera preciso el desarrollo de este Plan Parcial en estudios de detalle, no obstante podrá formularse con la finalidad de:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.
- Ordenar volúmenes.
- Completar la red viaria interna de las parcelas que resultasen necesarias para facilitar el acceso a las edificaciones.

Art° 14. Parcelaciones. Las parcelaciones urbanísticas reguladas en la normativa aplicable vigente, estarán comprendidas en los actos sujetos a previa Licencia Municipal.

Art° 15. Proyectos de urbanización.

Concepto. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la realización material de las obras del Plan Parcial. Deberán referirse al menos a la totalidad de un Polígono de los que se divide el Sector. La Normativa que se expone tendrá carácter complementario de las Normas de Urbanización del Plan General.

3.- Normas de urbanización.

Abastecimiento de agua

Art° 16. El caudal en la Zona Industrial será como mínimo de 20 m³./día y ha (art° 183 P.G.).

Art° 17. La red será de fibrocemento de 10 atmósferas de presión e irá bajo tierra a una profundidad media de 0,50 metros.

Art° 18. Se preverán bocas de riego y contra incendios cada 50 y 200 metros respectivamente debiendo existir en estos una presión superior a 50 m.c.a.

Art° 19. La compañía suministradora asumirá el compromiso de suministrar continuamente el caudal necesario que deberá adjuntarse en el expediente urbanístico.

Saneamiento

Art° 20. Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público de aguas residuales cuya composición o contaminación puedan causar daños a la salud pública.

Art° 21. Será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas negras, debiendo tener la oportuna autorización administrativa.

Art°.22. La vigente Ley de Aguas y demás disposiciones de la Legislación del Medio Ambiente Natural serán de aplicación en todos los casos en que se produzcan vertidos de aguas residuales.

Art°. 23. Para autorizar un vertido de posibles aguas industriales en talleres, que dada la complejidad de su composición, no es posible lograr una tipificación genérica, deberá presentar el peticionario un estudio detallado de su depuración, pudiendo exigírsele una depuración previa de las aguas residuales antes de verter a la red general de alcantarillado.

Art°. 24. Los tratamientos deberán ser los adecuados para la eliminación de sustancias que no deberán estar presentes en los efluentes. Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mgr./litro. (art°.202 P.G.).

Energía eléctrica

Art°. 25. Las líneas de distribución de suministro y las de alumbrado serán subterráneas.

Art°. 26. Los cables subterráneos, tanto de medida como de baja tensión, discurrirán por las aceras, no admitiéndose su instalación en calzadas, salvo en los cruces.

Art°. 27. Los centros de transformación se ubicarán en las zonas de servicio se señaladas en los planos y su exterior armonizará con el carácter de edificación de la zona. Su superficie mínima será la exigida por las Normas específicas.

Art°. 28. Las hornacinas de contadores se situarán a pie de vial o zonas de pública concurrencia, en los lindes de las parcelas que de ellas se alimentan.

Art°. 29. La estructura de la red de baja tensión será del tipo radial o en anillo con feeder a sección constante.

Art°. 30. Tanto el cálculo de las redes de baja tensión (BT) como el de las de media tensión (MT) se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica en vigor que corresponda en cada caso.

Alumbrado público

Art°. 31. La iluminación de las vías urbanas tendrá un mínimo de 18 lux en las de tráfico rodado y de 8 lux en las vías secundarias y peatonales, medidas a una distancia de 1 metro del pavimento.

Red de telefonía

Art°. 32. Se dispondrá bajo las aceras a 0,50 metros de profundidad mínima. La canalización se realizará mediante tubos de P.V.C. reforzados con una capa de hormigón de 0,10 metros de espesor.

Red de gas

Art°. 33. Aunque no obligatoria, en el caso de que se instalará, sería de aplicación la normativa en materia de gas vigente.

Jardinería

Art°. 34. Las zonas verdes de uso público se ajardinarán preferentemente con arbustos y arbolado de especies autóctonas a fin de conseguir una fácil y económica conservación.

4.- Normas de edificación.

Art°.35. Serán de aplicación obligatoria las alineaciones que constan en los planos correspondientes.

Art°. 36. Los usos permitidos serán los que se señalen en las presentes Ordenanzas en las zonas correspondientes.

Artº. 37. Las zonas previstas en el presente Plan Parcial que aparecen especificadas en el plano de zonificación correspondiente son las siguientes:

- Áreas con edificaciones de uso dominante industrial.
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social: Deportivo, comercial y social.
- Viario y aparcamientos.

Áreas industriales

Artº. 38. Constituyen el espacio de dominio y uso privado, cuyo uso global es el industrial. Este espacio se divide en dos zonas, la A y la B en función de la tipología edificatoria. La Zona A incluye las áreas y edificios de uso dominante industrial, almacenaje, talleres o artesanía con tipología de edificación cerrada. La Zona B incluye áreas con análogo uso, pero con tipología de edificación abierta.

Normativa específica

Artº. 39. ZONA A.

- Definición: Edificación de dominio y uso privado en parcela de uso industrial con tipología edificatoria de alta ocupación de parcela, equivalente a edificación cerrada. Su ámbito viene delimitado en el Plan de Ordenación.

- Edificabilidad: 0,70 m²./m².
- Ocupación máxima de parcela: 80 % .
- Altura reguladora máxima: 7 metros (altura de coronación).
- Altura libre de plantas: P. Baja industrial: mínimo 4 m.

P. Oficina: mínimo 2 ,50 m.

- Parcela mínima: 400 m². Se exceptuará de esta regla las parcelas vinculadas urbanísticamente a una edificación consolidada.

- Separaciones: A alineación exterior: 0 metros.

A linderos laterales : 0 metros.

A lindero posterior : 5 metros.

- Aparcamiento privado: Obligatorio. Mínimo 1 por cada 200 m² edificados.
- Usos obligatorios: Industria pequeña, industria escaparate, oficinas, almacenaje y talleres.
 - Usos tolerados: Culturales, religiosos, asistenciales, etc.
 - Usos prohibidos:
 - a) Todas las actividades que incluidas en los anexos I y II de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental que requieran autorización ambiental integrada.
 - b) Todas las industrias clasificadas como molestas o peligrosas con un índice elevado y grado 4 ó 5 en el Anexo I del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.
 - c) Todas las actividades incluidas en la división 0 (Ganadería y Caza) del Anexo I del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.
 - d) Todas las industrias de productos minerales no metálicos, incluidos en el Anexo I del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Las referencias al Reglamento que se acaba de citar quedarán automáticamente referidas a la norma que lo sustituya, a la entrada en vigor de ésta.

En el ámbito de esta zona de ordenanza se delimitan, de acuerdo con el plano de ordenación, las siguientes parcelas vinculadas que quedan sometidas al régimen de las actuaciones aisladas en los términos de la legislación aplicable:

- Parcela 15 propietario Frutos secos San Antonio.
Superficie parcela vinculada: 231.66 m².
- Parcela 14 propietario Mario García Ferrando.
Superficie parcela vinculada: 258,77 m².

El resto de terrenos de las parcelas relacionadas queda sometido al régimen de las actuaciones integradas.

Art° . 40 . ZONA B

- Definición: Edificación de dominio y uso privado destinados predominantemente a usos industriales en los que la tipología edificatoria corresponde al patrón de edificación aislada. Su ámbito viene delimitado en el Plan de Ordenación.

- Edificabilidad: 0,70 m²/m².

- Ocupación máxima de parcela: 70 %.

- Altura reguladora máxima: 7 metros (altura de coronación, equivalente a 2 plantas).

-Altura libre de plantas: P. Baja industrial: mínimo 4 m.

P. Oficina: mínimo 2,50 m.

- Parcela mínima: 600 m².

- Separaciones: A alineación exterior: 0 metros.

A linderos laterales : 0 metros.

A lindero posterior: 5 metros.

- De las anteriores condiciones se dispensa a las parcelas que cuenten con edificación consolidada y a su parcela vinculada mientras no se reedifique en ellas.

- Aparcamiento privado: Obligatorio, mínimo uno por cada 200 m² edificados.

- Usos obligatorios: Industria pequeña, industrial escaparate, oficinas, almacenaje y talleres.

- Usos tolerados: Culturales, deportivos, religiosos, asistenciales, etc.

- Usos prohibidos: :

a) Todas las actividades que incluídas en los anexos I y II de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental que requieran autorización ambiental integrada.

b) Todas las industrias clasificadas como molestas o peligrosas con un índice elevado y grado 4 ó 5 en el Anexo I del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado

por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.

- c) Todas las actividades incluidas en la división 0 (Ganadería y Caza) del Anexo I del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.
- e) Todas las industrias de productos minerales no metálicos, incluidos en el Anexo I del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.

Las referencias al Reglamento que se acaba de citar quedarán automáticamente referidas a la norma que lo sustituya, a la entrada en vigor de ésta.

- Espacios libres privados: Deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 50% de la superficie libre.

En el ámbito de esta zona de ordenanza se delimitan, de acuerdo con el plano de ordenación, las siguientes parcelas vinculadas que quedan sometidas al régimen de las actuaciones aisladas en los términos de la legislación aplicable:

- Parcela 7 propietario Cooperativa nuestra Señora del Buen Suceso.
Superficie parcela vinculada: 2.309,84 m².
- Parcela 37.1 propietario José Manuel Cabrera Pitarch.
Superficie parcela vinculada: 981,93 m².
- Parcela 38 propietario Concepción Bellés Sidro.
Superficie parcela vinculada: 962,16 m².

El resto de terrenos de las parcelas relacionadas queda sometido al régimen de las actuaciones integradas.

Artº. 41 . ZONA C

- Definición : Edificación residencial existente en parcela, suelo urbano, de uso industrial. Su ámbito viene delimitado en el Plan de Ordenación.

1.- Condiciones de uso y edificación:

- Edificabilidad: 0,70 m²/m²
- Ocupación máxima de parcela: 100 %.
- Altura reguladora máxima: 7 metros (altura de coronación).
- Altura libre de plantas: P. Baja industrial: mínimo 4 m.
P. Oficina: mínimo 2,50 m.
- Parcela mínima: 90 m².
- Separaciones: A alineación exterior: 0 metros.
A linderos laterales : 0 metros.
A lindero posterior: 0 metros.
- Aparcamiento privado: Obligatorio. Mínimo 1 por cada 200 m².
- Usos obligatorios: Industrias, talleres y almacenes de pequeña dimensión.
- Usos tolerados: Culturales, religiosos, asistenciales, hoteles, hostales, pensiones, tiendas y/o talleres artesanales, bares y/o restaurantes, comerciales, recreativos y oficinas.
- Usos incompatibles: Residencial.

2.- Régimen transitorio: Las edificaciones residenciales existentes podrán:

- a) Mantener el uso residencial, sin perjuicio del régimen legal del deber de conservación.
- b) Implantar los usos tolerados de bar y/o restaurante, mediante la necesaria adecuación interior del edificio, sin modificación de su configuración exterior, incremento de edificabilidad, volumen ni altura.
- c) Implantar la totalidad de los usos obligatorios y tolerados, mediante la demolición de las edificaciones residenciales existentes y la reedificación en los terrenos resultantes.

El presente artículo dejará de estar vigente cuando, mediante otro instrumento de planeamiento, se adopte otra ordenación para los terrenos de suelo urbano, con uso actual residencial, que constituyen la zona C del presente Plan Parcial.

Artº. 42. Cerramiento o vallado.

a.- Estructura. Cerramiento macizo de fábrica con una altura mínima de 0,50 metros y máxima de 1 metro.

Cerramiento calado o metálico transparente con una altura máxima de 2 metros y mínima de 1 metro, pudiendo utilizarse setos, quedando prohibido el alambre de espino.

b.- Obligatoriedad. Sobre las alineaciones a los frentes de fachada, de las parcelas, se declara obligatorio, estén o no edificadas.

Sobre las líneas de separación de las parcelas colindantes será obligatorio cuando lo solicite uno de los propietarios.

Artº. 43. Condiciones estéticas.

- Acabados similares en todas las fachadas.
- Libertad de composición con las limitaciones que se establezcan en la normativa aplicable así como en las ordenanzas específicas citadas.

Artº. 44. Condiciones higiénicas de la edificación. Se regirá, por las Normas mínimas reguladoras dispuestas en la Normativa del Plan General y demás disposiciones vigentes en la materia.

Artº. 45. Vertido de basura. Está totalmente prohibido el verter basuras dentro del Sector.

A los efectos de facilitar la efectividad del servicio de recogida domiciliaria de basuras los usuarios vendrán obligados al uso de bolsas individuales de plástico que serán depositadas con su contenido en cubos asépticos, distribuidos regularmente por todo el Sector, hasta su recogida y traslado, sin perjuicio de que con carácter comunitario la representación de la entidad urbanística establezca cualquier otro sistema de recogida de basura, al que vendrán obligados todos los usuarios.

Sistema de espacios libres de dominio y uso público

Artº.46. Definición: Comprende el área de jardines para el esparcimiento de la población en los que predominará el suelo destinado a la plantación de especies vegetales autóctonas. Estos espacios tendrán carácter de dominio y uso público.

Artº. 47. Condiciones de volumen: No se admitirá en estos espacios ningún tipo de construcciones salvo las de carácter auxiliar para la conservación de estos, las cuales alcanzarán una ocupación máxima del 1% de la superficie total, con una edificabilidad máxima de 0,01 m²/m², no pudiendo exceder la altura de la edificación de 3,50 metros.

Centros de interés público y social.

Artº. 48. Definición: Comprende la zona así calificada en el plano de Zonificación correspondiente. Tendrán carácter de dominio y uso público.

Artº. 49. Condiciones de volumen: Zona deportiva:

Edificabilidad:0, 1 m²/m².

Ocupación:10%

Altura: 1 planta equivalente a 3,50 m.

Artº. 50. Condiciones de volumen: Zona comercial y social:

Edificabilidad: 0,8 m²/m².

Ocupación: 65 %.

Altura máx: 2 plantas equivalente a 6,50 m.

Artº. 51. Aparcamientos. Los aparcamientos establecidos en el plano de Zonificación en las vías públicas tendrán el carácter de dominio y uso público y no se admitirán en los mismos ningún tipo de construcción.

Art. 52.- Condiciones de uso del vial peatonal.

El vial peatonal existente en el ámbito del Plan Parcial podrá ser objeto de circulación rodada, en las condiciones que acuerde el Ayuntamiento, para dar acceso a las parcelas que resulten de la ordenación.

B) Plano de ordenación.-

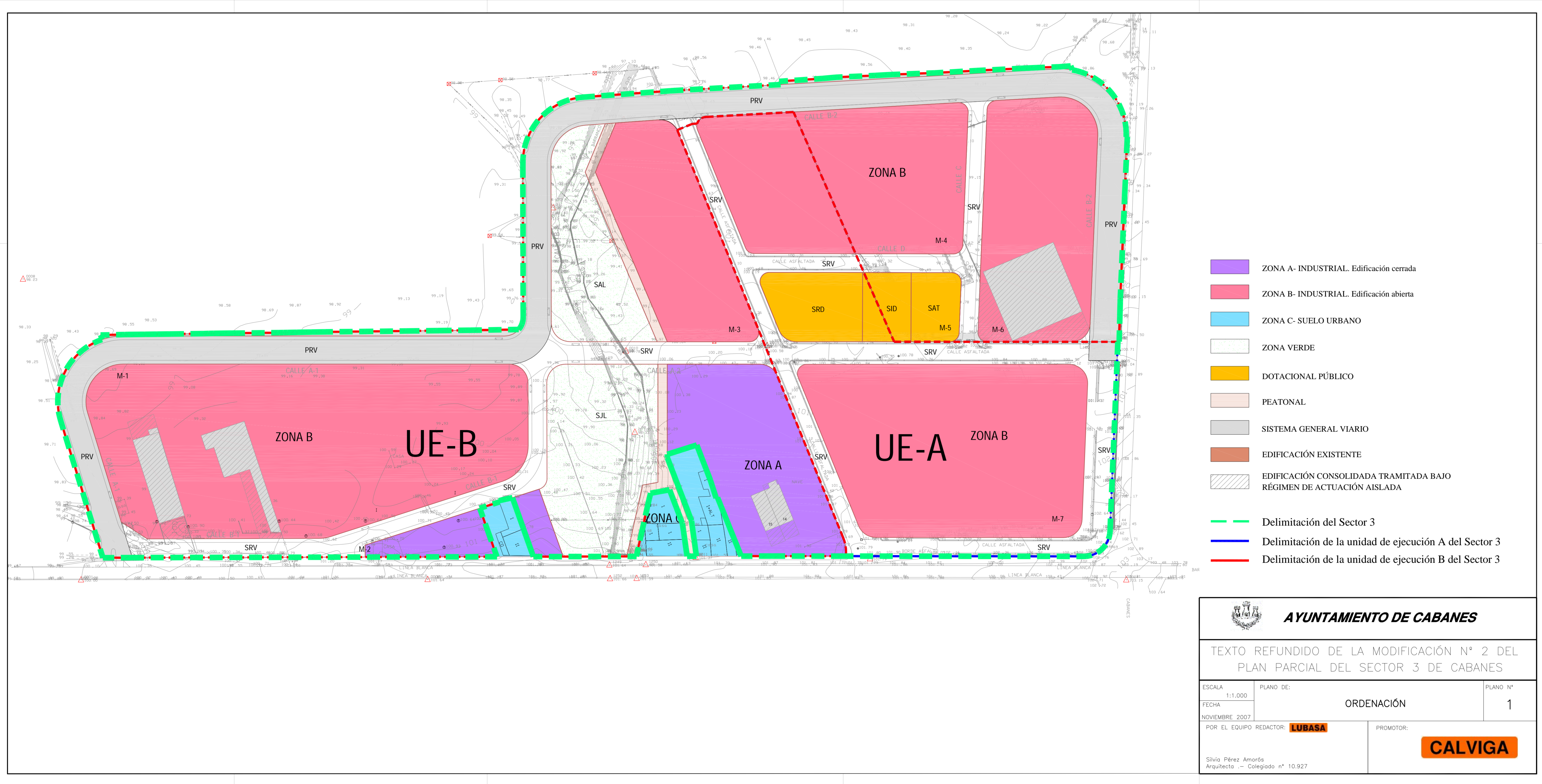
1.- Plano de zonificación modificado: todo el sector.

Castellón, noviembre de 2007.

Fdo.: Silvia Pérez Amorós

Arquitecta

B) PLANO DE ORDENACIÓN



- ZONA A- INDUSTRIAL. Edificación cerrada
- ZONA B- INDUSTRIAL. Edificación abierta
- ZONA C- SUELO URBANO
- ZONA VERDE
- DOTACIONAL PÚBLICO
- PEATONAL
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- EDIFICACIÓN EXISTENTE
- EDIFICACIÓN CONSOLIDADA TRAMITADA BAJO RÉGIMEN DE ACTUACIÓN AISLADA
- Delimitación del Sector 3
- Delimitación de la unidad de ejecución A del Sector 3
- Delimitación de la unidad de ejecución B del Sector 3

AYUNTAMIENTO DE CABANES

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN N° 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 DE CABANES

ESCALA	1:1.000	PLANO DE:	ORDENACIÓN	PLANO N°	1
TECNOLOGÍA	NOVIEMBRE 2007	REDACTOR:	LUBASA	PROMOTOR:	CALVIGA
Sílvia Pérez Amorós Arquitecta - Colegiada nº 10.927					

3.- ANEXO 1



AYUNTAMIENTO

DE

12180 CABANES

(CASTELLÓN)

AYUNTAMIENTO CABANES	
27 DIC 2006	
REGISTRO GENERAL DE:	
ENTRADA	SALIDA
N.º	N.º 6650

Plaza Iglesia, 5
Teléf. 964 33 19 01
Fax 964 33 19 31
N.I.F. 71200306-0

D. JOSE VICENTE GUIMERA MULET, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO

CERTIFICADO: Que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 21 de Diciembre de 2006, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

ESTUDIO Y DICTAMEN DEL EXPEDIENTE TRAMITADO EN EL SECTOR 83.

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Cabanes en sesión celebrada el día 8 de Septiembre de 2005, acordó iniciar la tramitación del expediente de reparcelación del Programa de Actuación Integrada de la unidad B del Sector de que es adjudicataria la mercantil Calviga S.A.

Durante el periodo de dicha exposición al público se presentaron diversas alegaciones por los propietarios que incidían esencialmente en discrepancias en las valoraciones y patrimonialización de las construcciones existentes en el ámbito de dicho sector.

Finalizado el plazo de exposición al público se dio traslado de la totalidad de las alegaciones al agente urbanizador para que en un periodo de quince días contestase a las mismas.

En contestación a las referidas alegaciones el agente urbanizador redactó un nuevo proyecto modificado de reparcelación, el cual nuevamente fue objeto de notificación a los interesados, que en el periodo concedido presentaron las alegaciones pertinentes y que en esta ocasión inciden mayoritariamente, al considerar los propietarios de las edificaciones existentes, que las mismas habían sido patrimonializadas y que el tratamiento que se otorga en la reparcelación no es el adecuado.

Nuevamente se remiten dichas alegaciones al agente urbanizador el cual expide con fecha 29 de Mayo del 2006 escrito de contestación, solicitando la emisión de los informes municipales.

Ante el importante número de alegaciones y dado que en un número notable de reclamaciones inciden en cuestiones que afectan a posibles derechos patrimonializados de los propietarios y a otras cuestiones que exceden de los simples aspectos formales, de mediciones, valoraciones, etc, por este Ayuntamiento se consideró oportuno, con fecha 6 de Junio de 2006, solicitar un informe jurídico externo en el que se profundizase sobre los posibles derechos adquiridos por los propietarios de edificaciones tal como plantaban en sus reclamaciones, cuestión de vital importancia para el desarrollo de la reparcelación, así como la incidencia en el



AYUNTAMIENTO

DE

12180 CABANES

(CASTELLÓN)

expediente con motivo de entrada en vigor de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana y su Reglamento de desarrollo.

Dicho informe jurídico, que se detalla seguidamente en su totalidad a excepción de los antecedentes que ya que figuran en el expediente administrativo, expresa:

" HECHOS

El sector que nos ocupa tiene unas características específicas que deben ser tenidas en cuenta por los instrumentos tanto de planeamiento como de gestión que lo desarrollen. Dichas características son principalmente las que a continuación se describen:

1º.- La existencia en el mismo de unas edificaciones de carácter residencial.

La solución dada para dichas edificaciones por la modificación del Plan Parcial del s-3 fue la delimitación para las mismas de una nueva zona C cuyas determinaciones principales son:

Definición: Edificación existente en parcela de uso industrial.

- Condiciones de uso y edificación:

Edificabilidad: 0,70m²t/m²s

Ocupación máxima de parcela: 100%

Altura reguladora máxima: 7 metros

Parcela mínima: 90m²

- Usos obligatorios: Industrias, talleres y almacenes de pequeña dimensión

- Usos tolerados: Culturales, religiosos, asistenciales, hoteles, hostales, pensiones, tiendas y/o talleres artesanales, bares y/o restaurantes, comerciales, recreativos y oficinas.

- Usos incompatibles: Residencial

- Régimen transitorio: Las edificaciones residenciales podrán:

- Mantener el uso residencial, sin perjuicio del régimen legal de conservación.

- Implantar los usos tolerados de bar y/o restaurante, mediante la necesaria adecuación interior del edificio..."

- Implantar la totalidad de los usos obligatorios y tolerados, mediante la demolición de las edificaciones residenciales existentes ya la reedificación en los terrenos resultantes.

La ejecución de este planeamiento mediante el oportuno Proyecto de Reparcelación ha dado lugar, respecto a las viviendas existentes, a los siguientes hechos:

a.- Las viviendas pueden mantenerse debiendo observarse los deberes de conservación de las mismas, pero este uso residencial no es el propio del sector, de modo que en el momento en que se derruya, sobre dicho solar se tendrán que implantar los usos obligatorios y tolerados.



AYUNTAMIENTO

DE

12180 CABANÉS

(CARTELLÓN)

b. - En aquellas parcelas de zona C donde efectivamente existe una construcción que no va a ser derruida porque el planeamiento permite su convivencia temporal con los usos a implantar en el resto del sector, se hace impracticable realizar las cesiones del 40,5% de la superficie bruta aportada establecidas en el plan parcial. Ante esta imposibilidad de ceder, el tratamiento que se da por el agente urbanizador en el Proyecto de Reparcelación a dichas propiedades consiste, en primer lugar, en el cálculo de la parcela neta que se le adjudicaría si no estuviera construida efectuando así las correspondientes cesiones y el cálculo de la edificabilidad que conforme a dicha superficie le correspondería. En segundo lugar, le otorga la superficie necesaria para mantener la edificación, es decir, la práctica totalidad de la parcela, y sobre dicha superficie se calcula la edificabilidad a la que se tiene derecho. Finalmente, se calcula la diferencia entre ambas adjudicaciones, la debida y la otorgada, a la que denomina "resto", considerándolo como un exceso de adjudicación y haciéndole pagar por el mismo.

c. - Contribuyen como un propietario más a las cargas de urbanización propias de un sector industrial, independientemente de que su uso actual no sea el mismo y por lo tanto no vayan a utilizar totalmente dichas infraestructuras probablemente ni ahora ni a medio plazo.

Consideraciones jurídicas a este tratamiento dado a las edificaciones consolidadas residenciales:

El tratamiento dado a las mismas por el agente urbanizador no reconoce ningún derecho a los propietarios con edificaciones consolidadas residenciales más allá del de permitirle mantener el uso residencial temporalmente. No se les reconocen los derechos que ostentan por tener una edificación patrimonializada, al hacerles sufragar en concepto de "exceso de adjudicación" la necesaria adjudicación de parcela superior a la que tendrían derecho de no estar edificadas.

Pero la realidad, es que en el S-3 existen unas edificaciones residenciales consolidadas a las que se les debe dar un tratamiento diferenciado, consistente no sólo en permitirles el uso actual y otorgarle la parcela necesaria para no derruirlas, sino determinando que ese es su derecho, y que por lo tanto, no tendrán que sufragar por él, de modo que no va a haber una diferencia entre lo que se les adjudica y lo que se les debería adjudicar, ya que lo que se les adjudica no es ni más ni menos a lo que tienen derecho, ante la existencia de una realidad, es decir, la consolidación de sus edificaciones.

Esta realidad jurídica a la que en derecho urbanístico se denomina como áreas semiconsolidadas, no tenía una regulación expresa en la Ley 6/1994 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, por lo que teníamos que basarnos en la legislación estatal vigente para defender el tratamiento diferenciado que debía darse a las mismas. Dicha legislación estatal queda recogida básicamente en la Disposición Transitoria quinta,



AYUNTAMIENTO

DE

12180 CABANES

(CABELLÓN)

apartado 1º, del Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D.Legis. 1/1992, de 26 de Junio), en la que se establece que "los edificios existentes a la entrada en vigor de la ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular".

Por ello, dicha edificación tiene ya materializado su aprovechamiento urbanístico, y se entiende incorporada al patrimonio de su titular, no debiendo contribuir a cesiones dotacionales.

Así, siguiendo el criterio de las más recientes sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (TSJCV) se ha considerado improcedentes las cesiones dotacionales y de excedente de aprovechamiento municipal a las edificaciones consolidadas incluidas en el ámbito de una actuación, aunque sí contribuyan a los importes de las cargas de urbanización que le correspondan en función del beneficio que obtengan.

Este criterio, se recoge en diversas sentencias del TSJCV, entre las que podemos citar, la STSJCIV de 28 de julio de 1995, Sección Primera en la que se concluye: "...Volviendo a la cuestión de fondo planteada en el origen de esta resolución, la Sala entiende que, la solución al problema se encuentra en el contenido normativo de lo dispuesto en el párrafo 1º de la D.T. 6º de la Ley 8/90 de 25 de julio, reproducida literalmente por la transitoria 5ª del T.R., por el R.D.L. 1/92 de 26 de junio y conforme a la cual: "las edificaciones existentes a la entrada en vigor de esta ley, situadas en suelo urbano o urbanizable, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no procederá actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

Se trata de una nítida regla, impuesta en base al principio de respeto de los derechos adquiridos, que integra el límite infranqueable, de manera que, si la norma patrimonializa la edificación, y en consecuencia el aprovechamiento integrado en la construcción, no puede imponerse al propietario nuevas cargas que constituyen cesiones de aprovechamiento, pues ello implicaría una despatrimonialización de la titularidad en función de la nueva carga impuesta..." (Fundamento de Derecho Sexto).

De igual manera, existe una corriente doctrinal que comparte y desarrolla este criterio. Manifestación de dicha corriente es el libro "La Gestión Urbanística y la Edificación Existente", Tirant; monografías-330; de José Luis Lorente Tallada, en donde se expone de forma detallada que, (Págs 70 y siguientes).



AYUNTAMIENTO

DE

12180 CABANES

(CASTELLÓN)

Haber patrimonializado el aprovechamiento supone que el propietario ya no debe efectuar cesiones de suelo, ni sufragar en metálico el excedente de aprovechamiento que tenga materializado sobre el tipo, ni sufragar en metálico al Ayuntamiento el 10% de aprovechamiento, ni compensar a los restantes propietarios por el excedente sobre el tipo, pues no le es aplicable el aprovechamiento tipo hasta que sustituya la edificación materializada. (Págs. 107 y siguientes del citado libro)

Las determinaciones contenidas en la jurisprudencia valenciana así como en diversa doctrina respecto a las áreas semiconsolidadas han hecho que respecto de las mismas se reconozca por la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana desarrollada por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de 19 de mayo de 2006 que las mismas deben ser objeto de una regulación específica.

La mencionada legislación es aplicable en virtud de la Disposición Transitoria 4ª del ROGTU la cual establece en su apartado primero "1. En los procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, y aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento, pero respecto de los que no hubiera recaído aprobación definitiva de la Alternativa Técnica con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, al cumplimiento y ejecución del Programa se aplicará lo previsto en la Ley Urbanística Valenciana y el presente reglamento, que regirá, formal y sustantivamente la aprobación definitiva de los nuevos instrumentos y actuaciones siguientes:

- a) La Alternativa Técnica.*
- b) La tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando se hubiese presentado anteproyecto junto con la Alternativa Técnica.*
- c) La prestación de garantías.*
- d) La firma del contrato de programación.*
- e) La contratación y ejecución de las obras de urbanización.*
- f) La redacción, contenido, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.*
- g) La retasación de cargas.*
- h) La imposición de cuotas de urbanización.*

Recordar que la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial tuvo lugar el 5 de abril de 2006 y que la ley urbanística valenciana efectuó su entrada en vigor el 1 de febrero de 2006, por lo tanto, el plan parcial modificativo así como el proyecto de reparcelación deben adaptarse a la nueva legislación urbanística.

En aplicación pues de la ley urbanística valenciana, esta regula en su artículo 29 la Remisión de las edificaciones consolidadas al régimen de Actuaciones Aisladas, estableciéndose en su apartado 1. "Cuando en un sector existan edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, los



AYUNTAMIENTO

DE

12180 CABANES

(CASTELLÓN)

planes que los desarrollen podrán prever, para las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano”

Por lo tanto, el planeamiento puede excluir dichas edificaciones y remitir su programación al régimen de actuaciones aisladas.

Si la voluntad del ayuntamiento es que en un futuro en esa zona acabe implantándose el uso industrial, esta será la calificación prevista por el plan para esta zona. De este modo, cuando se derruya se implantará el uso global. En este caso, se diferirán los gastos de urbanización propios de dicho uso industrial. Ello se debe articular mediante una ordenanza para la imposición del oportuno canon de urbanización en la que el ayuntamiento se hará cargo de dicho gasto mediante el exceso de aprovechamiento del que es titular en el sector y en el momento en el que derruyan dichas edificaciones y reedifiquen, los propietarios de las casas le reembolsarán al ayuntamiento dicha cantidad.

Este es el enfoque que debe darse por el nuevo plan a las edificaciones residenciales consolidadas a fin de no mermar los derechos de los propietarios y ello, en virtud, no sólo de la aplicación de la nueva legislación urbanística, sino también de la abundante jurisprudencia y doctrina relativa a las áreas semiconsolidadas surgida desde la entrada en vigor de la ley reguladora de la actividad urbanística.

2º.- La existencia en el mismo de unas edificaciones consolidadas de carácter industrial.

La solución dada para las mismas por el agente urbanizador es incluirlas en el Programa como un propietario más, de modo que contribuyen a las obligaciones propias del mismo, esto es, cesión de terrenos necesaria para las dotaciones y pago de las cargas de urbanización, en proporción a su participación en el Programa, como cualquier otro propietario sin edificación.

Por lo tanto, en aquellas parcelas suficientemente grandes como para acometer las cesiones sin derruir las edificaciones, se efectúan y no se da un exceso de adjudicación, es el supuesto de la parcela aportada 7, adjudicada AP. En aquellas otras fincas aportadas en las que la superficie no es lo suficientemente grande como para realizar las cesiones y mantener la edificación, se procede como en las edificaciones residenciales, es decir, realizan menos cesiones al no serles fácticamente posible realizarlas, pero el aprovechamiento al que tienen derecho en virtud de dicha adjudicación de suelo neto mayor, se lo hacen sufragar en concepto de exceso de aprovechamiento, viniendo recogido en el Proyecto de Reparcelación como “resto”. Es el caso de la finca aportada nº 11 y 12 que da como adjudicada la parcela AE.

Dentro de las edificaciones industriales consolidadas, vamos a tener que diferenciar aquellas que obtuvieron licencia municipal para ejecutar las



AYUNTAMIENTO

DE

12185 CABANES

(CASTELLÓN)

obras de construcción necesarias, condicionada a que en el momento en que se desarrollara el sector-3 efectuaran las cesiones oportunas y sufragaran los gastos derivados de dicha ejecución.

En este supuesto se encuentran las mercantiles PROFAB S.L y HERRASTI S.L según escritos del Ayuntamiento de Cabanes de 4 de diciembre de 1997 y 6 de noviembre de 1998, respectivamente. En ambos supuestos, no van a considerarse como edificaciones patrimonializadas, y por lo tanto, contribuirán en las cesiones y pagos como lo harían si no estuvieran construidos.

Sin embargo, hay otras edificaciones industriales que no se encuentran en esta situación, estas son las de las fincas aportadas números 7, 37.1 y 38, propiedad de "COOP. NUESTRA SRA. DEL BUEN SUCESO", José Manuel Cabrera Pitarch y Concepción Bellés Sidro, respectivamente, para ellas deberá ser de aplicación el tratamiento que a continuación se describe.

En virtud de todo lo ya expuesto en el apartado de las edificaciones residenciales, respecto a las áreas semiconsolidadas y el tratamiento que debe dárseles, se considera que en el caso de las edificaciones consolidadas industriales, tanto si estamos ante el supuesto de poder acometer las cesiones sin derruir la construcción como en el caso de imposibilidad de ceder y, por lo tanto, sufragar dicho exceso de adjudicación, se aplicará igualmente el artículo 29 de la ley urbanística valenciana, de manera que se tendrá que calcular la parcela vinculada a la edificación consolidada y remitirla al régimen de actuaciones integradas.

En este caso se considera oportuno determinar las parcelas vinculadas a la edificación, puesto que se trata de edificaciones dispersas y en las cuales la superficie de la parcela es superior a la parcela vinculada a la consolidación. Para el correcto cálculo de la parcela vinculada a la edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 29. 2: "Se entiende por parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada aquella sobre la que se asienta ésta, y cuya superficie no sea superior al resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne"

Dicha parcela vinculada no entrará en las cesiones propias del PAI, pero de acuerdo con el artículo 28.4 a) de la Luv si sufragará los gastos que supongan primera implantación de servicios así como de mera renovación, ampliación o reestructuración de dichos servicios. El resto de la superficie de la parcela, la no vinculada a la edificación, entrará dentro del Programa de Actuación Integrada de modo normal, contribuyendo a cesiones y gastos.

3º.- La compensación monetaria sustitutoria de adjudicación.

El Proyecto de Reparcelación prevé dicha compensación para las parcelas aportadas números 4, 41 y 42 en virtud de la aplicación del artículo 70 de la Ley 4/1996 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. En virtud de la nueva legislación urbanística y siendo esta de aplicación



AYUNTAMIENTO

DE

12180 CABANES

CASILLON

conforme a los criterios aducidos anteriormente, las fincas aportadas número 4 y 42 tienen derecho a adjudicación, en virtud de los siguientes artículos:

Artículo 170.2 Iuv "El proyecto de reparcelación procurará el manteniimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación."

Artículo 172.2 de la Iuv "El Proyecto de Reparcelación propondrá la adjudicación de finca de resultado o porción indivisa de ella a los propietarios de fincas aportadas, aun cuando ello determine la propuesta de adjudicación de fincas resultantes en régimen de condominio. Los condominios contenidos en la propuesta de adjudicación podrán quedar resueltos por el procedimiento previsto en el artículo 174.6 de la presente Ley."

Artículo 398 Rogiu "Aprovechamiento necesario para resultar adjudicatario de parcela de resultado. No se adjudicarán parcelas ni cuotas de parcela a aquellos propietarios cuyo derecho, una vez deducida la retribución al Urbanizador en caso de que ésta sea en especie, no alcance, al menos, el 15 por ciento de la parcela mínima fijada por el planeamiento, en los términos previstos en el artículo 172.2.c) de la Ley Urbanística Valenciana, con las siguientes excepciones"

Por lo que dicho extremo habrá de tenerse en cuenta en el Proyecto de Reparcelación.

CONCLUSIÓN

Ante todo lo expuesto se concluye que tanto el Plan Parcial Modificativo como el Proyecto de Reparcelación presentado por CALVIGA, S.A como empresa adjudicataria del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B del sector 3 de Cabanes, debe adaptarse a las determinaciones contenidas en la nueva legislación urbanística en los extremos expresados en este informe de manera que:

- 1.- Se excluye el ámbito en el cual se incluye las edificaciones residenciales remitiéndose las mismas al régimen de las actuaciones aisladas.
- 2.- Para las edificaciones consolidadas industriales se debe delimitar una parcela vinculada a la edificación remitiendo la programación de la misma al régimen propio de las actuaciones integradas. El resto de superficie de la parcela no vinculada a la edificación, quedará incluida a todos los efectos en el Programa de Actuación Integrada.
- 3.- Se deberá modificar el Proyecto de Reparcelación de modo que, en aplicación de la nueva legislación urbanística, todo propietario que tenga derecho a ello será adjudicatario de parcela neta.
- 4.- En el Proyecto de reparcelación se deberán observar en la medida de lo posible, los criterios de adjudicación de parcelas recogidos en la sección 1ª de la ley urbanística valenciana, tales como la agrupación de fincas, la



AYUNTAMIENTO

DE

12180 CABANES

(CASTELLÓN)

superposición de finca adjudicada con aportada, la proximidad, la justa valoración de los derechos, etc.

Por todo ello, se considera que debe presentarse un nuevo Plan Parcial modificativo así como un nuevo Proyecto de Reparcelación por parte del agente urbanizador donde se recojan las determinaciones contenidas en este informe.

Los nuevos documentos a presentar, tanto el de planeamiento como el de gestión, deberán someterse a información al público, momento en el que los propietarios afectados por la actuación podrán realizar las alegaciones que consideren necesarias y que serán contestadas mediante el oportuno informe.

La aprobación de dichos documentos será competencia municipal, ya que se trata de modificaciones de la ordenación pormenorizada.

- *Tal es el parecer de los letrados que suscriben, que no obstante someten a cualquier otro mejor fundado en derecho."*

Por todo ello y de conformidad con el citado informe por unanimidad de los miembros de la Comisión asistentes a la presente sesión y que constituyen la totalidad de la misma se acuerda:

1º.- Que tanto el Plan Parcial Modificativo como el Proyecto de Reparcelación presentado por Calviga S.A., como empresa adjudicataria del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución B del sector S5 de Cabanes, deben adaptarse, en los extremos expresados en el informe jurídico detallado en la presente resolución, a las determinaciones contenidas en la nueva legislación urbanística, de manera que:

- Se excluya del ámbito en el cual se incluyen las edificaciones residenciales, remitiéndose las mismas al régimen de actuaciones aisladas.
- Para las edificaciones consolidadas industriales se debe delimitar una parcela vinculada a la edificación remitiendo la programación de la misma al régimen propio de las actuaciones integradas. El resto de superficie de la parcela no vinculada a la edificación quedará incluida a todos los efectos en el Programa de Actuación Integrada.
- Se deberá modificar el Proyecto de Reparcelación de modo que, en aplicación de la nueva legislación urbanística, todo propietario que tenga derecho a ello será adjudicatario de parcela neta.
- En el Proyecto de Reparcelación se deberán observar, en la medida de lo posible, los criterios de adjudicación de parcelas recogidos en la Sección 4ª de la Ley Urbanística Valenciana, tales como la agrupación de líneas, la superposición de finca adjudicada con aportada, la proximidad, la justa valoración de los derechos, etc.



AYUNTAMIENTO

DE

12180 CABANES

(CASTELLÓN)

2º.- Que por parte del Agente Urbanizador, deberá presentarse un nuevo Plan Parcial Modificativo así como un nuevo Proyecto de Reparcelación, donde se recojan las determinaciones contenidas en el informe.

Los nuevos documentos a presentar, tanto el de planeamiento como el de gestión, deberán someterse a información al público, momento en el que los propietarios afectados por la actuación podrán realizar las alegaciones que consideren necesarias.

La aprobación de dichos documentos será competencia municipal, ya que se trata de modificaciones de la ordenación pormenorizada.

Y para que conste expido la presente con el visto bueno del Sr. Alcalde en Cabanes a veintisiete de Diciembre del dos mil seis.

Vº Bº

EL ALCALDE.-





Plaza iglesia, 5
Teléf. 984 33 10 01
Fax 984 33 19 21
N.I.F. P-480000-G

AYUNTAMIENTO

DE

12180 CABANES

(CASTELLÓN)

La presente resolución al ser un acto de trámite no es susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de que pueda ejercer las acciones que establece el Art. 107 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cabanes, 27 de diciembre de 2006

EL SECRETARIO ACTUAL.-



Calviga, Polígono Industrial Ciudad del Transporte, C/Oreca nº 31, 12.006
CASTELLÓN DE LA PLANA.-