

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Loriguilla

2025/02731 Anuncio del Ayuntamiento de Loriguilla sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación y de los Planes Parciales de los Sectores Industriales 9, 10, 11 y 12.

ANUNCIO

Visto el escrito de registro 2024-E-RE-651 de 01/07/2024, sobre iniciativa de la mercantil Maldon ITG SL, como interesado en la construcción de nave industrial logística de grandes proporciones en la manzana M2 del sector I-11 (expediente 1170/2024), que propuso la modificación puntual de la normativa de vallado, necesidad derivada de la reciente modificación puntual (II) que rediseñó las manzanas, resultando fachadas de más de 500 m (como es el caso de la M2), a fin de introducir, en este caso, un factor de flexibilidad en las lindes de longitud igual o superior a 100 m y de desnivel igual o superior a 4 m.. Iniciativa que se considera de interés público, dado que las modificaciones puntuales de los sectores 11 y 12, en las que se prevén parcelas mínimas de 20.000 m², están orientadas a establecer las condiciones óptimas para el establecimiento de actividades logísticas de gran superficie.

Visto asimismo la necesidad, según la experiencia de los últimos años, de admisión, en la zona industrial, de usos auxiliares en zonas de retranqueo, tales como depósitos de agua para instalaciones contra incendio, silos, pórticos de acceso a naves, casetas de seguridad, instalaciones complementarias para usos fotovoltaicos, instalaciones de publicidad.

Vista la propuesta-informe de modificación puntual suscrita por la arquitecta del servicio técnico municipal SAT-Lorisum, Dña. Clara Vento Diéguez, acompañada del preceptivo documento inicial estratégico, ambos documentos de fecha 16/10/2024, sobre la referida modificación puntual, titulada "Modificación Puntual de Normativa de la Zona Industrial del Pgou de Loriguilla, Plan Parcial Sector 9, Plan Parcial Sector 10, Plan Parcial Sector 11, Plan Parcial Sector 12".

Considerando que del documento inicial estratégico se desprende que procede, de conformidad con artículo 46.3 de la LOTUP, la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada por tratarse de una modificación menor del Plan General y de los citados Planes Parciales, concluyéndose por los servicios técnicos municipales, sobre los efectos previsibles sobre el medio ambiente, que: "La modificación que se pretende, no tendrá consecuencias sobre el medioambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio. Por el carácter urbano del suelo (Sector 9 y 10), y urbanizable en fase de ejecución (Sectores 11 y 12) no existen características naturales especiales, ni efectos sobre el patrimonio cultural, no afecta a ningún ámbito con rango de protección reconocido, ni produce efectos negativos sobre el desarrollo equilibrado del territorio, ni afecta al medio ambiente. Del mismo modo, con esta ampliación del uso auxiliar admitido en zonas de retranqueo, así como variación en las ordenanzas de vallado, no se superan los valores límites de la



calidad ambiental ni se produce un mayor sellado o explotación intensiva del suelo, ya que el cambio no implica una mayor edificabilidad y/o ocupación."

Atendido que, no existiendo afecciones, el resultado de la fase de consultas de la evaluación ambiental concluyó con la propuesta-informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento emitido por la arquitecta del servicio municipal SAT-Lorisum, Dña. Clara Vento Diéguez referida anteriormente, y redactado a solicitud del órgano ambiental municipal y que figuró publicado íntegramente y pudo ser consultado, en el enlace <https://loriguilla.sedelectronica.es/board>.

Atendido que, al amparo de lo que establece el artículo 53 del TRLOTUP, y considerando que, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de dicha ley, la propuesta de modificación puntual de la citada normativa de determinados elementos auxiliares de edificación y sobre vallados, no tiene incidencia alguna en el modelo territorial del municipio, actúa sobre suelo urbano y urbanizable, no supone afección sobre elementos del patrimonio natural y, habiendo tenido en cuenta la consulta realizada al servicio técnico municipal, se dictó por la alcaldía, en su condición de órgano ambiental, el decreto número 2024-0578 de 18/10/2024, mediante el que se emitió Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la citada modificación puntual de normativa de la zona industrial relativa a vallados y usos en zona de retranqueo, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Atendido que el Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica fue publicado íntegramente en el DOGV número 9965 de 25/10/2024.

Atendido que mediante decreto de alcaldía número 2024-0581, de 18/10/2024 se resolvió someter la citada modificación puntual al trámite de información al público y genérico de consultas (no existen organismos concretos, ni compañías suministradoras afectadas, por lo que no se cursan simultáneamente consultas individualizadas), regulado en el artículo 61 del TRLOTUP por plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, contados desde la inserción del correspondiente anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV) y en el Diario Las Provincias (desde la fecha de la última de las inserciones).

Visto el informe de la Oficina de Información y Registro del Ayuntamiento (OIR) de 27/01/2025, que dice que: "Habiéndose publicado en el tablón de edictos del Ayuntamiento el 18-10-2024, en el DOGV, Núm. 9964 el 24.10.2024, en el diario de Las Provincias en fecha 25-10-2024 "Anuncio de la Información pública y consultas de modificación puntual de normativa en zona industrial (normas de uso detallado de edificación) relativa a vallados y usos en zona de retranqueo (PGOU y PP sectores de uso industrial 9,10,11 y 12)" Informa " Que no se han presentado ninguna sugerencia, alegación, reclamación y no han comparecido de forma presencial o solicitud de vista de expediente en este registro de entrada, en el periodo comprendido desde el 18/10/2024 hasta 1/01/2025 y también revisado hasta el día de la fecha"

A la vista de los antecedentes y fundamentos expuestos, el Ayuntamiento Pleno por Unanimidad de los nueve concejales presentes, quorum que supera la mayoría absoluta del número legal de miembros que integran la corporación municipal Acuerda:



Primero.- Aprobar con carácter definitivo la modificación puntual de ordenación pormenorizada del Plan General de ordenación de Loriguilla, y de los planes parciales de desarrollo de los sectores industriales 9,10, 11 y 12 que afecta exclusivamente a normativa de la zona industrial relativa a vallados y usos en zona de retranqueo, y mas concretamente:

- Modificación del apartado D.2.1.4. Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Loriguilla, que afecta asimismo a la ordenación pormenorizada de los planes parciales de los sectores 9,10,11 y 12, quedando derogadas las normas de estos planes sobre la misma regulación (en los apartados correspondientes de los citados planes parciales se indicará: "se remite a la norma D.2.1.4. del plan general para la zona industrial"). La citada norma queda como sigue:

- Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar para alojamiento de usos pormenorizados tales, como garajes, almacenes u otros compatibles.

- Retranqueos mínimos:

- Edificación principal: La edificación se retirará de los lindes de las parcelas las siguientes distancias:

- Con respecto a las Alineaciones de Vial Principal. 5,00 m.

- Con respecto a otros lindes de parcela 3,00 m.

- Edificación auxiliar: La edificación auxiliar podrá ubicarse en la zona de retranqueo:

- Se permite la ocupación de los espacios libres de edificación por instalaciones como transformadores, depósitos de gases o fluidos, equipos de presión, casetas auxiliares para vigilancia, o pórticos de acceso al cuerpo principal de la nave.

- Las superficies máximas de estas instalaciones serán las estrictamente necesarias para el uso por el cual se diseñan, para lo cual deberá ir acompañado del proyecto técnico correspondiente que las justifique y suscrito por técnico competente.

- Las casetas de acceso y control, así como pórticos de acceso a naves tendrán una superficie máxima construida de veinte metros cuadrados, computando como superficie construida a los efectos del cálculo de edificabilidad neta de parcela.

- La altura total máxima de este tipo de construcciones será de 4,00 metros.

- Modificación del artículo 62, punto 2 b) de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación de Loriguilla, que afecta asimismo a la ordenación pormenorizada de los planes parciales de los sectores 9,10,11 y 12, quedando derogadas las normas de estos planes sobre la misma regulación (en los apartados correspondientes de los citados planes parciales se indicará: "se remite al artículo 62, punto 2 b) de las



ordenanzas del plan general para la zona industrial"). La citada norma queda como sigue:

i) Vallas y cercados: Los vallados estarán compuestos por una zona maciza inferior a 0,85 m de altura. En calles en pendiente este elemento macizo no podrá sobrepasar la altura de 1,15 m en ninguno de sus puntos, debiendo escalonarse en los tramos que resulten necesarios para cumplir esta condición. Este basamento se realizará con bloques de hormigón visto en tonos blancos, o muro de hormigón armado blanco, debiendo contar con un remate superior del mismo material. El resto del vallado hasta alcanzar la altura máxima de 2,35 m se realizará mediante bastidores metálicos rectangulares con entrepaño reticular de vallas de 5 mm de diámetro y separación entre 4 y 8 mm. Los elementos de cerrajería contarán con un acabado pintado o plastificado. Por el interior, contará con un seto vegetal de la misma altura y relativamente tupido, a base de ciprés u otro tipo de variedad autóctona de efecto similar. Por cuestiones estéticas o de seguridad, este seto podrá ser sustituido por una franja ajardinada paralela al vallado de una anchura no menor de 3,50 metros, debidamente acondicionada. Todos los elementos vegetales, contarán con el mantenimiento adecuado en orden a asegurar la salubridad y ornato públicos.

En calle con pendiente, se introduce un factor de flexibilidad en las lindes que cumplan todos los requisitos siguientes:

- a) Uso. Se aplica únicamente a suelo de uso industrial
- b) Vía Pública. En los lindes que confronten con la vía pública y ésta tenga una anchura igual o mayor a 20 metros.
- c) Longitud. El linde, medido entre esquinas o límites de propiedad, debe ser igual o mayor a 100 metros.
- d) Desnivel. El desnivel entre los extremos de los lindes debe ser igual o mayor a 4 metros.

En este caso, la parte ciega del murete de cierre podrá exceder de 0'85 en el ámbito de relleno de la parcela, y alcanzar la altura máxima que se indica a continuación: (haciendo referencia en % a la longitud total de la fachada).

- 1,15 m en el 50 %.
- 1,55 m en el 40 %.
- 1,95 m en el 30 %.
- 2,35 m en el 20 %.
- 2,75 m en el 10 %.
- 3,15 m en el 0 %.

Esta relación admite puntos intermedios siguiendo la fórmula: $H_{max} = [0'80 - (0'255 * L)]$, donde:

- Hmax expresa la altura máxima del muro, en metros.



- L expresa la longitud del muro que podrá exceder los 0'85 m de altura convencional y alcanzar como altura máxima: Hmax; en % del total de la linde).

Esta solución debe entenderse, y aplicarse, con el único objeto de conseguir una plataforma interior única y, por tanto, una vez superada la altura máxima convencional 1'15 m sólo se permitirá generar una línea horizontal de cabeza de muro, sin admitirse escalonados.

Segundo.- Proceder a la publicación del presente acuerdo, que incluye el texto completo de la normativa que se modifica para su entrada en vigor, en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), indicando expresamente en el anuncio que el acuerdo de aprobación definitiva podrá ser objeto de recurso administrativo, de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Tercero.- Ordenar la inscripción de la presente modificación puntual en el registro de instrumentos de planeamiento de la Generalitat Valenciana y publicar el correspondiente texto refundido en el portal de transparencia."

El acuerdo de aprobación definitiva transcrito podrá ser objeto de recurso administrativo, de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa. El acuerdo contiene transcrita íntegramente en el dispositivo primero la normativa aprobada, por lo que dicha normativa entrará en vigor a los quince días de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

Loriguilla, 5 de marzo de 2025.—La alcaldesa, Montserrat Cervera Soria.

