



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL ARI-93/ARI-01



MEMORIA

(Julio 2021)



Identificador ZvHU wL9O ehtS fy zy s/Et SEg=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verify/Docs.jsp>





INDICE:

A) Documentos sin eficacia normativa

Memoria Informativa. Documentación art 39 LOTUP

A.1.- Información urbanística del territorio: condiciones geográficas.

A.2.- Información urbanística del territorio ordenado: condiciones institucionales.

2.1. Planeamiento vigente.

2.2. Obras programadas

2.3. Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

A.3.- Planos Información

I.0 Situación

I.1 Clasificación del suelo B3

I.2 Red primaria B4

I.3 Ordenación Urbanística PGOU/2002

Memoria justificativa.

A.4.- Objetivos.

A.5.- Determinaciones legales y cumplimiento de estándares urbanísticos.

A.6.- Instrumentos de paisaje.

A.7.- Estudio de viabilidad económica.

B) Documentos con eficacia normativa.

B.8.- Fichas características.

B.9.- Normas Urbanísticas.

B.10.- Planos Ordenación

O.1 Clasificación del suelo B3

O.2 Red primaria B4

O.3 Ordenación Urbanística propuesta.



Identificador ZvHU wL9O ehmS fyzy s/Et SEG=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

A) DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA.

MEMORIA INFORMATIVA

A.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO: CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

El polígono esta situado al norte del casco urbano de Alzira, a partir de la carretera Alzira – Corbera, y se desarrolla longitudinalmente de norte a sur a ambos lados de la carretera CV-505, Alzira – Albalat. Se sitúa entre la margen derecha del río Júcar y la izquierda del barranco de la Murta.

Comprende toda el área consolidada por la edificación del polígono industrial Carretera de Albalat y la ampliación del mismo al oeste, correspondiente al sector PPI-01.

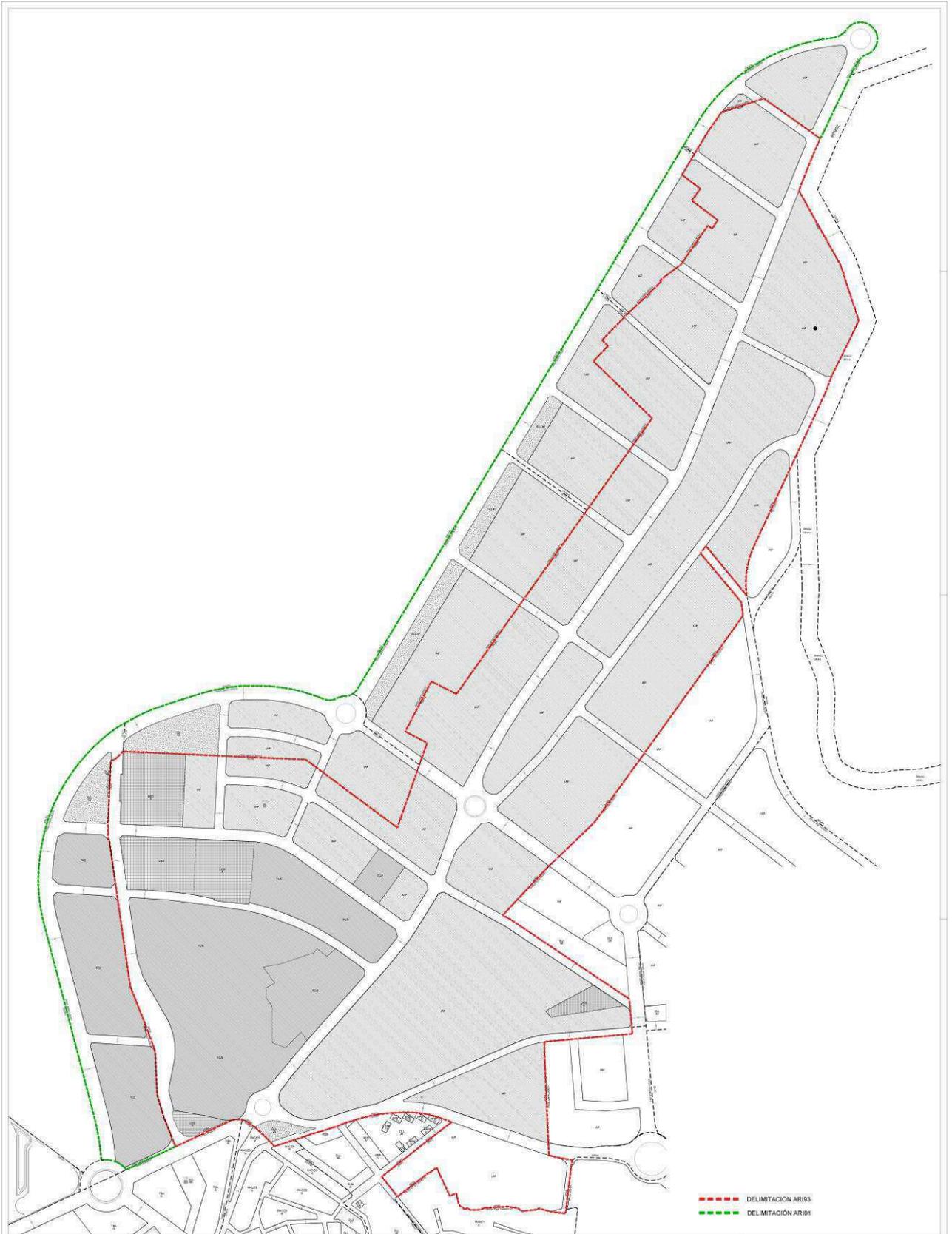
A.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO ORDENADO: CONDICIONES INSTITUCIONALES.

2.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento de aplicación está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de Diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y fue elevada a definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002.

Las determinaciones de dicho planeamiento para el ámbito objeto de la modificación se recogen en el plano y cuadro siguiente:





Identificador ZvHU wL9O ehtS fyzy s/Et SEg=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE REPARTO

ARI93

CARACTERIZACION

SUPERFICIE (m²s)	932.160
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (m²s)	198.280
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANO
USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	IAP

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²t-R)	0
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m²t-IA)	478.533
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²t-IC)	72.597
APROV. OBJETIVO TOTAL (m²t-IAP eq.)	666.641
SUPERFICIE NETA AREA REPARTO (m²s)	733.880
APROV. TIPO (m²t-IAP eq./m²s)	0'908378

RED PRIMARIA

RED PRIMARIA INTERIOR

Viario (m ² s)	73.481
Espacios libres (m ² s)	0
Equipamientos (m ² s)	37.175
SUMA (m ² s)	110.656

RED PRIMARIA ADSCRITA

Viario (m ² s)	0
Espacios libres (m ² s)	0
Equipamientos (m ² s)	0
SUMA (m ² s)	0

TOTAL RED PRIMARIA (m²s)	110.656
--	---------



Identificador ZvHU WlGO wL9O emS fy zy s/Et SEg=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

**FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE REPARTO****ARI01****CARACTERIZACION**

SUPERFICIE (m²s)	423.619
SUPERFICIE DOTACIONAL EXISTENTE (m²s)	3.200
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE
USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO	IAP

APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²t-R)	0
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m²t-IA)	119.778
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²t-TC)	37.074
APROV. OBJETIVO TOTAL (m²t-IAP eq.)	209.815
SUPERFICIE NETA AREA REPARTO (m²s)	420.419
APROV. TIPO (m²t-IAP eq./m²s)	0,500000

RED PRIMARIA**RED PRIMARIA INTERIOR**

Viario (m ² s)	75.825
Espacios libres (m ² s)	0
Equipamientos (m ² s)	0
SUMA (m ² s)	75.825

RED PRIMARIA ADSCRITA

Viario (m ² s)	0
Espacios libres (m ² s)	83.838
Equipamientos (m ² s)	0
SUMA (m ² s)	83.838

TOTAL RED PRIMARIA (m²s)	159.663
--	---------

**FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LOS SECTORES
SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
PPI01 - CTRA. ALBALAT OESTE**

CARACTERIZACION

DENOMINACION	PPI01
SUPERFICIE (m²s)	339.781
ZONA DE ORDENACION URBANISTICA	IA

USOS E INTENSIDADES

USO Y TIPOLOGIA DOMINANTE	INDUSTRIAL PESADA
----------------------------------	-------------------

SUELO (m²s)	339.781
RESIDENCIAL (m ² s)	0
INDUSTRIAL (m ² s)	149.722
TERCIARIO (m ² s)	57.037
DOTACIONAL (m ² s)	133.022

TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m²t)	156.852
RESIDENCIAL (m ² t)	0
INDUSTRIAL (m ² t)	119.778
TERCIARIO (m ² t)	37.074
COMUNITARIO (m ² t)	0

EDIFICABILIDAD BRUTA (m²t/m²s)	0,46
RESIDENCIAL (m ² t/m ² s)	0,00
INDUSTRIAL (m ² t/m ² s)	0,35
TERCIARIO (m ² t/m ² s)	0,11

DOTACIONES

RED PRIMARIA (m²)	75.825
VIARIO (m ²)	75.825
ESPACIOS LIBRES (m ²)	0
EQUIPAMIENTOS (m ²)	0

RED LOCAL (m²)	57.197
VIARIO (m ²)	23.212
ESPACIOS LIBRES (m ²)	33.985
EQUIPAMIENTOS (m ²)	0

ESTANDARES

DENSIDAD (viv/Ha)	0
ZONAS VERDES (% Sup. Total)	10
ZONAS VERDES (m²s/m²tr)	NO AFECTA
DOTACIONAL (m²s/m²tr)	NO AFECTA

CRITERIOS DE DESARROLLO



Identificador ZvHU WlGO wL9O ehmS fy zy s/Et SEg=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

2.2.- OBRAS PROGRAMADAS

Actualmente no existe ningún programa de actuación integrada o proyecto de obra en el ámbito de la unidad de ejecución UEI-013.

2.3.- AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACION SECTORIAL

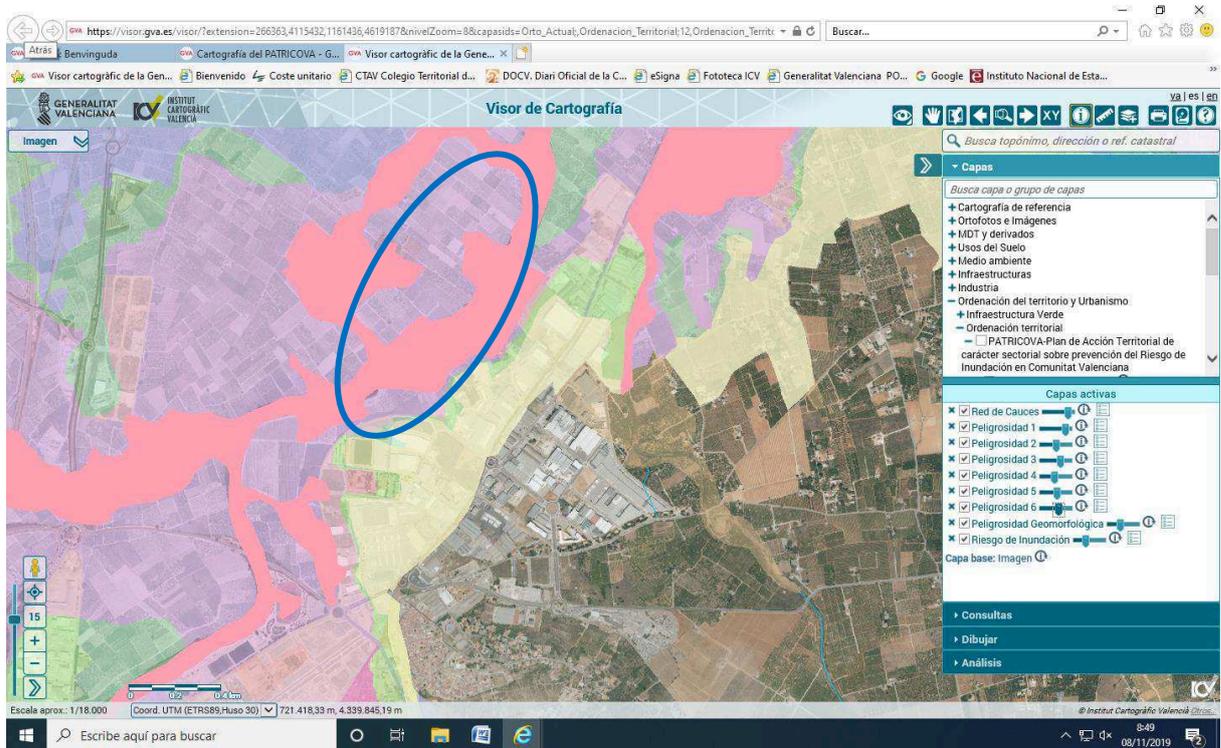
Inundabilidad.

La evaluación de los riesgos y peligrosidad de inundación está determinada por el Plan de Acción Territorial sobre Prevención de Riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana, con el siguiente contenido en lo referente al municipio:

El término municipal de Alzira, se encuentra afectado con riesgo de nivel 1, 2, 3 y 5 correspondiente a la zona inundable VC28: Inundación masiva del río Júcar, y con riesgo de nivel 1 y 6 a la zona VC31: Barranco del Estrecho.

En la zona se dispone de los mapas de peligrosidad por inundación del PATRICOVA y el SNCZI. La zona concreta se encuentra afectada en una parte por peligrosidad de inundación: nivel 2 (periodo de retorno 100 años y calado alto mayor de 80 cm) al norte y una pequeña zona del oeste, con nivel 4 (periodo de retorno 100 años y calado alto menor de 80 cm), en la zona norte junto al barranco de la murta, nivel 6 (periodo de retorno 500 años y calado alto mayor de 80 cm), en la zona oeste a lo largo de la carretera CV-505, y por ultimo peligrosidad geomorfológica en una pequeña zona al noreste.





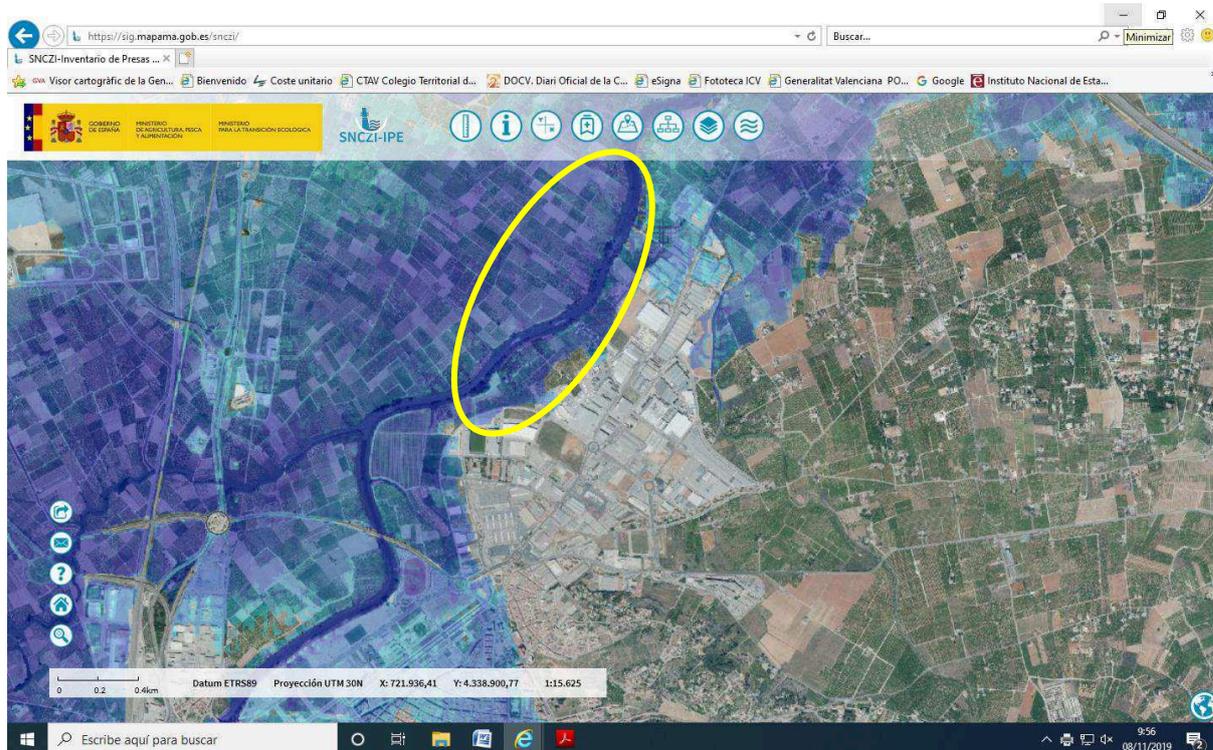
Peligrosidad de Inundación

- Nivel 1: Frecuencia alta (25 años) y calado alto (>0.8 m)
- Nivel 2: Frecuencia media (100 años) y calado alto (>0.8 m)
- Nivel 3: Frecuencia alta (25 años) y calado bajo (<0.8 m)
- Nivel 4: Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)
- Nivel 5: Frecuencia baja (500 años) y calado alto (>0.8 m)
- Nivel 6: Frecuencia baja (500 años) y calado bajo (<0.8 m)
- Peligrosidad Geomorfológica

También resulta en aplicación de la disposición adicional primera que Alzira se encuentra como municipio de elevado riesgo de inundación.

Por otro lado la cartografía del SNCZI establece que la zona se encuentra afectada por peligrosidad de inundación para un periodo de retorno de 100 años con un calado de 1'40 m y para un periodo de retorno de 500 años con caldos de 2'14 m, esta zona se sitúa en la parte norte del polígono a ambos lados de la carretera CV-505, a la altura del barranco de la Murta. Esto se corresponde con el nivel de peligrosidad 2 y 5.





La cartografía del SNCZI se desarrolla a mayor escala que la del PATRICOVA, por lo que prevalece esta en cuanto a la determinación de la peligrosidad de inundación en aplicación del artículo 10.3 de la Normativa del PATRICOVA.

Realizadas las consideraciones sobre peligrosidad de inundación se ha de tener en cuenta el nivel de exposición a la inundación y la vulnerabilidad de los usos objeto de esta modificación que determinan el nivel de riesgo de los mismos de acuerdo con el artículo 10.1 del PATRICOVA, el cual indica que la determinación del riesgo de inundación resulta de la consideración conjunta de la peligrosidad de inundación y de la vulnerabilidad del uso del suelo frente a inundaciones.

En aplicación del artículo 20 del PATRICOVA:

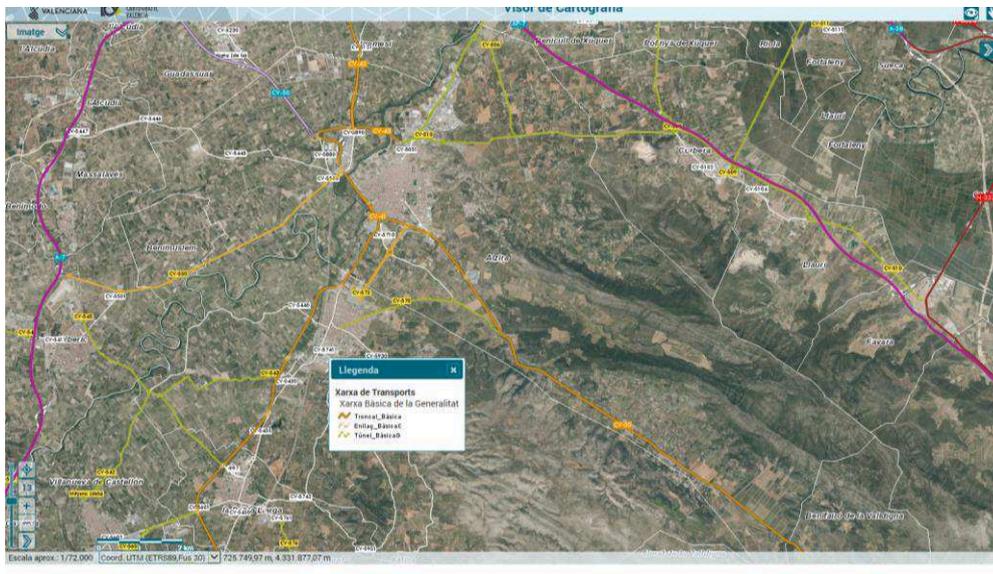
Los Ayuntamientos, **en el suelo urbano** y en el suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, **afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones**, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta normativa. Así mismo impulsarán, junto con las restantes administraciones



públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.

En este sentido se redacta una normativa frente al riesgo de inundación que forma parte del Plan General concretamente al polígono industrial de carretera de Albalat.

Red de carreteras.



Existen carreteras no municipales que transcurren por el término municipal de Alzira son:

- Carretera Tavernes de Valldigna-Llíria (CV-50), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera Alzira- Xàtiva (CV-41), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera Alberic-Alzira (CV-550), perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera Alzira-Favara (CV-510), perteneciente a la Diputació Provincial de Valencia.
- Carretera que une CV-50 con la CV-571 (CV-570), perteneciente a la Diputació Provincial de Valencia.
- Carretera que une la CV-505, con la CV-510, (CV-506), perteneciente a la Diputació Provincial de Valencia.





- Carretera Alzira-Sueca (CV-505), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.
- Carretera que une Alzira con Carcaixent, (CV-572) Avda de la Ribera. perteneciente a la Generalitat Valenciana.
- Carretera que une Alberic con Tous (CV-541), perteneciente a la Diputación Provincial de Valencia.

La modificación del plan vigente incluye la CV-505 y la CV-510 de titularidad de la Diputación, esta modificación no afecta a dichas carreteras, ya que se refiere a suelo urbano en desarrollo del planeamiento vigente y no modifica las condiciones de protección de las vías.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.4.- OBJETIVOS.

Los objetivos del presente documento es la definición de los parámetros urbanísticos del ámbito del área de reparto ARI-93, una vez realizado un levantamiento topográfico, así como:

- La definición de una unidad de ejecución en el ámbito del área de reparto ARI-93. A los efectos de gestión la totalidad de los terrenos pertenecientes al área de reparto ARI-93, se integran en una única unidad de ejecución.
- La supresión de terrenos destinados a vía pública (6W y 8) y en consecuencia la recalificación de los mismos a un uso lucrativo industrial. La realidad física y funcional, -debido a la existencia de actividades en crecimiento que requieren grandes superficies, - conlleva la supresión de los viales transversales 6W y 8. Ello da lugar también a una reducción de los gastos de urbanización, en ambos sectores y en consecuencia facilitara la gestión del sector. Esta reducción de los gastos de urbanización equilibrara la reducción del aprovechamiento tipo del sector, para el cumplimiento del artículo 63 de la LOTUP
- La recuperación de un vial existente entre las parcelas 04.06; 04.07; 04.08. Se trata de un vial de reducidas dimensiones existente actualmente que permite el



acceso a la parcela 4.10, para el correcto desarrollo de su actividad.

La modificación de la calificación de las parcelas con un uso dominante terciario, asignándoles un uso industrial. Con la normativa actual las parcelas con el uso industrial tienen como compatible el uso terciario, y por el contrario las parcelas con uso terciario tienen como incompatible el uso industrial, ello genera una desigualdad entre las parcelas situadas en el mismo polígono lo que obliga a unificar los usos.

La supresión de los viales indicados -(limitados a la ordenación pormenorizada)- anteriormente en el ámbito del polígono de carretera de Albalat, conllevaba la supresión de estos mismos en el sector colindante PPI-01, dada la continuidad de los viales entre los dos ámbitos, en consecuencia, se trata de una modificación que afecta a dos sectores de suelo urbano y urbanizable.



Identificador ZvHU WtGO wL9O ehtS fyzy s/Et SEg=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



A.5.- DETERMINACIONES LEGALES Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

El ámbito de la modificación puntual se encuentra definido por los terrenos incluidos en las áreas de reparto ARI-93, y ARI-01.



De conformidad con el 63 de la LOTUP: "Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el estándar global de dotaciones..."

Los parámetros urbanísticos del plan General /2002 con relación al artículo 63 del área de reparto ARI-93 son:

Superficie total ámbito (m ²)	932.160
Superficie suelo industrial (m ²)	601.771
Superficie suelo terciario TCO-2 (m ²)	48.148
Superficie suelo terciario TCO-3 (m ²)	82.602
Superficie dotacional (m ²)	199.639

Aprovechamiento industrial (m ² t)	481.417
Aprovechamiento TCO-2 (m ² t)	31.296
Aprovechamiento TCO-3 (m ² t)	41.301
Total Aprovechamiento lucrativo (m ² t)	554.014

Relación dotacional/aprovechamiento	0'360350
-------------------------------------	----------

Para mantener dicho equilibrio se disminuye la edificabilidad neta de (0'80 m²t/m²s a 0'733 m²t/m²s) sobre parcela debido a que se está eliminando los viales 6W y 8 y al unificar el uso de industrial en todo el ámbito. Por tanto, los parámetros urbanísticos serán:

Superficie total ámbito (m ²)	930.293
Superficie suelo industrial (m ²)	735.851
Superficie suelo terciario TCO-2 (m ²)	0
Superficie suelo terciario TCO-3 (m ²)	0



Superficie dotacional (m ²)	194.442
---	---------

Aprovechamiento industrial (m ² t)	539.592
Aprovechamiento TCO-2 (m ² t)	0
Aprovechamiento TCO-3 (m ² t)	0
Total Aprovechamiento lucrativo (m ² t)	539.592

Relación dotacional/aprovechamiento	0'360350
-------------------------------------	----------

En el sector PPI01 la superficie de viales que pasa a suelo lucrativo industrial es de 2.246 m². Esta superficie se compensa incrementando la zona verde existente en la misma proporción, por lo que se mantiene la relación entre el suelo dotacional y el aprovechamiento lucrativo.

A.6.- INSTRUMENTOS DE PAISAJE

No es necesario elaborar ninguno de los instrumentos del paisaje que establece el artículo 6 de la LOTUP, habida cuenta de que la modificación de planeamiento que se propone es la eliminación de dos viales secundarios con la finalidad de facilitar su desarrollo urbanístico, lo cual no incide en absoluto en el paisaje, máxime cuando se trata de un suelo urbano y urbanizable así clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2002, y que además cuenta con su propio Estudio de Impacto Ambiental. Dicho artículo 6, establece que los planes no sometidos a evaluación ambiental estratégica contendrán un estudio de integración paisajística que valorara los efectos sobre el carácter y percepción del paisaje estableciendo medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos.

Por otro lado, de conformidad con el artículo 48 apartado c) de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento.



A.7.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA.

La estimación económica se realiza a fecha actual y con los datos disponibles en este momento, siendo preciso que en el momento de la ejecución, en su caso, se revisen los cálculos y se incorporen con mayor precisión, toda vez que hay decisiones de carácter técnico y administrativo que no se han tomado en la actualidad y que podrán alterar sustancialmente los resultados económicos de la operación.

Por lo tanto, siendo el objetivo de este estudio el de suministrar a la administración municipal información económica básica, que le permita prever acciones presupuestarias y de gestión necesarias para la ejecución de las actuaciones urbanísticas, en este caso se procederá a estimar los costes de urbanización y estimar el valor teórico de mercado de la parcela con destino a uso industrial, para el supuesto de la enajenación de dichas parcelas.

La **Viabilidad Económica de una Actuación** deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que **los Ingresos derivados de la Venta del producto inmobiliario final** (identificado por el Valor de Repercusión de Suelo, en €/m², derivado del desarrollo de Actuaciones Urbanizadoras) **resulten ser superiores a los Costes de Producción**.

Es decir, deberán cumplir la siguiente ecuación básica:

$$\text{Ingresos} > \text{Costes.}$$

Procede, por tanto, determinar el contenido específico de cada una de sendas variables económicas, Ingresos y Costes.

Identificación de los Ingresos en una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución).

Los Ingresos correspondientes a una Unidad de Ejecución, son los procedentes de la enajenación de los productos finales resultantes del proceso de

equidistribución pertinente, es decir del Reparto de Cargas y Beneficios derivados de la venta de los solares resultantes de las Actuaciones Urbanizadoras (artículo 7-1-a) del TRLS/15) determinados mediante la aplicación de la Metodología Residual a los valores en venta de los productos finales edificados (es decir, naves industriales).

En este sentido, los Ingresos generados por la Venta de los productos, vendrán determinados por la identificación de los Valores de Repercusión del Suelo (en adelante VRS), medidos en €/m²t, correspondientes a cada uno de los usos atribuidos a la Actuación Urbanizadora que se estén analizando y calculados, como resulta pertinente, mediante la formulación de un Estudio de Mercado.

Una vez identificados los VRS correspondiente a cada Uso "i" presente en la Actuación (VRS_i, en €/m²t), para determinar los Ingresos generados por la Actuación derivados del Valor en Venta de las parcelas edificables correspondientes a los usos en ella integradas (en adelante VS, en €), procederá sumar los productos correspondientes a cada uno de los VRS_i por las superficies edificables atribuidas a cada Uso, E_i (en m²t), de acuerdo a la

$$VS (\text{€}) = \sum VRS_i (\text{€/m}^2\text{t}) \times E_i (\text{m}^2\text{t/m}^2\text{s})$$

Siendo:

VS: Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros/m²suelo

E_i: Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en m²t/m²suelo.

VRS_i: Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados en euros se determinará por el método residual estático en euros/m²t.

En el presente caso al tratarse de un uso dominante de industrial en el que se permite como uso compatible el terciario, y existir una mayor oferta de naves industriales en venta el estudio de mercado se realiza sobre el uso industrial.



Identificación de los Costes de Producción de una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución).

Los Costes de Producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística no son otros que aquellos que se derivan de la satisfacción de las Cargas y Deberes de la promoción inmobiliaria establecidos en la legislación estatal (artículos 18 del TRLS/15) y en la LOTUP (artículo 144) y pormenorizados por el planeamiento, costes necesarios para la generación del suelo edificable resultante del proceso de equidistribución correspondiente y que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la Actuación.

En este sentido, los Costes de Producción correspondientes a la Unidad de Ejecución bajo la denominación tradicional de Cargas (o Gastos) de Urbanización, se constituyen, en parte, como cesiones a la Administración de suelo Urbanizado en el que pueda materializarse el porcentaje de Aprovechamiento Público, AP, que le corresponde al Ayuntamiento como participación pública en las plusvalías generadas por la Actuación, y por otra parte, del suelo con destino al uso Dotacional público, que también debe entregarse totalmente urbanizado.

En el presente caso se trata únicamente del suelo dotacional: viarios.

Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS).

Procede, ahora, determinar el VRS del uso del suelo a implantar en la Unidad de Ejecución objeto de esta MVE, realizando para ello un Estudio de Mercado, obteniéndose los siguientes resultados:

Testigo	Situación	Precio euros/m² †
1	Ctra Albalat	400
2	Ctra Albalat	242
3	Ctra Albalat	457
4	Ctra Albalat	383
5	Ctra Albalat	449
6	Ctra Albalat	275



Valor medio: 367'67 euros/m²t

Obtención de los costes de construcción: Vc Valor de construcción en euros/m²techo del uso considerado:

Presupuesto ejecución material: 151'26 euros/m²techo

Presupuesto ejecución contrata (+19%^s PEM): 28'74 euros/m²techo

Impuestos no recuperables (+4%^s PEM): 6'05 euros/m²techo

Honorarios técnicos (+8%^s PEM): 12'10 euros/m²techo

Tasas licencias (+4%^s PEM): 6'05 euros/m²techo

Gastos administración (+3%^s PEM): 4'54 euros/m²techo

Por aplicación de la formula se obtiene un valor de repercusión del suelo de 97'65 euros/m²t.

Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución aplicables a las Obras de Urbanización.

El módulo de Coste por metro cuadrado de Vial inclusivo de los servicios urbanos municipales que discurren por el subsuelo (abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado etc.), además de los de pavimentación, mobiliario urbano, arbolado y alumbrado público: 27'25 euros/m² techo.

Balance entre los ingresos y costes obtenidos.

Del resultado de los ingresos derivados del valor de venta de los solares Vv y de los costes de producción Cp, obtenidos resulta el siguiente balance, cuyo resultado deberá ser contrastado con el umbral mínimo de viabilidad para constatar la viabilidad definitiva de la propuesta.

Ingresos: 97'65 euros/m²t

Costes: 27'25 euros/m²t



Umbral mínimo de viabilidad.

El "Umbral mínimo de Viabilidad", UmV, que le correspondería a la propiedad afectada como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de la unidad de ejecución se establece en la suma del Valor Residual del Suelo que se altera, incrementado en un diferencial equivalente al Beneficio Empresarial de la promoción (BE), Beneficio determinado mediante la aplicación de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y de la Prima de Riesgo (PR) a los Costes de Producción de la misma (PC).

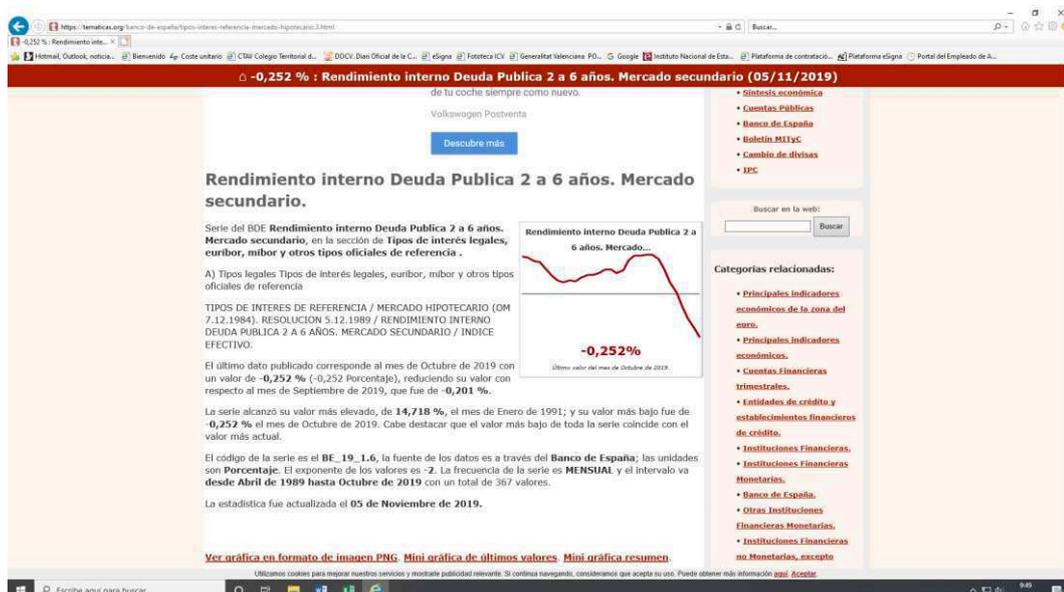
En consecuencia, el UmV, Valor mínimo del Suelo "neto" que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo de La unidad de ejecución y que viene a significar el "Umbral mínimo de Viabilidad", se determina según la siguiente expresión:

$$\text{UmV} = \text{VS} + (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{PC}.$$

Umbral que, para garantizar la Viabilidad Económica de la Unidad de Ejecución, obviamente deberá ser superior al Diferencial obtenido en el Balance de Ingresos-Costes

1).- la **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al **rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años**.

De acuerdo a ello, la **TLR** aplicable en la actualidad asciende a **0,252%**.



2).- La **Prima de Riesgo** (PR), así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

De acuerdo a ello, teniendo en cuenta que el uso Característico constatable y adoptado en el ámbito es el de industrial, la **PR** aplicable resulta ser **8%**.

Por tanto, el UmV correspondiente a la unidad de ejecución resulta:

$$\text{UmV} = \text{VS} + (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{PC} = 98'86$$

Por tanto, el UmV= 98'68 es mayor que el diferencial entre ingresos y gastos= 70'40

Por otro lado, se deben considerar los convenios existentes entre el ayuntamiento y alguno de los propietarios de las parcelas incluidas en la unidad de ejecución y que son los que a continuación se relaciona, según los cuales el ayuntamiento debe asumir las cargas de urbanización correspondiente a dichas parcelas. En consecuencia, el ayuntamiento debe consignar crédito en el presupuesto para asumir dichas cargas urbanísticas.

B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

B.8.- FICHAS CARACTERÍSTICAS

Para el cálculo del aprovechamiento tipo nos adecuamos a lo establecido en el artículo 74 de la LOTUP, y a la sección B del capítulo II del Título tercero del Reglamento de Planeamiento.

Los coeficientes de homogeneización entre los usos utilizados para el cálculo del Aprovechamiento Tipo coinciden con los de la Revisión del PGOU que fueron establecidos a partir de los coeficientes del valor de las construcciones determinados en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio del Ministerio de Economía y Hacienda.

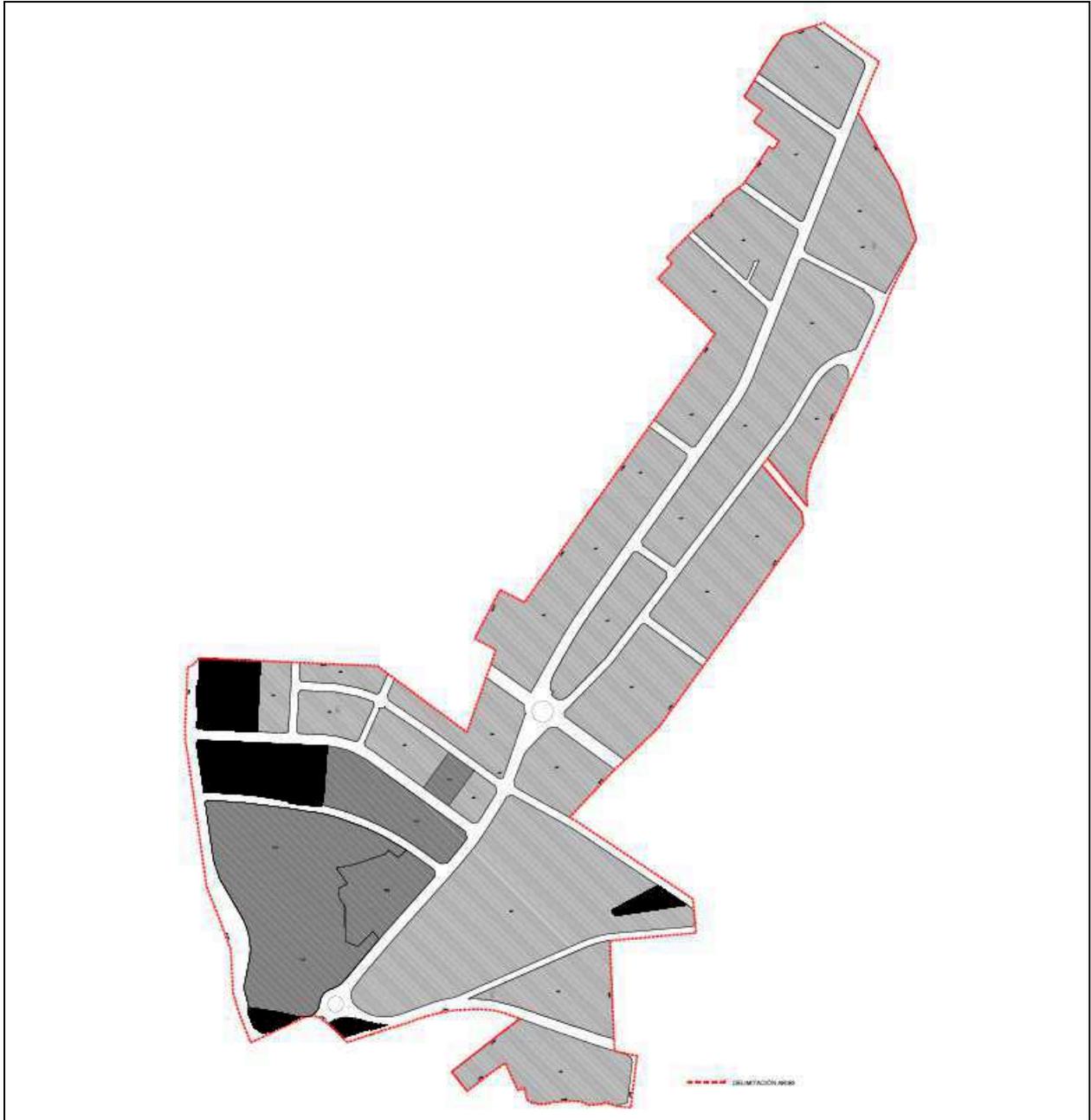




FICHA DE GESTION	CARRETERA DE ALBALAT-ARI93
CLASIFICACION Y CALIFICACION	
ZONA DE ORDENACION	SI-93
USO DOMINANTE	Industrial
USOS COMPATIBLES	a) Tco. Uso Terciario Comercial en todas las categorías definidas en el Título 6. b) Tof.- Locales de oficina. c) Tre.- Actividades recreativas. Uso Terciario Recreativo en todas las categorías definidas en el Título 6. d) D.- Dotacionales. e) Par.1, Par.2, y Par.3.- Aparcamientos de uso privado o público. g) Tho.
USOS INCOMPATIBLES	a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m2 construidos. b) Dotacionales: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y Educativo (Ded), Religioso (Dre) y Sanitario (Dsa), excepto mutuas laborales o centros de alto rendimiento.
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO	El aprovechamiento tipo será el que resulta de la aplicación de los coeficientes de homogeneización definidos en el vigente PGOU/2002, a la edificabilidad de los diferentes usos definidos. El área de reparto está constituida por el ámbito definido en el plano de ordenación.
PLANO DE DELIMITACION DEL SECTOR	



Identificador ZvHU WfGO wL9O ehmS fyzy s/Et SEg=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>



PARAMETROS URBANISTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	930.293	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0'59
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	112.877	IER (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	74.996	IET (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0'59
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	37.881	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² techo)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	0	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² techo)	0
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0	PORCENTAJE RESERVA DE VPP	0
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	0





SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo)	112.877	Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA	0
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	730.293		
CONDICIONES DE ORDENACION. La ordenación es la que resulta de la propia modificación, cuyas alineaciones se ajustaran a los viales circundantes existentes en el entorno.			
CONDICIONES DE GESTION			
Figura de planeamiento		Gestión	directa
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: para el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta los condicionantes de borde, dando acceso a los caminos existentes, así como dotar de continuidad a las infraestructuras existentes fuera del ámbito. Para la construcción de infraestructuras viarias será necesario dimensionar las obras de drenaje de los cauces que se vean afectados para periodos de retorno de 500 años. La unidad de ejecución deberá urbanizar la conexión del sector con la rotonda en la parte norte del polígono a la salida de la VV-1101 Alzira-Albalat, y garantizar la canalización del barranco de la Murta a su paso por este tramo.			

Área de reparto ARI-01.

FICHA DE GESTION	CARRETERA DE ALBALAT-ARI01
CLASIFICACION Y CALIFICACION	
ZONA DE ORDENACION	SI-01
USO DOMINANTE	Industrial
USOS COMPATIBLES	a) Tco. Uso terciario comercial en todas las categorías definidas en el título 6. b) Tof. Locales de oficina. c) Tre. Actividades recreativas. Uso terciario recreativo en todas las categorías definidas en el Título 6. d) D. Dotacionales. e) Par.1 , Par.2, y Par.3. Aparcamientos de uso privado o público. f) Tho. g) Din.11. Instalaciones generadoras de Energía renovable (solar fotovoltaica, eólica, geotérmica, etc.)
USOS INCOMPATIBLES	a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m2 construidos. b) Dotacionales: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y Educativo (Ded), Religioso (Dre) y Sanitario (Dsa), excepto mutuas laborales o centros de alto rendimiento.



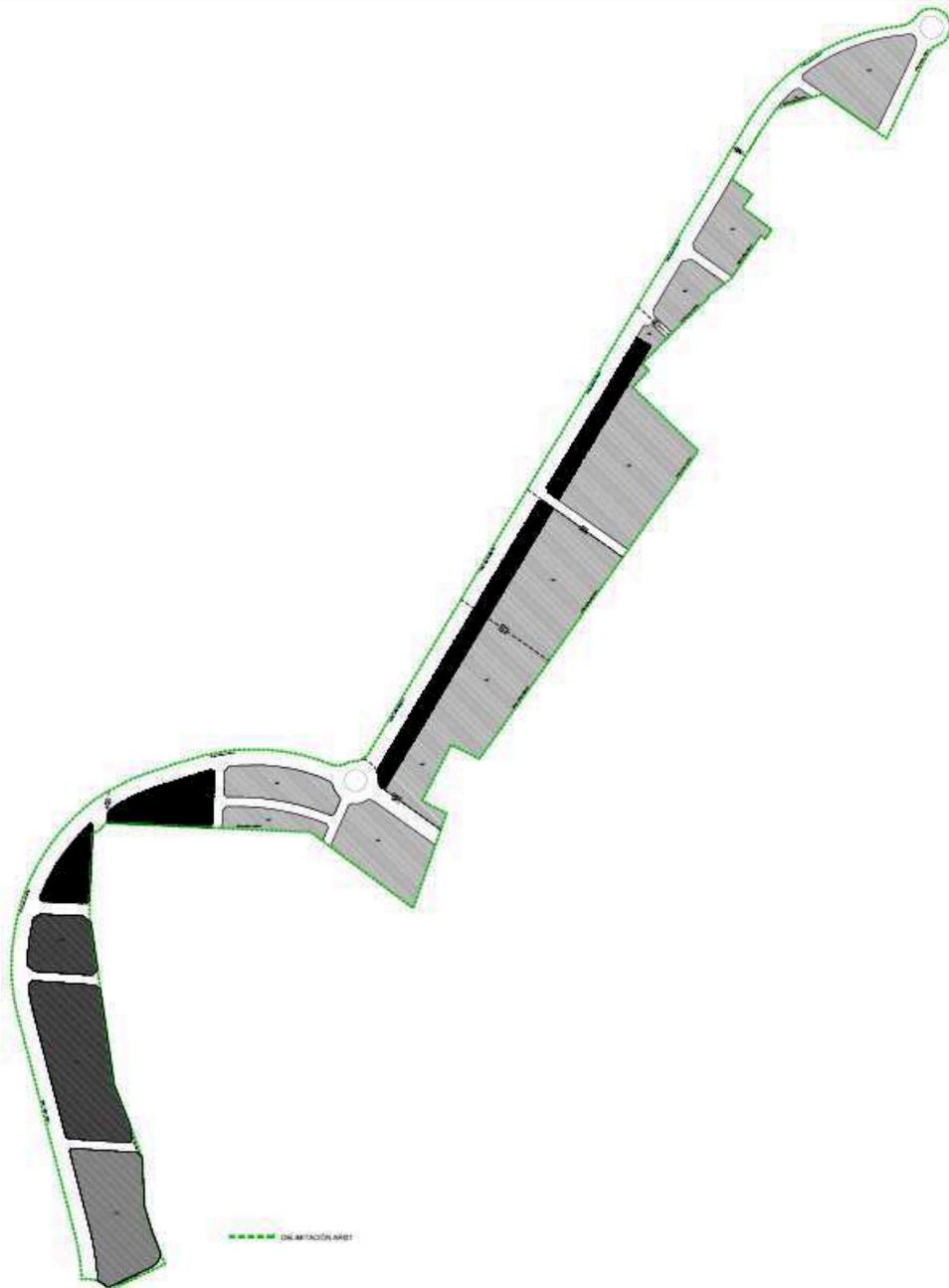


CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO

El aprovechamiento tipo será el que resulta de la aplicación de los coeficientes de homogeneización definidos en el vigente PGOU/2002, a la edificabilidad de los diferentes usos definidos.

El área de reparto está constituida por el ámbito definido en el plano de ordenación.

PLANO DE DELIMITACION DEL SECTOR



PARAMETROS URBANISTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	339.781	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0'46
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	75.825	IER (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	75.825	IET (m ² techo/m ² suelo)	0'11



Identificador ZvHU WlGO wL9O ehmS fyzy s/Et SEg=
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0'35
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	37.175	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² techo)	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	83.838	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² techo)	0
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0	PORCENTAJE RESERVA DE VPP	0
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	83.838	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA	0
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	339.781		
CONDICIONES DE ORDENACION. La ordenación es la que resulta de la propia modificación, cuyas alineaciones se ajustaran a los viales circundantes existentes en el entorno.			
CONDICIONES DE GESTION			
Figura de planeamiento		Gestión	indirecta
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: Dimensionar correctamente el vial de ronda perimetral, para la intensidad de tráfico que se prevé en esa zona. Garantizar la adecuada conexión con el polígono industrial de carretera de Albalat, así como con el sector PPR10.			

B.9.- Normas Urbanísticas

CAPITULO PRIMERO

Art. 1.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas, que incluyen las ordenanzas de la edificación, son de aplicación dentro de los límites del polígono industrial de carretera de Albalat, perteneciente al área de reparto ARI-93, delimitado conforme a lo establecido en este documento del que las presentes Normas constituyen parte integrante. **Para el ámbito del área de reparto ARI-01 será de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.**

Para todos aquellos aspectos que no queden regulados en las presentes Normas Urbanísticas se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del vigente Plan general.

Art. 1.2. Objeto.

Lo constituye la ordenación y regulación urbanística integral, conforme a la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana de los terrenos que forman parte del ámbito de aplicación.

CAPITULO SEGUNDO.

Art. 2.1. Derecho a urbanizar.

Dentro del ámbito de la presente modificación, el derecho a urbanizar, en los términos definidos en la legislación vigente, será adquirido por los propietarios de suelo con la aprobación de la presente modificación. Sin embargo la adquisición de dicho derecho únicamente se predicara respecto de los propietarios que se incorporen al proceso de urbanización iniciado mediante el programa del que la presente modificación de PGOU es parte integrante.

Art. 2.2. Derecho al aprovechamiento

El derecho al aprovechamiento solo será adquirido por los propietarios de suelo mediante el previo cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, ceder gratuitamente terrenos y distribuir justamente su aprovechamiento con otros propietarios.

Art. 2.3. Áreas de reparto

La totalidad del sector objeto de la presente modificación constituye una única área de reparto denominada ARI-93, a los efectos establecidos en el art. 27 de la LOTUP. Sus características en cuanto a superficie etc. son las que constan en las fichas que se acompañan.

El aprovechamiento tipo del área de reparto se ha calculado conforme a lo establecido en el art. 74 de la LOTUP que constituye la expresión cifrada del derecho a edificar que corresponde a cada uno de los propietarios incluidos dentro del área.

Los conceptos de aprovechamiento objetivo, aprovechamiento subjetivo, aprovechamiento tipo y excedente de aprovechamiento, utilizados en las presentes



normas y en la memoria de la modificación tienen el contenido y significado que se da a los mismos en el art. 71 de la LOTUP.

Art. 2.4. Cuantía del derecho al aprovechamiento

La cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se entiende adquirido será del 100 % del aprovechamiento tipo establecido para el área del reparto ARI-93, que engloba la totalidad del sector de la presente modificación conforme a la fichas correspondientes.

Art. 2.5. Delimitación de unidades de ejecución

La totalidad del sector constituye una única unidad de ejecución a los efectos de su gestión como actuación integrada con la denominación de UEI-93, para el área ARI-93.

Art. 2.6. Cesión del excedente de aprovechamiento

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, comportará la cesión al ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos destinados a dotaciones públicas (equipamientos, espacios libres y viarios), incluidos dentro de la unidad de ejecución

CAPÍTULO TERCERO

Art. 3.1. Zonas de ordenación urbanística

Constituyen una zona de ordenación urbanística el conjunto de terrenos a los que el planeamiento asigna un mismo uso dominante y sistema de ordenación. Las normas urbanísticas, regularán cada una de ellas asignándole el régimen de usos compatible, conforme a lo regulado en el capítulo correspondiente, y fijando los valores de los parámetros que caractericen su sistema de ordenación de la edificación.

En el ámbito de la presente modificación se contempla una zona de carácter privado lucrativo que se grafía en los planos de ordenación y se



regula a continuación:

IAP.....ZONA INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO PESADO.

A esta zona se le añade la zona de ordenación Urbanística de carácter público correspondiente con la zona dotacional.

CAPÍTULO CUARTO

ORDENANZAS EN LA ZONA INDUSTRIAL

Art. 4.1. Asignación de usos Para todas las zonas

USO DOMINANTE:

Industrial (Ind) y almacenamiento (Alm) en todas las categorías definidas en el título 6.

USOS PERMITIDOS:

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 3, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de almacenes asignado a esta zona:

- a) Tco. Uso terciario comercial en todas las categorías definidas en el título 6. Podrán ubicarse en planta baja y en edificio específico para este uso, con las limitaciones establecidas en el título 6. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación independientes y diferenciados de los del resto de usos.
- b) Tof. Locales de oficina.
- c) Tre. Actividades recreativas. Uso terciario recreativo en todas las categorías definidas en el Título 6.



Se admiten en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

d) D. Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas altas, debiendo contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

e) Par.1 , Par.2, y Par.3. Aparcamientos de uso privado o público.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas al resto de usos no residenciales.

f) Tho.

g) Din.11. Instalaciones generadoras de Energía renovable (solar fotovoltaica, eólica, geotérmica, etc.)

h) Sanitario. En las manzanas con referencia catastral 30831 y 30835, identificadas como IAL#

Usos Prohibidos:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m² construidos.



b) Dotacionales:

Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), y educativo (Ded) religioso (Dre) y sanitario (Dsa) excepto en IAL# parcelas catastrales 30831 y 30835) y mutuas laborales o centros de alto rendimiento y centros de formación vinculados a actividades industriales.

Art. 4.2. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 500 metros cuadrados.

b) Fachada mínima: Deberá de disponer como mínimo, de 10 metros.

c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 25 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación máxima de parcela por la edificación, será del 73%.

Art. 4.3. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) El número máximo de plantas se establece en tres.



b) La edificabilidad máxima será de 0'73 m² techo/m² suelo, de parcela neta.

c) La altura máxima de la edificación será de 12 metros, considerándose como tal, la del elemento más alto que forme parte permanente de ella, salvo para el caso de edificios singulares en cuanto a forma y volumétrica, en cuyo caso se establecerá en 16 metros.

Podrán construirse elementos auxiliares que sirvan directamente al funcionamiento de la instalación, tales como chimeneas, torres, silos, etc. con una altura máxima sobre la cota de referencia de 18 metros.

Para el caso de industrias que requieran la implantación de nuevas tecnologías la altura máxima se establece en 30 m, destinándose únicamente a almacenamiento. Se deberán incluir medidas compensatorias si ello supone un incremento de la edificabilidad y la solución técnica permitirá la integración de la edificación en el entorno. En este supuesto el exceso de aprovechamiento deberá adquirirse del Registro Municipal de Aprovechamientos.

d) Se permite la construcción de plantas sótano y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales. Estas no computarán en la edificabilidad máxima de la parcela.

e) No se autorizará la construcción de entreplantas.

f) Se permite la construcción de altillos cuya superficie máxima no excederá del 50 por 100 de la superficie construible, y no computarán a efectos de edificabilidad. Deberá separarse 3 m de la fachada de la edificación recayente a vía pública.

g) Se admite la edificación adosada a lindes de parcela, salvo que se abran huecos en la medianería, en cuyo caso dicho hueco deberá de retranquearse al menos tres metros, medidos en la perpendicular de ésta.



h) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior excepto remates de cubiertas o marquesinas, con una altura mínima de 4,50 metros sobre la rasante y, en todo caso, no excederá del ancho de la acera.

e) Se permitirá la conexión entre parcelas mediante pasarelas a través de viales a una altura no inferior a 8 m y con una ocupación máxima en planta no superior a 5 metros.

f) En las parcelas con riesgo de inundabilidad será de aplicación, además:

- En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

Art. 4.4. Condiciones estéticas de la edificación.

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera





que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Art. 4.5. Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en el régimen general de la edificación.

CAPITULO QUINTO

ORDENANZAS EN LA ZONA DOTACIONAL.

Art. 5.1. Ámbito.

Las dotaciones están constituidas por las áreas expresamente grafiadas con este título en los planos correspondientes y cuyos códigos se identifican son los siguientes:

DEE.- Dotacional Estructural Escolar

DED.- Dotacional Estructural Deportivo

DLS.- Dotacional de servicios públicos, servicios urbanos etc

DEV.- Dotacional Estructural Viario.

Art. 5.2. Asignación de usos.

A) USO DOMINANTE.

a) Primaria de Comunicaciones y vías públicas (DEV): Uso de comunicaciones (Dcm).

b) Primaria de Equipamiento y Dotaciones (DEE, DEC, DED): Uso dotacional educativo, cultural y deportivo (Uce, Ucc y Ucd).

c) Primaria de Servicios Públicos (DES): Uso dotacional de Servicio Urbano (Dsr) y uso de Cementerio (Ucce).



B) USOS INCOMPATIBLES

a) **Primaria de Comunicaciones y vías públicas (DEV).**

- Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes.

b) **Primaria de Equipamiento y dotacional educativo (DEE) cultural (DED) y deportivo (DED).**

- Residencial plurifamiliar (Rp) y Residencial unifamiliar (Ru).

- Edificios y locales comerciales de categorías Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.

- Hotelero (Tho).

- Recreativos (Tre). Todas las categorías, excepto la Tre.1.

- Uso industrial (Ind). Todas las categorías.

- Dotacionales del tipo Uce e infraestructuras (Din), excepto Din.3 y Din.4.

- Almacenes (Alm.3), y el resto salvo los vinculados al uso dominante.

c) **Primaria de Servicios Públicos Urbanos (DES)**

- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

- Terciarios (T), excepto Tof.2.

- Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).

- Almacenes (Alm.3).



d) Primaria de Infraestructuras básicas y servicios (DE). Se prohíbe todos los usos salvo el dominante de la instalación.

C). Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado B anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.

Art. 5.3. Condiciones de carácter general.

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. En los casos en los que los elementos de red primaria ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de las condiciones que se establecen en el artículo siguiente.

Art. 5.4. Condiciones específicas.

1. Comunicaciones y vías públicas (DEV).

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que el Plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares) o soluciones de cruces (glorietas o rotondas).

b) Se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa estatal y autonómica de aplicación a los tramos de las respectivas redes viarias que atraviesen el término municipal, en suelo no clasificado como urbano o urbanizable, siendo lo previsto en el presente Plan General, respecto de ellas, de carácter subsidiario respecto de los proyectos promovidos por la Administración del Estado o la Generalitat Valenciana, sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en el apartado a)



anterior. En suelo urbano o urbanizable será de aplicación preferente lo dispuesto en el presente Plan.

c) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de puestos de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

d) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

2. Equipamientos y dotaciones educativos (DEE) culturales, (DEL) y deportivas (DED).

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- a) Coeficiente de ocupación máxima: 70%.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,0 m²/m²
- c) Número máximo de plantas: 3.

3. Servicios Públicos Urbanos (DES).

Las condiciones de edificabilidad de los Servicios Urbanos se adecuarán a sus usos y características singulares, no debiéndose superar una ocupación máxima de parcela del 70% con instalaciones y/o edificaciones, debiendo quedar el resto como espacios ajardinados o arbolados con efecto de barrera visual. La distancia mínima a lindes laterales y frontales será de 8 m., debiendo tener esta banda libre tratamiento ajardinado con árboles que formen adecuada barrera visual. Se exceptúan de estas reglas las parcelas de superficie inferior a 1.000 m² que podrán tener una ocupación de parcela del 100%.

- Para las edificaciones e instalaciones deportivas no se permitirá una ocupación de más del 80% de la superficie total, con un máximo de una planta



sobre rasante si se proyecta edificación cerrada o bajo cubierta, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados y arbolados.

CAPITULO SEXTO

CLASIFICACION DE LOS USOS

Art. 6.1. Contenido

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Títulos anteriores.

SECCION PRIMERA: SEGÚN SU ADECUACIÓN

Art. 6.2. Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.

En función de su adecuación a las distintas Zonas de Ordenación Urbanística, los usos se clasifican en:

- a) **Uso Global o Dominante:** es aquel que define el destino genérico de cada Zona.

- b) **Uso Permitido o Compatible:** es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.

- c) **Uso Complementario o Exigible:** es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

d) **Uso Prohibido o Incompatible:** es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

e) **Uso Transitorio o Provisional:** es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante

Art. 6.3. Relación entre la clasificación de los usos y la normativa sobre actividades calificadas.

1. En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV nº 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990).

2. Para cada categoría de uso del presente Plan General se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclátor (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto.

3. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial se admiten, exclusivamente, con los siguientes grados:

- Molestas	grados 1 y 2
- Nocivas e insalubres	grados 1 y 2
- Peligrosas	grado 1

4. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de Ordenación Urbanística de uso dominante residencial, aún cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten solamente con los siguientes grados:



- Molestas	grados 1, 2 y 3
- Nocivas e insalubres	grados 1 y 2
- Peligrosas	grados 1 y 2

5. Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en otros artículos de este Título.

6. Por otra parte, consideradas a los presentes efectos como anexas al uso correspondiente, las limitaciones de peligrosidad establecidas en los apartados 3 y 4 no regirán para los depósitos e instalaciones de G.L.P. para autoconsumo, siempre y cuando queden reguladas y satisfagan su reglamentación específica.

SECCION SEGUNDA: SEGÚN SU FUNCION.

Art. 6.4.- Uso Residencial.

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) Ru. Uso Residencial Unifamiliar. En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) Rp. Uso Residencial Plurifamiliar. En cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) Rcm. Uso Residencial Comunitario. Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.



Art. 6.5. Uso Terciario

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

1. Tco. Uso Comercial. Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo de forma ajena al establecimiento y prestación de servicios a particulares, del tipo de peluquerías o gabinetes de estética.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Tco.1. Uso Comercial compatible con la vivienda.

Comprende aquellas actividades comerciales independientes inocuas o calificadas correspondientes a los grupos 641 al 645, 647 y 648 del Nomenclátor, con grado máximo 2 en cualquier calificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Tco.1a. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m².

- Tco.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m². Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 metros.

- Tco.1c. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 1.500 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas.



-Tco.1d. Locales de prestación de servicios a particulares, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, que no puedan implicar alteraciones sistemáticas y significativas de la ocupación del edificio, lo que excluiría actividades p.ej. del tipo de los locutorios

b) Tco.2. Uso Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales.

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1.500 m² e inferior a 3.000 m² calificadas con grados 1, 2 ó 3, correspondientes a los grupos 641 al 648 del Nomenclátor. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 20 metros.

c) Tco.3. Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario.

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m², calificados con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclátor. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 20 metros.

Los locales destinados a uso comercial (Tco) dispondrán de los siguientes servicios sanitarios en función de su área de ventas: hasta los primeros 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada 400 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 200 metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada sexo. A partir de 200 metros cuadrados, los servicios citados serán independientes de los que se requieran según normativa de seguridad e higiene en el trabajo, cumpliendo las características fijadas en ella.

La altura mínima libre de las zonas de acceso al público será de 2,5 m. en caso de existir altillos, estos se retranquearan al menos 3 m de fachada,

satisfaciéndose la citada altura mínima citada bajo y en el mismo según el uso.

2. Tho. Uso Hotelero. Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los aparta-hoteles (grupo 661 del Nomenclátor).

b) Tho.2. Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (Grupo 669 del Nomenclátor).

3. Tof. Uso de Oficinas. Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

a) Tof.0. Locales de uso oficinas, ocupando dependencia o dependencias de viviendas, como consultas médicas o despachos profesionales, con superficie máxima afecta a la actividad de 60 metros cuadrados.

Sin perjuicio de lo marcado por la normativa de seguridad e higiene en el trabajo se dispondrán los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un inodoro y un lavabo; por cada 400 metros cuadrados más o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada sexo.

La altura mínima libre de las zonas de acceso al público será de 2'5 m. en caso de existir altillos, estos se retranquearán al menos 3 m de fachada, satisfaciéndose la citada altura mínima citada bajo y en el mismo según el uso.

4. Tre. Uso Recreativo comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, restaurantes, bares, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc, correspondiente a los grupos 963, 969 y 651 al 653 del Nomenclátor, así como las inocuas.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

- a) Tre.1. Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2.
- b) Tre.2. Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 ó 2.
- c) Tre.3. Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 ó 2.
- d) Tre.4. Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 ó 3.
- e) Tre.5. Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

En cualquier categoría se estará a lo expuesto en la normativa referente al uso.

5. Se podrán tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

En su caso, los humos y olores provenientes de cocina, así como las salidas de ventilación general y aseos, discurrirán por conductos independientes entre sí y con respecto a los del resto del edificio en que pueden ubicarse, vertiendo a 2m sobre toda edificación en círculo de radio 20 m y centro el conducto.



En el caso de cocinas, previamente a su vertido al conducto vertical, los humos habrán sido desprovistos de grasas mediante el correspondiente filtrado, adoptándose los medios de recogida, características o situación previstas en la vigente NBE-CPI para cocinas industriales.

Excepcionalmente, para vertidos de gases no procedentes de cocina y cuando lo antes indicado no fuera posible, se podrán admitir vertidos a fachada, introduciendo los elementos de filtrado y depuración para que no trasciendan molestias, y de tal forma que los huecos correspondientes se sitúen a un mínimo de 3 m sobre el suelo, y disten al menos 1'5 m de los de otros sectores o propietarios, con una separación mínima de 1 m con respecto a la vertical.

Art. 6.6. Uso Industrial

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) Ind.1. Uso Industrial compatible con la vivienda

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a inocuas o a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del Nomenclátor, así como los semejantes en cuanto a repercusión medio ambiental. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho igual o superior a 12 m.

b) Ind.2. Uso Industrial enclavado en Zonas Residenciales

Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles de forma explícita en algunas Zonas Residenciales en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes.



Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del Nomenclátor, y se admite con grado 3 en calificación molesta, con grado 3 en calificación nociva e insalubre y con grado 2 en peligrosa. Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho igual o superior a 12 m. y los de superficie mayor de 2.000 m² desde calle con ancho igual o superior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

c) Ind.3. Uso Industrial de índice alto

Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan grado 4 y 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificación insalubre, nociva o peligrosa. Este tipo de actividades industriales sólo pueden implantarse en Zonas Industriales (polígonos industriales).

Art. 6.7. Uso almacén.

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

a) Alm.1. Uso Almacén compatible con la vivienda

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grado 1 y 2 como actividades

molestas, insalubres o nocivas y con grado 1 como peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Corresponde a los grupos 611 al 619 del Nomenclátor.

Cabe distinguir:

- Alm.1a. Con superficie total no superior a 300 m²
- Alm.1b. Con superficie total igual o mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros
- Alm.1c. Con superficie total igual o mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros

b) Alm.2. Uso Almacén enclavado en Zonas Residenciales

Comprende aquellas actividades de almacenamiento que por no considerarse incompatibles de forma explícita en algunas Zonas Residenciales en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras correspondientes. Incluye aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del Nomenclátor, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 ó 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 1.000 m².

c) Alm.3. Uso Almacén de índice alto

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (Agrupación 61 del Nomenclátor) no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2, o a las incluidas pero



con grados superiores a las admitidas en las citadas categorías Alm.1 o Alm.2.

Art. 6.8. Uso dotacional.

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales:

De comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

A) Ucl. Uso de Espacios libres

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

B) Uso de Equipamiento comunitario:

a) Uce Uso Escolar. Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.,.)

b) Ucd. Uso Deportivo. Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c) Ucc. Uso Cultural. Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc.,. Comprende asimismo, las actividades de

relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

d) Ucsa. Uso Sanitario. Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e) Ucas. Uso Asistencial. Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

f) Ucad. Uso Administrativo. Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

g) Ucr. Uso Religioso. Comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

h) Ucsr. Uso de Servicio Urbano. Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.

i) Ucce. Uso de Cementerio. Comprende las actividades destinadas al enterramiento de restos humanos.

C) Dini. Uso de Infraestructuras. Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:



- a) Din1. Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.
- b) Din2. Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.
- c) Din3. Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.
- d) Din4. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
- e) Din5. Servicios centrales de telecomunicaciones.
- f) Din6. Estaciones de servicio de suministro de carburantes.
- g) Din7. Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico.
- h) Din8. Gaseoducto y suministro domiciliario de gas.
- i) Din9. Carreteras.
- j) Din10. Ferrocarril.

CAPITULO SEPTIMO

APARCAMIENTOS.

SECCION PRIMERA: CONDICIONES BÁSICAS

Art. 7.1. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la que se señala en las presentes Normas y, en su caso, en la Ordenanza Municipal sobre la edificación.



2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

Art. 7.2. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud	Anchura
Automóviles ligeros	4, 50 m.	2, 20 m.

2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las Normas HD-91 o norma de rango equivalente que las sustituya.

Art. 7.3. Garajes y estacionamientos.

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por **Garaje** el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

b) Se entiende por **Estacionamiento** el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.



b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) Edificios exclusivos.

d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de Garajes respectivamente. Podrán dictarse Ordenanzas Municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones.

Art. 7.4. Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 50% de la porción de parcela destinada a aquellos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación.

SECCION SEGUNDA: DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS

Art. 7.5. Reservas obligatorias y canon de aparcamientos.

1. En cada zona de ordenación urbanística se exigirá, para la obtención de las licencias de actividad y obras, las reservas de aparcamiento que, para cada uso concreto, se establecen en los arts. siguientes.

2. El peticionario de licencia de actividad u obras podrá, a su criterio, sustituir la reserva efectiva por el pago de un canon de aparcamiento, conforme a lo que se establezca en la Ordenanza Municipal que lo regule.

Art. 7.6. Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

1. En los locales de superficie superior a 200 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros



cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Art. 7.7. Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie de venta en las categorías Tco.1c, y Tco.2.

2. Para los comercios de la categoría Tco.3 se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial no alimentaría y por cada 25 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial alimentaría.

Art. 7.8. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos totales o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

Art. 7.9. Dotación de aparcamientos en oficinas.

En los locales de superficie superior a 300 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina.

Art. 7.10.-Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 20 metros cuadrados o fracción superior a 10 metros



cuadrados de superficie útil en la categoría Tre.3.

2. En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 5 personas de aforo, sin que pueda resultar una reserva inferior a una plaza por cada 25 m² de superficie útil.

3. Los bares con instalación musical y "pubs" se registrarán, a este respecto por su normativa específica.

Art. 7.11. Dotación de aparcamientos para minusválidos.

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 1.000 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos, con un mínimo de una plaza.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.

Art. 7.12. Régimen de aplicación.

Para todo local de aparcamiento será de aplicación lo establecido el código técnico para los aparcamientos de edificios de viviendas de protección oficial, sin perjuicio de lo que se disponga, en su caso, en la Ordenanza Municipal que regule los aparcamientos.

CAPITULO OCTAVO

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan y no plenamente conforme con sus directrices:



a) Situación 1. Afecta a aquellas construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad al Plan y que, con licencia o sin ella, resulten **manifiestamente incompatibles** con sus determinaciones.

Sólo se permitirán en ellos obras de reparación, entendiéndose por tales las pequeñas reparaciones que exija el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato e higiene que establezca el Plan o las Ordenanzas Municipales que, en su caso, las regulen.

b) Situación 2. Afecta a aquellas construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad al Plan y que, con licencia o sin ella, resulten **no plenamente compatibles** con sus determinaciones, entendiéndose por ello que aún cuando no se encuentren adaptadas al Plan en todas sus condiciones, la falta de adaptación no reviste tal relevancia que pueda considerársele incluido en la "situación 1", conforme a lo establecido en la disposición transitoria 2ª.

Consecuentemente la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca su sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación o a su reestructuración total. Se permitirán obras de reforma e incluso de ampliación siempre que las mismas cumplan las condiciones establecidas por el presente Plan.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

A los efectos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, se declaran en "Situación 1":

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

- Los edificios que por exceso de volumen o por su conformación, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

- Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA

A los efectos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, se declaran en "Situación 2"

- Los edificios cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, sea cual sea la clase de suelo sobre la que están ubicados y aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso (excepto lo establecido en la Disposición Transitoria 2ª), a la edificabilidad máxima sobre parcela, al régimen de usos (salvo lo establecido en la Disposición Transitoria 2ª), o a la profundidad edificable.

- Las instalaciones fabriles que, lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras.

DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA

Los usos y actividades existentes, a la entrada en vigor del Plan, que no resultasen compatibles con sus determinaciones, podrán continuar desempeñándose, funcionando o solicitar el cambio de titularidad, sin necesidad de adaptación al mismo en tanto no estuviesen incluidos en la "Situación 1". La



ampliación determinará la obligación de adaptarse a las obligaciones del Plan.

DISPOSICION TRANSITORIA QUINTA

La reserva obligatoria de aparcamientos no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

DISPOSICION TRANSITORIA SEXTA

Queda prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse al régimen de edificación derivado del Plan, incluida la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

DISPOSICION FINAL DEROGATORIA

Quedan derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este ámbito en desarrollo o modificación del antiguo Plan de Reforma Interior del polígono industrial de Ctra. de Albalat ARI-93.

Jefe del Servicio de Gestión del Territorio
Proyectos, Infraestructuras y Medio Ambiente

Jefe de Sección de
Planeamiento

Miguel Ángel Llopis Vila

Cristina Martínez Algarrá

MIGUEL ANGEL VILA LLOPIS
Fecha firma: 21/07/2021 9:25:10
CAP DE SERVEI DE GESTIO DEL TERRITORI
AJUNTAMENT ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA - 19848436B
Fecha firma: 20/07/2021 14:01:58
CAP SECCIÓ ARQUITECTA
AJUNTAMENT D'ALZIRA

