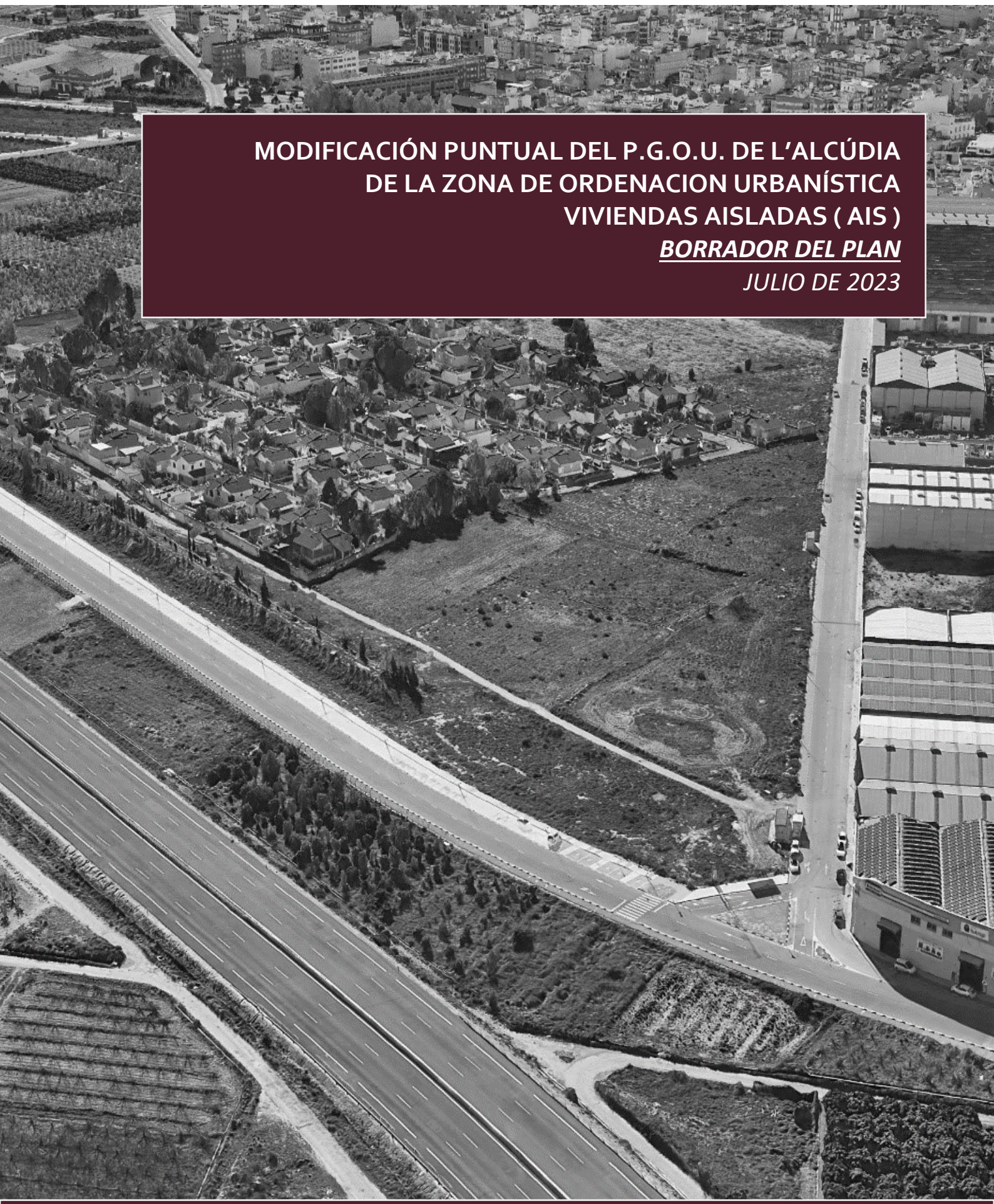
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE L'ALCÚDIA DE LA ZONA DE ORDENACION URBANÍSTICA VIVIENDAS AISLADAS (AIS)

BORRADOR DEL PLAN

JULIO DE 2023



AJUNTAMENT DE L'ALCÚDIA

Pintor Vergara, 28
46250 L'Alcúdia (Valencia)
Tel. 962 54 02 66

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT

Calle En Sanç, nº3 pta. 1
46001 Valencia
B97881742

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA

1. ANTECEDENTES 3
2. PROCEDIMIENTO 4
   2.1. ACTUACIONES PREVIAS. CONSULTA PÚBLICA PREVIA 4
3. OBJETO DEL DOCUMENTO 5
4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA 5
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 12
   5.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO 12
   5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS 12

NORMATIVA

ARTÍCULO 1. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE L'ALCÚDIA 14
ARTÍCULO 2. MODIFICACIÓN DE LA FICHA DE LA ZONA AIS-1 16

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

El municipio de L'Alcúdia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 30 de julio de 2002 por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicado en el Boletín oficial de la Provincia el 6 de noviembre de 2002 (BOP No. 264 de 6/11/2002).

El sector 7, denominado "Ampliación de la Urb. I. Tomás", es un área de suelo urbanizable residencial situado en el noreste del núcleo urbano de L'Alcúdia, que fue ordenado inicialmente de forma pormenorizada por el Plan General y posteriormente ha sido afectado y modificado por las determinaciones de dos modificaciones puntuales, concretamente la modificación No.8 y la No.14, cuyo objeto principal se ha centrado en la regulación detallada de los usos pormenorizados del Plan General.

Dicho ámbito desde su inicio ha estado dividido en dos partes (Sector 07, 1 y 2) debido a las diferentes características presentes en los terrenos, y a su vez, para su gestión, cada una de estas partes se dividió en dos Unidades de Ejecución.

Todos los sectores en suelo urbanizable definidos en el PGOU de L'Alcúdia están incluidos en una única área de reparto y, por tanto, comparten el mismo aprovechamiento tipo. Los ajustes, entre las distintas tipologías presentes en los sectores, se realiza mediante coeficientes de ponderación.

En fecha 27/04/2021, la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN 07.2b DEL PGOU DE L´ALCÚDIA (en adelante AIU) se presenta como aspirante a agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución, en virtud de los artículos 119, 120 y 124 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), para lo cual solicita al Ayuntamiento el inicio del procedimiento de programación de la actuación, adjuntando a dicha solicitud el borrador del programa y la escritura de constitución de la AIU, siendo aprobado mediante Decreto de Alcaldía 1195/2021, de 28 de junio, y desarrollando a continuación el procedimiento establecido en los artículos 61 y 147 del TRLOTUP dando inicio al correspondiente Proyecto de reparcelación voluntaria.

La propuesta de delimitación de parcelas resultantes de este proyecto ha revelado dos problemas que suponen dificultades en el correcto desarrollo de las determinaciones del planeamiento y sus objetivos de generación de la trama urbana: partiendo de la ordenación gráfica pormenorizada aprobada se generan parcelas de excesiva profundidad y aparecen parcelas de una superficie excesiva respecto a su frente a vía pública.

El Ayuntamiento de L'Alcúdia, considerando que estas dificultades encontradas pueden afectar tanto a los terrenos incluidos en el Proyecto de Reparcelación objeto de trámite como a todo el suelo zonificado en la categoría pormenorizad AIS-1, ve la conveniencia y necesidad de plantear la presente Modificación Puntual de Planeamiento en la Normativa urbanística de esta zona, de modo que permita adosar en pareado las edificaciones de parcelas colindantes, dando lugar a una mejor distribución de los espacios libres de parcela, y acogerse en las parcelas de mayor tamaño al régimen de propiedad

horizontal, aunque en condiciones que permitan mantener la tipología de edificación unifamiliar aislada dominante y característica de la zona AIS-1.

Se concluye, por lo tanto, que la reparcelación pretendida requiere la tramitación simultánea de la modificación del planeamiento vigente, de acuerdo con el procedimiento establecido en el título III del libro I del texto refundido del TRLOTUP).

2. PROCEDIMIENTO

El art.44 del TRLOTUP en su apartado 6, determina que *"Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada",* y el art.49.2 del TRLOTUP dispone que el órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano o urbanizable.

Por su parte, el artículo 46.3 del TRLOTUP establece:

3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.

Dado el escaso alcance de la modificación propuesta, se considera que nos encontramos en este caso a), por lo que la evaluación ambiental y territorial estratégica se realiza por el procedimiento simplificado.

Asimismo, en el art.51 del TRLOPTUP, respecto a las actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento, define que *"No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos: a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique."*

Por lo tanto, le corresponde al Ayuntamiento L'Alcúdia la condición simultánea de órgano promotor, órgano sustantivo y órgano ambiental y territorial.

2.1. ACTUACIONES PREVIAS. CONSULTA PÚBLICA PREVIA

En aplicación del art. 51 TRLOTUP, procede someter inicialmente a Consulta Pública por espacio de 20 días, en el portal web del Ajuntament de L´Alcúdia, la presente Modificación Puntual del PGOU de la Zona de ordenación urbanística Viviendas Aisladas (AIS).

No obstante, debido a las características de la modificación planteada, que únicamente modifica parcialmente aspectos de la ordenación pormenorizada, puede considerarse que no es obligatoria la realización de este acto de consulta previa, tal como lo determina el apartado 3 del citado art. 51. En cualquier caso, buscando la mayor transparencia en la tramitación de este proceso, el

Ayuntamiento de L´Alcúdia ha tramitado este documento informativo para que la ciudadanía pueda aportar las opiniones que considere deban tenerse en cuenta en la modificación de planeamiento propuesta, consulta que publicada en la página web municipal por Decreto de Alcaldía de 22 de junio de 2023 (Expedient nº G.2023.4. Consulta pública de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de l'Alcúdia "Habitatges aïllats AIS-1").

Durante dicho periodo consultivo no se ha presentado ninguna sugerencia, según ha sido certificado por el propio Ayuntamiento de L´Alcúdia.

3. OBJETO DEL DOCUMENTO

La modificación de planeamiento propuesta tiene como objetivo la modificación puntual del art.3.2.5-Viviendas Aisladas (AIS), correspondiente al capítulo de ordenación pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU, para regular las condiciones de Posición de la edificación, en la subzona (AIS-1).

4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La propuesta incluye dos nuevas determinaciones detalladas.

1) *Vivienda unifamiliar en régimen de división horizontal*

Primero se plantea permitir para parcelas de superficie igual o mayor que 1.200 m^2 de suelo, la "vivienda unifamiliar en régimen de división horizontal" que permita sobre una única parcela la disposición de varias viviendas unifamiliares, cada una de ellas con una parcela asociada de uso privativo y espacios comunes a todas ellas. En este caso, cada parcela de uso privativo deberá contar con conexión a la vía pública, mediante un vial de ancho no menor a 5 m que asegure el cumplimiento de las normativas de seguridad de personas y acceso de vehículos de emergencias, debiendo disponer asimismo de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

Además de esto, cada parcela de uso privativo deberá cumplir con todos los parámetros de la zona AIS-1, quedando únicamente eximidas de cumplir con el frente mínimo de parcela de 12 m.

2) *Pareados - Separación entre construcciones*

La segunda modificación planteada se refiere a la separación entre edificaciones y distancia mínima al resto de lindes, y propone permitir, en el caso de parcelas cuyo frente no supere los 15 m, eliminar uno de los retiros, adosando la construcción a la vivienda lindera de manera de configurar una edificación pareada. Para evitar la posible aparición de medianeras vistas, esto solo podrá realizarse con previo acuerdo entre vecinos y con la siguiente condición: "Se podrán adosar edificaciones pareadas 2 a 2 si se presentan en un solo proyecto".

La problemática que se pretende resolver con la modificación del indicado art.3.2.5 de las NN.UU. del PGOU, como ajuste de la ordenación pormenorizada, se refiere a la necesidad de contar con una

normativa actualizada a los modelos edilicios que actualmente son demandados en las zonas residenciales, y a la resolución de dificultades surgidas por la geometría del trazado en manzanas donde, por el resultado de la parcelación, se generan parcelas de mucha profundidad.

La propuesta de modificación se concreta en la nueva redacción del artículo .3.2.5. de las Normas Urbanísticas del PGOU que regula la zona AIS-1.

– TEXTO VIGENTE DEL ART. DE LAS NN.UU. DEL PGOU: En la actualidad el art. 3.2.5. de las Normas Urbanísticas del PGOU presenta el siguiente texto:

Artículo 3.2.5 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS)

1. Ámbito:

La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona:

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Se distinguen dos sub-zonas, la AIS-1 que sólo admite la posibilidad de edificación aislada y la AIS-2 que admite la posibilidad de edificación del tipo pareada compartida ó agrupada.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante: Residencial, en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles: Comercial, salvo las declaradas incompatibles.

Dotacional.

Aparcamiento.

c) Usos incompatibles: Residencial, en su modalidad múltiple.

Industrial, en todas sus categorías.

Terciario, en el resto de categorías diferentes a la comercial.

Además y en especial:

Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical.

Salones de banquetes.

Espectáculos taurinos.

Espectáculos circenses.

Actividades taurinas.

Actividades feriales y parques de atracciones.

Actividades recreativas o de azar.

Establecimientos de exhibiciones de contenido erótico.

Establecimientos o unidades de exhibición y residencia de animales.

Tanatorios, con o sin horno de incineración de cadáveres, y cualquier otra actividad relacionada con el tratamiento de las personas después de su defunción.

Actividades de fabricación, almacenamiento o comercialización de material, productos y artículos explosivos y pirotécnicos, armas de fuego y cartuchería.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas.

4. Parámetros urbanísticos

Para el cómputo de estos parámetros en lo referente a esta norma se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Capítulo IV, artículos 34 y siguientes del Reglamento de ZONAS de ORDENACION URBANISTICA de la Comunidad Valenciana (28-IV-99)

a) Relativos a la manzana y el vial: Las alineaciones son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativos a la parcela: Parcela mínima edificable:

Subzona AIS-1:

*• Dimensiones: Debe tener al menos **400 metros** de extensión superficial y 12 metros lineales de frente mínimo de parcela.*

• Forma: Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 12 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60º.

Subzona AIS-2:

*• Dimensiones: Debe tener al menos **200 metros** de extensión superficial y 10 metros lineales de frente mínimo de parcela.*

• Forma: Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 10 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60º.

c) Relativos a la posición de la edificación:

Se establece una distinción entre la edificación principal y edificación secundaria. Es edificación principal la que constituye la vivienda y edificación secundaria la que se destina a espacios auxiliares de garaje, trastero y paelleros, siempre que estén separadas de la edificación principal, no superen la altura máxima de 3 metros y no supongan en ocupación de suelo de más del 20% del total ocupado. La edificación secundaria podrá adosarse a medianeras o fachada.

Subzona AIS-1:

Distancia mínima al linde frontal: 5 metros

Distancia mínima al resto de lindes: 3 metros

Separación entre edificaciones: La edificación principal estará exenta y no podrá adosarse a ella ninguna otra edificación.

Cerramientos de parcela: los vallados de fachada serán de hasta 2 metros de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y trasparente el resto, con verja o malla que podrá cubrirse con seto o brezo. En medianeras, el vallado podrá ser macizo hasta 2 metros de altura. La altura de la edificación secundaria, en caso de adosarse a medianeras no será superior a 2,5 metros.

Subzona AIS-2:

Distancia mínima al linde frontal: 5 metros

Distancia mínima al resto de lindes: 2 metros

Separación entre edificaciones: Se podrán adosar edificaciones en pareados 2 a 2 o agrupados 4 a 4, siempre que se hagan en un solo proyecto.

Cerramientos de parcela: los vallados de fachada serán de hasta 2 metros de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y trasparente el resto, con verja o malla que podrá cubrirse con seto o brezo. En medianeras, donde no haya edificación adosada, el vallado podrá ser macizo hasta 2 metros de altura.

d) Relativos a la intensidad

Subzona AIS-1:

Coeficiente de edificabilidad neta: 0'5 m2/m2.

Coeficiente de ocupación: 30%.

Subzona AIS-2:

Coeficiente de edificabilidad neta: 0'80 m2/m2.

Coeficiente de ocupación: 50%.

e) Relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: 2 (Baja + 1)

Altura máxima de cornisa: 7 metros

Altura máxima total: 10 metros.

Semisótano: estarán permitidos

Sótanos: estarán permitidos.

Cubiertas: La cubierta podrá ser inclinada o plana. En el caso de ser inclinada la pendiente será del 30% como máximo. El aprovechamiento bajo cubierta estará permitido siendo computable para el cálculo de la edificabilidad.

Cuerpos volados: Se permiten balcones con un vuelo máximo de 60 cm.

5. Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: Se exige al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela.

– PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ART. 3.2.5 DE LAS NNUU DEL PGOU:

La redacción del artículo, sería la siguiente:

Artículo 3.2.5 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS)

1. Ámbito:

La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona:

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Se distinguen dos sub-zonas, la AIS-1 que sólo admite la posibilidad de edificación aislada y la AIS-2 que admite la posibilidad de edificación del tipo pareada compartida ó agrupada.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante: Residencial, en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles: Comercial, salvo las declaradas incompatibles.

Dotacional.

Aparcamiento.

c) Usos incompatibles: Residencial, en su modalidad múltiple.

Industrial, en todas sus categorías.

Terciario, en el resto de categorías diferentes a la comercial.

Además y en especial:

Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical.

Salones de banquetes.

Espectáculos taurinos.

Espectáculos circenses.

Actividades taurinas.

Actividades feriales y parques de atracciones.

Actividades recreativas o de azar.

Establecimientos de exhibiciones de contenido erótico.

Establecimientos o unidades de exhibición y residencia de animales.

Tanatorios, con o sin horno de incineración de cadáveres, y cualquier otra actividad relacionada con el tratamiento de las personas después de su defunción.

Actividades de fabricación, almacenamiento o comercialización de material, productos y artículos explosivos y pirotécnicos, armas de fuego y cartuchería.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas.

4. Parámetros urbanísticos

Para el cómputo de estos parámetros en lo referente a esta norma se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Capítulo IV, artículos 34 y siguientes del Reglamento de ZONAS de ORDENACION URBANISTICA de la Comunidad Valenciana (28-IV-99)

a) Relativos a la manzana y el vial: Las alineaciones son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativos a la parcela: Parcela mínima edificable:

Subzona AIS-1:

*• Dimensiones: Debe tener al menos **400 metros** de extensión superficial y 12 metros lineales de frente mínimo de parcela.*

• Forma: Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 12 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60º.

Subzona AIS-2:

*• Dimensiones: Debe tener al menos **200 metros** de extensión superficial y 10 metros lineales de frente mínimo de parcela.*

• Forma: Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 10 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60º.

c) Relativos a la posición de la edificación:

Se establece una distinción entre la edificación principal y edificación secundaria. Es edificación principal la que constituye la vivienda y edificación secundaria la que se destina a espacios auxiliares de garaje, trastero y paelleros, siempre que estén separadas de la edificación principal, no superen la altura máxima de 3 metros y no supongan en ocupación de suelo de más del 20% del total ocupado. La edificación secundaria podrá adosarse a medianeras o fachada.

Subzona AIS-1:

Distancia mínima al linde frontal: 5 metros

Distancia mínima al resto de lindes: 3 metros

Separación entre edificaciones: La edificación principal estará exenta y no podrá adosarse a ella ninguna otra edificación.

En el caso de parcelas que no superen los 15 m de frente se podrá eliminar el retiro de la linde a la parcela contigua, sólo si se opta por adosar la construcción a dicha parcela contigua de manera que se configure una edificación de viviendas pareadas, únicamente con previo acuerdo entre vecinos y con la siguiente condición: "Se podrán adosar edificaciones pareadas 2 a 2, si se presentan en un solo proyecto".

Cerramientos de parcela: los vallados de fachada serán de hasta 2 metros de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y trasparente el resto, con verja o malla que podrá cubrirse con seto o brezo. En medianeras, el vallado podrá ser macizo hasta 2 metros de altura. La altura de la edificación secundaria, en caso de adosarse a medianeras no será superior a 2,5 metros.

Subzona AIS-2:

Distancia mínima al linde frontal: 5 metros

Distancia mínima al resto de lindes: 2 metros

Separación entre edificaciones: Se podrán adosar edificaciones en pareados 2 a 2 o agrupados 4 a 4, siempre que se hagan en un solo proyecto.

Cerramientos de parcela: los vallados de fachada serán de hasta 2 metros de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y trasparente el resto, con verja o malla que podrá cubrirse con seto o brezo. En medianeras, donde no haya edificación adosada, el vallado podrá ser macizo hasta 2 metros de altura.

d) Relativos a la intensidad

Subzona AIS-1:

Coeficiente de edificabilidad neta: 0'5 m2/m2.

Coeficiente de ocupación: 30%.

Subzona AIS-2:

Coeficiente de edificabilidad neta: 0'80 m2/m2.

Coeficiente de ocupación: 50%.

e) Relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: 2 (Baja + 1)

Altura máxima de cornisa: 7 metros

Altura máxima total: 10 metros.

Semisótano: estarán permitidos

Sótanos: estarán permitidos.

Cubiertas: La cubierta podrá ser inclinada o plana. En el caso de ser inclinada la pendiente será del 30% como máximo. El aprovechamiento bajo cubierta estará permitido siendo computable para el cálculo de la edificabilidad.

Cuerpos volados: Se permiten balcones con un vuelo máximo de 60 cm.

5. Otras condiciones

Viviendas Unifamiliares en régimen de División Horizontal: en parcelas de 1200 m2 de superficie de suelo o más, será posible la disposición de varias viviendas unifamiliares en sendas parcelas de uso privativo y espacios comunes a todas ellas. Cada parcela de uso privativo deberá cumplir con todos los parámetros de la AIS-1 con las siguientes condiciones particulares:

- queda eximida de cumplir con el frente mínimo de parcela de 12 m.

- deberá contar con conexión a la vía pública mediante un vial de ancho no menor a 5m. que asegure el ingreso y espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

Dotación de aparcamientos: Se exige al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tal y como ya se ha expuesto anteriormente la problemática que se pretende resolver con la modificación del indicado art.3.2.5 de las NN.UU. del PGOU, se refiere a la necesidad de contar con una normativa que resuelva los problemas detectados en el desarrollo de las determinaciones del planeamiento vigente actualizada a los modelos edilicios que actualmente son demandados en las zonas residenciales.

5.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

La modificación propuesta no incluye la supresión de suelo dotacional ni la aparición de nuevo suelo con este destino. No supone incremento de la edificabilidad vigente, por lo que no tiene ningún efecto en el Estándar Dotacional Global de la zona afectada. Tampoco comporta la obligación de suplementar la red secundaria de dotaciones dispuesta en el art. 67 del TRLOTUP.

5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

La naturaleza menor de la modificación propuesta excluye la potencialidad de que cause efecto alguno en relación con el paisaje, el tráfico, la movilidad y transporte, el potencial de vivienda y de suelo para actividades económicas, a nivel de impacto acústico o de riesgo de inundabilidad, de la disponibilidad de recursos hídricos, de impacto socio-económico, de afección al patrimonio cultural, a la Red Natura 2000, o dimensión evaluable que precise del análisis de la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación o de la fijación de indicadores para el seguimiento de su ejecución. Por tanto, no se considera preceptivo acompañar a la modificación puntual ninguno de los documentos, estudios, evaluaciones, informes o memorias referidos a dichos aspectos, incluida la innecesaridad de acompañar un estudio de integración paisajística.

L'Alcúdia, julio de 2023.

Alejandro Navarro Maeztu

Arquitecto nº 5.164

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

Artículo 1. Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de L'Alcúdia

1. La modificación puntual propuesta modifica el artículo 3.2.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 3.2.5 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS)

1. Ámbito:

La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona:

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Se distinguen dos sub-zonas, la AIS-1 y AIS-2:

Artículo 3.2.5.1 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS-1)

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante: Residencial, en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles: Comercial, salvo las declaradas incompatibles.

Dotacional.

Aparcamiento.

c) Usos incompatibles: Residencial, en su modalidad múltiple.

Industrial, en todas sus categorías.

Terciario, en el resto de categorías diferentes a la comercial.

Además y en especial:

Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical.

Salones de banquetes.

Espectáculos taurinos.

Espectáculos circenses.

Actividades taurinas.

Actividades feriales y parques de atracciones.

Actividades recreativas o de azar.

Establecimientos de exhibiciones de contenido erótico.

Establecimientos o unidades de exhibición y residencia de animales.

Tanatorios, con o sin horno de incineración de cadáveres, y cualquier otra actividad relacionada con el tratamiento de las personas después de su defunción.

Actividades de fabricación, almacenamiento o comercialización de material, productos y artículos explosivos y pirotécnicos, armas de fuego y cartuchería.

El régimen de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo IV del título II de estas normas.

4. Parámetros urbanísticos

Para el cómputo de estos parámetros en lo referente a esta norma se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Capítulo IV, artículos 34 y siguientes del Reglamento de ZONAS de ORDENACION URBANISTICA de la Comunidad Valenciana (28-IV-99)

a) Relativos a la manzana y el vial: Las alineaciones son las que vienen definidas en los planos.

b) Relativos a la parcela: Parcela mínima edificable:

- *Dimensiones: Debe tener al menos **400 metros** de extensión superficial y 12 metros lineales de frente mínimo de parcela.*
- *Forma: Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 12 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60º.*

c) Relativos a la posición de la edificación:

Se establece una distinción entre la edificación principal y edificación secundaria. Es edificación principal la que constituye la vivienda y edificación secundaria la que se destina a espacios auxiliares de garaje, trastero y paelleros, siempre que estén separadas de la edificación principal, no superen la altura máxima de 3 metros y no supongan en ocupación de suelo de más del 20% del total ocupado. La edificación secundaria podrá adosarse a medianeras o fachada.

Distancia mínima al linde frontal: 5 metros

Distancia mínima al resto de lindes: 3 metros

Separación entre edificaciones: La edificación principal estará exenta y no podrá adosarse a ella ninguna otra edificación secundaria.

En el caso de parcelas que no superen los 15 m de frente se podrá eliminar el retiro de la linde a la parcela contigua, sólo si se opta por adosar la construcción a dicha parcela contigua de manera que se configure una edificación de viviendas pareadas, únicamente con previo acuerdo entre vecinos y con la siguiente condición: "Se podrán adosar edificaciones pareadas 2 a 2, si se presentan en un solo proyecto".

Cerramientos de parcela: los vallados de fachada serán de hasta 2 metros de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y trasparente el resto, con verja o malla que podrá cubrirse con seto o brezo. En medianeras, el vallado podrá ser macizo hasta 2 metros de altura. La altura de la edificación secundaria, en caso de adosarse a medianeras no será superior a 2,5 metros.

d) Relativos a la intensidad

Coeficiente de edificabilidad neta: 0'5 m2/m2.

Coeficiente de ocupación: 30%.

e) Relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: 2 (Baja + 1)

Altura máxima de cornisa: 7 metros

Altura máxima total: 10 metros.

Semisótano: estarán permitidos

Sótanos: estarán permitidos.

Cubiertas: La cubierta podrá ser inclinada o plana. En el caso de ser inclinada la pendiente será del 30% como máximo. El aprovechamiento bajo cubierta estará permitido siendo computable para el cálculo de la edificabilidad.

Cuerpos volados: Se permiten balcones con un vuelo máximo de 60 cm.

5. Otras condiciones

Viviendas Unifamiliares en régimen de División Horizontal: *en parcelas de 1200 m2 de superficie de suelo o más, será posible la disposición de varias viviendas unifamiliares en sendas parcelas de uso privativo y espacios comunes a todas ellas. Cada parcela de uso privativo deberá cumplir con todos los parámetros de la AIS-1 con las siguientes condiciones particulares:*

- queda eximida de cumplir con el frente mínimo de parcela de 12 m.

- deberá contar con conexión a la vía pública mediante un vial de ancho no menor a 5m. que asegure el ingreso y espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

Dotación de aparcamientos*: Se exige al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela.*

Artículo 2. Modificación de la Ficha de la zona AIS-1

Se modifica la Ficha de zona urbanística (AIS-1) que pasa a tener la siguiente configuración:

FICHA DE ZONA AIS-1		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: **VIVIENDAS AISLADAS**		CÓDIGO: **AIS-1**
MUNICIPIO: **L'ALCÚDIA**		PLAN: **M.P. Nº 8, Nº 14 y Nº16 del P.G.O.U. 2002**
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	**BLOQUE EXENTO**	**RESIDENCIAL**

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial Unitario	Aparcamiento	Residencial Múltiple
	Comercial, salvo los declarados incompatibles	Industrial
	Dotacional	Terciario, en el resto de categorías diferentes a la comercial.
		Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical.
		Salones de banquetes
		Espectáculos taurinos
		Espectáculos circenses
		Actividades taurinas
		Actividades feriales, y parques de atracciones
		Actividades recreativas y de azar
		Establecimiento de exhibiciones de contenido erótico
		Establecimientos o unidades de exhibición y residencia de animales
		Tanatorios, con o sin horno de incineración de cadáveres, y cualquier otra actividad relacionada con el tratamiento de las personas después de su defunción
		Actividades de fabricación, almacenamiento o comercialización de material, productos y artículos explosivos y pirotécnicos armas de fuego y cartuchería

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**	
Parcela mínima	400 M2	Distancia mínima al linde frontal	5 m.
Frente mínimo de parcela	12 m.	Distancia mín. al resto de lindes	3 m. (*)
Círculo inscrito mínimo	12 m.	Separación entre edificaciones	6 m. (*)
INTENSIDAD		**VOLUMEN Y FORMA**	
Indice de edificabilidad neta	0,50 m2/m2	Número máximo de plantas	2
Coeficiente de ocupación	30%	Altura máxima de cornisa	7 m.
		Altura máxima total	10 m.
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamientos bajo cubierta	Sí

OTRAS CONDICIONES
La cubierta podrá ser inclinada o plana. En el caso de ser inclinada la pendiente será del 30% como máximo. Los espacios habitables bajo cubierta serán computables para el cálculo de la edificabilidad.
Las edificaciones secundarias, separadas de la edificación principal, podrán adosarse a fachadas o medianerías, con una altura máxima de 3 metros, computando su techo para el cálculo de la edificabilidad
(*) En el caso de parcelas que no superen los 15 m de frente se podrá eliminar el retiro de la linde a la parcela contigua, sólo si se opta por adosar la construcción a dicha parcela contigua de manera que se configure una edificación de viviendas pareadas, únicamente con previo acuerdo entre vecinos y con la siguiente condición: "Se podrán adosar edificaciones pareadas 2 a 2, si se presentan en un solo proyecto".
En parcelas de superficie igual o mayor a 1.200 m2 de suelo será posible la disposición de varias viviendas unifamiliares en sendas parcelas de uso privativo y espacios comunes a todas ellas. Cada parcela de uso privativo deberá cumplir con los parámetros de la AIS-1 con las siguientes condiciones particulares: - Quedan eximidas de cumplir con el frente mínimo de parcela de 12m.

- Deberán contar con conexión a la vía pública mediante un vial de ancho no menor a 5m.
Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos a razón de una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela.