

MODIFICACION PUNTUAL N° 14 DEL PGOU DE L'ALCUDIA:

**REFORMA DE LA ORDENACIÓN DE LOS USOS
PORMENORIZADOS INCOMPATIBLES
EN SUELOS RESIDENCIAL Y LIMÍTROFES**

**BORRADOR PARA INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE
EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA
(ARTÍCULO 50.1 LOTUP)**

**L'ALCUDIA
(VALENCIA)**

JUNIO 2019



INTRODUCCIÓN. FORMALIZACIÓN DOCUMENTAL DE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), no regula, ni en su artículo 39 -sobre documentación del plan de ordenación pormenorizada-, ni en su artículo 63 -sobre modificación de planes y programas-, ni en su artículo 40.3 -sobre documentación de planes parciales y planes de reforma interior-, la documentación con la que se debe formalizar una modificación puntual como la presente.

La LOTUP regula rigurosamente, de manera minuciosa, el **procedimiento de elaboración y tramitación** de los planes y programas, basado en la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE), pero deja ciertamente abierta la formalización de su **documentación**.

El apartado 4 del artículo 14 de la LOTUP, introducido por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat Valenciana, de modificación de la LOTUP, establece lo siguiente:

*"El contenido y documentos de los instrumentos de ordenación se ajustarán a los principios de **mínimo contenido necesario, máxima***



simplificación y proporcionalidad. Sólo podrán exigirse aquellos documentos expresamente previstos por una norma con rango de ley".

Teniendo en cuenta que en este caso el contenido de la Modificación tiene un alcance muy concreto, limitado a un aspecto puntual "virtual" de ordenación pormenorizada, la formalización documental completa establecida en cualquiera de los artículos citados y en cualquier otro referido a documentación de instrumentos de ordenación en la LOTUP, excede, con mucho, del mínimo necesario en relación con el limitado alcance de esta Modificación.

De acuerdo con lo expuesto, el contenido de esta Modificación sigue la estructura establecida en los artículo 39 y 40.3 de la LOTUP, sobre documentación del Plan de Ordenación Pormenorizada y de los planes parciales y de reforma interior, en el sentido de que se basa en la distinción general entre **documentos sin eficacia normativa** -documentos informativos y justificativos- y **documentos con eficacia normativa**, incorporando en cada caso el contenido a que refiere la Modificación. Pero sin embargo no incorpora aquellos documentos o partes de documentos que no quedan afectados en el PGOU de l'Alcudia por la Modificación, como fichas de gestión, ni planos de información, ni documentos sectoriales, ni de paisaje, ni cualquier otro documento al que la presente Modificación no afecta respecto del PGOU vigente de l'Alcudia.

De conformidad con lo expuesto, el presente documento se estructura con el contenido esquematizado en el siguiente ÍNDICE:

ÍNDICE:

A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

A.1.1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS: PGOU VIGENTE.

A.1.1.1.- Uso residencial.

A.1.1.2.- Uso industrial.

A.1.1.3.- Uso terciario.

A.1.2.- PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.

A.1.3.- ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

A.1.4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

- 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 personas después de su defunción.
- Actividades de fabricación, almacenamiento o comercialización de material, productos y artículos explosivos y pirotécnicos, armas de fuego y cartuchería.

A.1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA FRENTE A OTRAS ALTERNATIVAS.

A.1.6.- NO AFECCIÓN AMBIENTAL NI TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EATE Y ÓRGANOS COMPETENTES PARA SU TRAMITACIÓN.

A.1.6.1- Procedimiento simplificado de EATE y su aplicabilidad en este caso.

A.1.6.2.- Trámites del procedimiento simplificado.

A.1.6.3.- Ayuntamiento como órgano promotor, ambiental-territorial y sustantivo.

A.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INCORPORAR ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

A.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INCORPORAR PLANOS DE INFORMACIÓN, ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES.

A.4.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS.

B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

B.1.- PLANO DE ORDENACIÓN.

B.2.- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

B.2.1.- USO RESIDENCIAL.

B.2.2.- USO INDUSTRIAL.

B.2.3.- USO TERCIARIO.

B.2.4.- NORMA TRANSITORIA.

B.3.- MODIFICACIÓN DE LAS FICHAS DE ZONAS.

ANEXOS:

- **FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN.**

- **PLANO DE ORDENACIÓN. ALCANCE DE LOS USOS Y ACTIVIDADES INCOMPATIBLES EN SUELO RESIDENCIAL Y SUELO ADYACENTE AL MISMO.**



A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

A.1.1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS: PGOU VIGENTE.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de l'Alcudia fue aprobado por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 31 de julio de 2002 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia (BOPV) de 6 de noviembre de 2002.

Dentro del Título III de las Normas Urbanísticas del PGOU, que regula la "*Ordenación Pormenorizada*", el Capítulo Segundo regula las "*Ordenanzas Particulares de las Zonas*".

Estas "zonas" del PGOU son las "subzonas" de ordenación pormenorizada reguladas en el artículo 35 de la LOTUP (no las de ordenación estructural reguladas en los artículos 21.1.d y 25 a 27 de la misma LOTUP).

A.1.1.1.- Uso residencial.

Las Normas Urbanísticas del PGOU distinguen varias zonas (subzonas de la LOTUP) de uso dominante residencial, con los siguientes **usos pormenorizados** en cada una de ellas, entre los que destacamos, por lo que afecta a esta Modificación Puntual, los **usos incompatibles**:

"Artículo 3.2.1 - NÚCLEO HISTÓRICO (NUH).

(...)

3. Usos pormenorizados:

a) **Uso dominante:** *Residencial, tanto unitario como múltiple.*

b) **Usos compatibles:** *Terciario.*

Dotacional.

c) **Usos incompatibles:** *Talleres artesanales.*

Almacenes: en todas sus modalidades.

Establecimientos con ambiente musical.

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

(...)

Artículo 3.2.2 – ENTORNO IGLESIA SAN ANDRÉS (BIC).

(...)

3. Usos pormenorizados:

Los establecidos para la zona de Núcleo Histórico.

(...)

Artículo 3.2.3 - AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA).

(...)

3. Usos pormenorizados:

a) **Uso dominante:** *Residencial, tanto unitario como múltiple.*

b) **Usos compatibles:** *Terciario.*

Dotacional.

Aparcamientos.

Talleres artesanales.



c) Usos incompatibles: Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

Establecimientos con ambiente musical.

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

(...)

Artículo 3.2.4- ENSANCHE (ENS).

(...)

3. Usos pormenorizados:

a) Uso dominante: *Residencial, tanto unitario como múltiple.*

b) Usos compatibles: *Terciario.*

Dotacional.

Aparcamientos.

Talleres artesanales.

Almacenes: en todas sus modalidades.

c) Usos incompatibles: Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

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

(...)

Artículo 3.2.5 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS).

(...)

3. Usos pormenorizados:

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



b) *Usos compatibles:* *Comercial.*

Dotacional.

Aparcamiento.

c) *Usos incompatibles:* ***Industrial: en todas sus categorías.***

***Terciario: en el resto de categorías
diferentes a la comercial.***

Residencial: en su modalidad múltiple.

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

(...)

Artículo 3.2.6- VIVIENDAS ADOSADAS (ADO).

(...)

3. *Usos pormenorizados:*

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

b) *Usos compatibles:* *Residencial: en su modalidad múltiple.*

Comercial.

Dotacional.

Aparcamiento.

c) *Usos incompatibles:* ***Industrial: en todas sus categorías.***

***Terciario: en el resto de categorías
diferentes a la comercial.***

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

(...)"



A.1.1.2.- Uso industrial.

El PGOU establece una sola zona de uso dominante industrial (subzona según LOTUP), con los siguientes **usos pormenorizados**, entre los que destacamos, por lo que afecta a esta Modificación Puntual, los usos incompatibles:

"Artículo 3.2.7- INDUSTRIAL EN MANZANA (INM).

(...)

3. Usos pormenorizados:

a) Uso dominante: Industrial.

b) Usos compatibles: Terciario.

Dotacional.

Aparcamiento.

c) Usos incompatibles: Residencial, en todas sus modalidades, salvo vivienda destinada a la residencia de la vigilancia de la industria.

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

(...)"

A.1.1.3.- Uso terciario.

En el momento de su aprobación, el PGOU de 2002 establecía una sola zona de uso dominante terciario (subzona según LOTUP). Tras la Modificación Puntual nº 8 del PGOU, se incluyó la zona terciaria TER-S07, que está constituida por las manzanas S07.1b-04 y S07.1b-11, expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo de la

citada Modificación, tras la cual las zonas de uso dominante terciario tienen la siguiente regulación, de la que destacamos, a efectos de esta Modificación Puntual, los usos incompatibles:

“Artículo 3.2.8- TERCIARIO (TER).

(...)

3.- Usos pormenorizados:

- a) **Uso dominante:** *Terciario con las limitaciones que, en su caso, establezcan los Planes Parciales y la regulación específica de usos.*
- b) **Usos compatibles:** *Residencial con las limitaciones que, en su caso, establezcan los Planes Parciales y la regulación específica de usos.*
- c) **Usos incompatibles:** *Industrial en todas sus modalidades, excepto almacenes y salvo que los Planes Parciales permitan alguna industria compatible con el uso residencial y la regulación específica de usos.*

TERCIARIO SECTOR 07 (TER-S07)

(...)

3. Usos pormenorizados:

Uso dominante: *Terciario, incluyendo en este concepto todas las actividades relacionadas con servicio de tipo comercial, hostelero, oficinas, recreativo y deportivo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.*

Usos compatibles: *Será compatible el uso industrial de*

almacenamiento y distribución de productos y el Residencial, a razón de una vivienda por parcela al servicio de la actividad.

Usos incompatibles: Industrial, en el resto de categorías y el Residencial, en edificio exclusivo.

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

Ésta es la regulación de los usos, dominantes, compatibles e incompatibles, en las distintas subzonas residenciales, industrial y terciarias del PGOU vigente de l'Alcudia.

A.1.2.- PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.

La regulación de los usos compatibles e incompatibles contenida en los artículos del PGOU que acabamos de reproducir se considera por el Ayuntamiento de l'Alcudia y por sus técnicos insuficiente en la actualidad para garantizar una pacífica y racional convivencia en armonía de usos y actividades en el suelo residencial. Debe existir una mayor regulación de usos no residenciales compatibles en suelos donde el uso dominante sea el uso residencial, así como en las zonas colindantes a los mismos -colindancia que es una realidad muy significativa en el municipio de l'Alcudia-, pues la convivencia de determinados usos con el uso residencial debe ser regulada de forma que evite que se puedan generar conflictos de entendimiento entre usos. Y es que el PGOU vigente en l'Alcudia, entre sus determinaciones de ordenación pormenorizada, concretamente en las ordenanzas particulares de cada zona, como hemos visto, no tiene en cuenta, con el suficiente grado de



distinción, la regulación de los usos y actividades incompatibles en el suelo de uso dominante residencial y en el suelo colindante con el residencial del resto de usos dominantes. Además, debido al crecimiento del municipio, el suelo de uso residencial es directamente colindante con suelo industrial y terciario, sin que el PGOU establezca una norma clara de transición entre las zonas en cuando a usos.

Ésta es la razón por la que se acomete la presente Modificación Puntual.

La regulación actual puede hacer que surjan problemas de compatibilidad entre los usos dentro del suelo residencial y en los suelos adyacentes a éste, en función de los usos y actividades que permite hoy el Plan, que se pueden derivar de molestias, ruidos, emisiones, aglomeraciones o intensidad de tránsito, entre otras distorsiones, y que pueden afectar al uso residencial y a su coexistencia o armonía con distintas actividades compatibles con dicho suelo o con el suelo de distinto uso, industrial o terciario, colindante, poniendo en peligro la buena convivencia entre los distintos usos urbanos.

A.1.3.- ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

1.- El presente documento de Modificación Puntual del PGOU de l'Alcudia se elabora, a iniciativa del Ayuntamiento de l'Alcudia, de conformidad con la LOTUP, para actualizar y corregir la regulación de los **usos pormenorizados incompatibles** en las zonas residenciales y en las zonas de otros usos de suelo adyacentes a la residencial (subzonas en la terminología



de la LOTUP) actualmente establecida en los artículos del PGOU transcritos en el apartado A.1.1. anterior.

En cuanto a las **zonas de uso dominante residencial** se modifica la ordenación pormenorizada de usos prevista en el PGOU de l'Alcudia, de cada una de las zonas citadas, y en cada uno de los preceptos citados, del artículo 3.2.1 al 3.2.6, en el apartado 3.c de esos artículos, que regula los usos incompatibles, para introducir una regulación más completa y detallada de esos usos.

En cuanto a la única **zona de uso dominante industrial** existente en el PGOU de l'Alcudia, se modifica la ordenación pormenorizada de usos prevista en el mismo únicamente para introducir la incompatibilidad de determinados usos en suelo industrial colindante o adyacente al suelo residencial, en la distancia a éste que se establece en esta Modificación, en coherencia con los usos y actividades incompatibles que la Modificación regula para el suelo residencial, modificando para ello el art. 3.2.7, apartado 3.c del PGOU.

Asimismo en cuanto a la **zona de uso dominante terciario** existente en el PGOU de l'Alcudia, también se modifica la ordenación pormenorizada de usos prevista en el mismo únicamente para introducir la incompatibilidad de determinados usos en suelo terciario colindante o adyacente al suelo residencial, en la distancia a éste que se establece en esta Modificación, en coherencia con los usos y actividades incompatibles que la Modificación regula para el suelo residencial, modificando para ello el art. 3.2.8, apartado 3.c del PGOU, y el punto 3 del apartado “Terciario Sector 07 (TER-S07)” del citado artículo 3.2.8 del PGOU.

2.- Todo ello se va a establecer así en esta Modificación para dotar de coherencia a los usos compatibles e incompatibles del suelo residencial y del suelo adyacente a éste. La regulación de los usos pormenorizados compatibles y la introducción de la incompatibilidad pormenorizada de usos pretende dotar de cohesión a las zonas de ordenación urbanística, que son las áreas en que se divide el territorio para la aplicación de una determinada normativa urbanística, haciendo incompatibles determinados usos de suelo que pueden conllevar actividades contradictorias con el uso dominante residencial, entorpeciendo el normal desarrollo de la vida en común. Esta Modificación regula, por tanto, los usos que el PGOU de l'Alcudia permite y los que no, en suelos residenciales y colindantes con éstos.

La fijación de usos y sus limitaciones deben hacerse desde una visión global y equitativa del territorio municipal, en cumplimiento de los criterios generales de crecimiento territorial y urbano establecidos en el artículo 7 de la LOTUP, con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y que incorpore la perspectiva de género, protegiendo los valores ambientales de los espacios urbanos, y la correcta integración y cohesión espaciales de los distintos usos y actividades, velando siempre por el interés general, las necesidades y la salud de los ciudadanos, la mejor calidad de su medio ambiente, y la convivencia de todos; y teniendo en cuenta que la planificación del territorio debe ser respetuosa con el entorno y la sociedad, sopesando las repercusiones actuales y futuras, económicas y sociales de los usos permitidos en cada tipo de suelo.

El contenido de esta Modificación es una alternativa técnica, económica, social y ambientalmente viable, que va a garantizar el mantenimiento de la actual calidad de vida de los ciudadanos, vecinos y



residentes en l'Alcudia y va a contribuir a mejorarla, regulando las actividades que se permiten en todo el suelo de uso residencial y en el suelo colindante al mismo, dotando a las mismas de coherencia, y permitiendo únicamente las de escaso impacto, cuya convivencia es perfectamente compatible, complementándose mutuamente, y configurándose con un ámbito coherente con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

El alcance de la Modificación es totalmente neutro en cuanto a su incidencia territorial y medioambiental, pues lo que se regula en realidad es un efecto de recorte parcial de usos potenciales, sin más, sin ninguna afección a ningún parámetro material o físico de ordenación, absolutamente ninguno, lo cual implica que no existe afección territorial ni medioambiental alguna.

3.- La regulación detallada de los usos de cada zona de ordenación del Plan es una determinación propia de la ordenación pormenorizada, de conformidad con lo establecido por el artículo 35.c) y d) de la LOTUP.

4.- La Modificación que es objeto de este documento se limita al contenido expuesto (usos pormenorizados incompatibles en subzonas de ordenación) y no altera ni modifica ningún otro parámetro de ordenación, ni estructural, ni pormenorizada. Esta Modificación no altera en nada el estándar dotacional global vigente en el PGOU, no incrementa la capacidad poblacional respecto al planeamiento vigente y no debe, por tanto, conforme al apartado 8 del Anexo IV de la LOTUP, suplementar la dotación de parque público de red primaria, así como tampoco debe suplementar ninguna otra dotación.

De hecho, la Modificación no afecta a ningún parámetro físico de la ordenación vigente, no altera superficies, ni edificabilidad, ni



aprovechamiento, ni incide en la previsión de suelos dotacionales, ni altera su equilibrio vigente. Tiene un contenido virtual, en el sentido de que no afecta a ningún parámetro material de ordenación, ni de ocupación, ni de transformación de suelo, pues refiere sólo a destino o uso de la edificación, pero sin afectar a la configuración de ésta en el Plan.

A.1.4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

1.- En cuanto a los usos y actividades concretos que se establecen como incompatibles, que el Ayuntamiento considera susceptibles de generar conflicto con el residencial, a través de esta Modificación no se trata de erradicar el uso o actividad en ningún caso, ni de ninguna prohibición general municipal, sino únicamente de una medida de carácter urbanístico, de ordenación o distribución de usos, posibilitando su ubicación en otros emplazamientos, dentro del propio término, pero a una distancia superior a 100 metros lineales de los límites del suelo calificado como dominante residencial.

Se considera que 100 metros es una distancia lineal suficiente como para entender alejada de la influencia residencial los usos y actividades que se establecen como incompatibles. Una distancia inferior implica una cercanía tal que haría inoperante la incompatibilidad, por demasiada interacción e inmediatez del uso residencial, visual, perceptual y conceptualmente. Al mismo tiempo, una distancia superior cabría entender que limita en un exceso no querido por el Ayuntamiento la posibilidad de implantación de los usos y actividades incompatibles, ya que el uso residencial se considera suficientemente alejado a 100 metros como para no verse perjudicado por la proyección de los efectos de los usos que se declaran incompatibles.



Tal como veremos respecto de todas las actividades y usos incompatibles -si bien no se repite la idea expresamente al tratar de cada uno-, se pretende la ordenación de usos en clave territorial y urbanística, sin que ello implique ninguna prohibición general ni pretensión alguna de erradicación de las actividades incompatibles en el término, sino sólo para su eficaz alejamiento del uso residencial. Caben espacios y destinos de normal ubicación de este tipo de actividades, según lo que se establezca en cada caso en el PGOU, pero siempre que se respete una distancia mínima de 100 metros desde el límite del suelo calificado como dominante residencial.

2.- Cabe subrayar que, debido a la proyección de futuro de la Modificación, planteada como mejora para las condiciones de vida futura, a medio y largo plazo, del suelo residencial de l'Alcudia, se incorpora una norma transitoria que deja a salvo de la afección de la Modificación a los usos y actividades actualmente existentes. Ni se pretende su erradicación, ni se acomete la actuación con motivo de ninguna de las actividades que puedan existir en la actualidad.

3.- En los términos indicados, los usos y actividades incompatibles objeto de esta Modificación son los siguientes:

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

Estas actividades vienen definidas en el Catálogo de Actividades incluido en el Anexo de la Ley 14/2010 de 3 de diciembre de la Generalitat, de



Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, concretamente en el punto 2.7 el citado Anexo, como:

- *Salas de fiestas.* Establecimientos especialmente preparados para ofrecer desde un escenario actuaciones de variedades o musicales fundamentalmente en directo. Dispondrán de pistas de baile para el público y éste seguirá las actuaciones desde lugares distribuidos alrededor de la pista de baile o del escenario, pudiendo ofrecer servicio de cocina. Dispondrán de guardarropía y camerinos.

- *Discotecas.* Establecimientos especialmente preparados en los que, además de servir bebidas, se disponga de una o más pistas de baile para el público, pudiendo ofrecer actuaciones musicales en directo. Dispondrán de guardarropía.

- *Salas de baile.* Locales preparados en los que, además de servirse bebidas, dispongan de una pista de baile, pudiendo ofrecer actuaciones musicales en directo. Dispondrán de escenario, camerinos y guardarropía, y, en su caso, de zonas de mesas y sillas para el descanso y consumo de los clientes.

Se considera pista de baile, a los efectos del citado Catálogo, el espacio especialmente delimitado y destinado a tal fin, desprovisto de obstáculos constructivos o de mobiliario y de dimensiones suficientes como para circunscribir en él un círculo de diámetro mínimo de siete metros.

- *Pubs.* Establecimientos dedicados exclusivamente al servicio de bebidas. Pueden disponer de ambientación musical exclusivamente por medios mecánicos. Podrán disponer de servicio de karaoke.

- *Establecimientos o bares con ambientación musical.* De acuerdo con el artículo 62.1 del Decreto 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010 ya citada, tiene la consideración de ambientación musical: “*la emisión de música en el establecimiento cuando esta tenga el carácter de elemento esencial para el desarrollo de la actividad o espectáculo*”, remitiéndose a lo establecido en la normativa reguladora sobre la contaminación acústica. Esta regulación se completa con la referencia al artículo 63 del citado Reglamento, que establece la diferenciación entre amenización y ambientación musical.

Todas estas actividades ya se consideran incompatibles con el uso residencial en el apartado 4 del artículo 2.4.6 del PGOU de l’Alcúdia, que las prohíbe expresamente cuando regula el uso recreativo, e igualmente en el artículo 2.4.10 del mismo PGOU, que establece un régimen de compatibilidad para los usos que se pueden desarrollar en las zonas de uso residencial, prohibiendo expresamente los locales con ambientación musical.

Dicha regulación se encuentra dentro de la ordenación estructural del PGOU y lógicamente no se va a alterar a través de la presente Modificación sino que se va a incluir en la ordenación de usos de cada una de las zonas residenciales que se encuentra regulada en la ordenación pormenorizada del PGOU, para dotar de coherencia a la ordenación estructural y a la pormenorizada.

Y además la Modificación amplía la incompatibilidad de estos usos en toda la franja de suelo que sea colindante con el residencial a cualquier distancia inferior a 100 metros lineales, considerando incompatible su



instalación en éstos, particularmente por su proximidad a vivienda y a espacios donde se desarrolla la vida residencial en general, que se pretende tranquila.

- Salones de banquetes.

Vienen regulados en el punto 2.8.1 del Catálogo de Actividades incluido en el Anexo de la Ley 14/2010 de 3 de diciembre de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, como los establecimientos destinados a servir a los clientes, comidas y bebidas, a precio concertado, para ser consumidas en fecha y hora predeterminadas, en servicio de mesas en el mismo local, y que, además, pueden realizar actividades de baile posterior a la comida, siempre que reúnan las debidas condiciones de seguridad e insonorización.

La incompatibilidad de estas actividades con el uso residencial se deriva de las molestias que el tipo de eventos que se celebra en los mismos puede generar en zonas de uso dominante residencial y adyacentes, aun cuando reúnan las condiciones de seguridad e insonorización. Estas molestias son derivadas de la elevada afluencia de personas que acarrearán las citadas actividades, del tráfico rodado que generan, ruidos en la vía pública, etcétera, y que por lo tanto conviven mucho mejor en lugares más alejados del uso residencial.

- Espectáculos taurinos.

Son los espectáculos correspondientes a las actividades reguladas en el punto 1.3 del Anexo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos



Públicos (LEPAREP), que tienen por objeto la lidia de toros, novillos o becerros por profesionales taurinos debidamente inscritos en el registro oficial correspondiente, o, en su caso, por personas aficionadas, que se rigen por su normativa específica y cuyo recinto consiste en plazas de toros fijas o permanentes, no permanentes o portátiles.

La incompatibilidad se establece en cuanto a su carácter permanente, como uso que se considera de imposible convivencia con el residencial en un municipio de entidad tan reducida como l'Alcudia y sin que ello suponga perjuicio alguno sobre la tauromaquia como actividad, en general, sino en estrictos términos territoriales y urbanísticos. La citada incompatibilidad no afecta, por tanto, a espectáculos taurinos provisionales en los que se pretenda el montaje de instalaciones portátiles propias de fiestas o eventos provisionales, que en cualquier caso se regirá por el Reglamento que regula estas actividades, sin que ésta Modificación se pronuncie en absoluto al respecto.

- Espectáculos circenses.

Son los espectáculos regulados en el punto 1.3 del Anexo de la LEPAREP, consistentes en la realización de espectáculos de habilidad y de riesgo, en los que pueden intervenir animales y que se desarrollan en circos, fijos o portátiles, con graderíos para espectadores.

La incompatibilidad, igual que en el caso de los espectáculos taurinos, también se establece en este caso en cuanto a su carácter permanente, como uso que igualmente se considera de imposible convivencia con el residencial en un municipio de la entidad tan reducida como l'Alcudia y sin que ello



suponga prejuicio alguno sobre la actividad circense como tal, en general, sino en estrictos términos territoriales y urbanísticos.

- Actividades taurinas.

Son las actividades recreativas o socioculturales recogidas en el punto 2.2 del Anexo de la LEPAREP, consistentes en tentaderos fijos, con o sin gradas para espectadores, especialmente destinadas a probar o tentar reses bravas, y consistentes en escuelas taurinas, instalaciones fijas destinadas a impartir enseñanzas taurinas a los alumnos.

También en este caso la incompatibilidad se establece en cuanto a su carácter permanente, como uso que se considera de imposible convivencia con el residencial en un municipio de la entidad tan reducida como l'Alcudia, en estrictos términos territoriales y urbanísticos.

- Actividades feriales y parques de atracciones.

Se trata de las instalaciones fijas de las reguladas en el apartado 2.4 del Anexo de la LEPAPER, en las que se ofrecen atracciones para el uso del público, pudiendo disponer de elementos mecánicos, tales como carruseles, norias, montaña rusa, etcétera, junto a servicios complementarios, y comprende parques de atracciones o temáticos, ferias, parques acuáticos y establecimientos de juegos de estrategias con armas simuladas.

No se incluyen entre estas actividades prohibidas las esencialmente desmontables, portátiles o provisionales, propias de temporada o con motivo de fiestas o eventos particulares, que se rigen por su regulación propia.



- Actividades recreativas o de azar.

Se entiende por actividades recreativas o de azar, a los efectos de esta Modificación, las que aparecen relacionadas en el punto 2.6 del Anexo de la LEPAREP, que se desarrollan en establecimientos en los que se arriesgan cantidades de dinero en función del resultado de un acontecimiento futuro e incierto, y que están sujetos a la normativa vigente en materia de juego. Estas actividades son en concreto las siguientes: casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos de máquinas de azar, tipo A y tipo B, salones de juego, tómbolas y similares, salones ciber y similares.

Este tipo de actividades entra en directa colisión con el suelo de uso residencial en l'Alcudia, siendo usos incompatibles porque pueden generar problemas de convivencia, debiendo la Administración velar por el interés general y proteger a la población -y en especial a los jóvenes y otros grupos de población más vulnerables- por todos los medios, incluido a través de la ordenación urbanística, de los peligros que conlleva la adicción al juego, favoreciendo el desarrollo de la vida pacífica en común, y garantizando la correcta compatibilidad de usos y de personas con la adecuada estructuración del medio urbano.

Se consideran incompatibles estas actividades, particularmente por la posibilidad de su proximidad a centros escolares, institutos, parques, edificios públicos con alto tránsito de menores de edad, y en general, los espacios donde se desarrolla la vida residencial donde conviven todo tipo de personas y de familias.

Igual que en los casos anteriores, no se trata de erradicar el uso ni de ninguna prohibición general, sino únicamente de una medida de ordenación de uso, posibilitando su ubicación en otros emplazamientos, dentro del propio término, pero a más de 100 metros del límite del suelo residencial, como en todo el resto de los casos de esta Modificación.

- Establecimientos de exhibiciones de contenido erótico.

Son los establecimientos especialmente preparados para exhibir películas de contenido erótico por cualquier medio mecánico o para ofrecer actuaciones en directo donde el espectador se ubica en cabinas individuales o sistema similar, conforme a lo establecido en el punto 2.7.6 del Anexo de la LEPAREP.

Estas actividades se consideran incompatibles con el uso residencial y con el urbanismo inclusivo y la combinación de usos que garantice la normal convivencia de la totalidad poblacional, pues las mismas se considera que pueden afectar negativamente al uso residencial y a su pacífica convivencia con el resto de usos, siendo actividades incompatibles con actividades existentes en zonas residenciales como centros escolares, institutos, parques, edificios públicos con alto tránsito de menores de edad, y en general, con los espacios donde se desarrolla la vida residencial en la cual conviven una gran diversidad de tipos de familias y de unidades afectivas.

De igual modo que ocurre con el reto de usos y actividades cuya incompatibilidad se establece en esta Modificación, se pretende la ordenación del uso en clave territorial y urbanística, sin que ello implique ninguna prohibición general ni en clave de erradicación de la actividad en el término



municipal. Caben espacios y destinos de normal ubicación de este tipo de actividades, pero siempre que se respete una distancia mínima de 100 metros desde el suelo residencial.

- Establecimientos o unidades de exhibición y residencia de animales.

Los establecimientos de exhibición de animales a que refiere esta Modificación como uso o actividad incompatible son los regulados en el punto 3 del Anexo de la LEPAREP, donde se exhiban animales, tales como parques zoológicos, acuarios o safari-park, y se incluye cualquier otro establecimiento de cualquier tamaño o entidad.

Se incluye, además, en la incompatibilidad de este punto cualquier unidad de actividad o uso que refiera a cualquier modalidad de establo, refugio o residencia, permanente o temporal, de animales, tales como establos, cuadras, corrales o gallineros.

No se incluye, cabalmente, como incompatible, la posibilidad de tenencia de mascotas o animales domésticos o de compañía. E igualmente, tampoco se incluyen, como incompatibles, los establecimientos dedicados a la venta de animales domésticos o de compañía, que deberán cumplir lo establecido en el artículo 13 de la Ley 4/1994, de 8 de julio, de la Generalitat Valenciana, sobre protección de los animales de compañía.

La incompatibilidad responde, en este caso, a motivos de prevención higiénico-sanitaria y, como en el resto de los casos, a la consideración de que no son establecimientos de pacífica convivencia con el uso residencial.



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

En coherencia y desarrollo de la regulación contenida en el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria de la Comunidad Valenciana, se considera que este uso o actividad resulta incompatible con el uso residencial y con el desarrollo de la vida en común, que notoriamente no es compatible con la instalación de unos servicios funerarios en una zona destinada al uso residencial, comercial, hostelero o de esparcimiento de una ciudad.

La ubicación de este tipo de establecimientos funerarios en zonas residenciales o próximas a éstas puede tener sobre la población un evidente impacto social negativo, a evitar, fundamentalmente por cuestiones de carácter cultural ya que hay un sentir generalizado que indica que estas instalaciones deben localizarse en cementerios, en zonas aledañas a éstos, o, como mínimo, en zonas industriales, terciarias o de servicios que guarden una mínima distancia con las zonas de uso residencial, considerándose procedente, derivado de un criterio técnico y en coherencia con el resto de incompatibilidades reguladas en esta Modificación, una distancia mínima de 100 metros lineales desde todos los límites del suelo residencial.

Se introduce la incompatibilidad de tanatorio sin crematorio y se introduce igualmente, con mayor motivo, si cabe, la incompatibilidad de tanatorio con crematorio.

En todo el suelo residencial de l'Alcudia, y en el suelo colindante al mismo, a una distancia mínima de 100 metros lineales, se introduce la incompatibilidad de uso de tanatorio, con o sin horno crematorio, y cualquier otra actividad relacionada con el tratamiento de las personas después de su defunción, por su proximidad a los diferentes espacios donde se desarrolla la vida residencial.

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

Además de que la autorización de estas actividades está sometida a su propia normativa (como el Reglamento 989/2015, de 30 de octubre) y a los estrictos requisitos de sus instalaciones, derivados del peligro que supone su instalación para las personas, se considera procedente limitar su emplazamiento en el propio PGOU de l'Alcudia, haciendo esta actividad incompatible con el suelo residencial, sin perjuicio de la regulación actual más restrictiva, en coherencia con el resto de las actividades y usos objeto de esta Modificación.

A.1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA FRENTE A OTRAS ALTERNATIVAS.

1.- Como alternativa a la solución que se contiene en esta Modificación Puntual, cabría mantener la ordenación vigente, sin acometer ninguna modificación y dejando el Plan en su redacción actual, con los usos y actividades tal como vienen ya regulados en el PGOU (Alternativa Cero). La



operatividad de esta alternativa, en la práctica, es insuficiente porque implica un marco de convivencia de usos donde pueden surgir conflictos de coexistencia. Se requiere una pormenorización más detallada que evite posibles incompatibilidades materiales de usos de suelo que deriven en problemas de convivencia. Se trata de actuar en un foco de posibles conflictos de compatibilidad de usos en un momento óptimo en el que se puede evitar la creación de conflictos de futuro.

2.- En el extremo opuesto, cabría plantear como alternativa la prohibición de implantación de cualquier uso que no sea residencial en zonas de uso dominante residencial y limitar estrictamente los usos posibles en los suelos adyacentes al residencial, manteniendo como único en todo el ámbito sólo el residencial y el dotacional, desplazando al terciario e industrial actual. Esta alternativa excede ampliamente del objetivo que se pretende de pormenorización del suelo residencial y colindante a éste, y además sería antieconómico y antisocial y desestructuraría al municipio, pues dejaría sin servicios básicos próximos a los vecinos de las zonas residenciales. La coexistencia de usos es natural y necesaria, siempre que se regule en términos de complementariedad y de pacífica convivencia. Se pretende mantener y fomentar en el suelo de uso residencial lo que la LOTUP denomina “*red de espacios comunes*”, es decir: espacios de relación y esparcimiento (jardines, plazas, bulevares...), equipamientos de uso diario destinados a la educación de niños y niñas (escuelas infantiles, colegios...), cuidado y recreo de personas mayores (centros de día), atención primaria sanitaria (centros de salud), centros sociales y culturales, equipamientos deportivos, oficinas, comercios y servicios cotidianos, restauración, etcétera; evitando usos que puedan generar conflicto de coexistencia con los mismos, teniendo en cuenta que, como contempla la LOTUP, la planificación debe propiciar un urbanismo inclusivo desde la

perspectiva de género, donde la combinación de usos garantice la inclusión de la totalidad poblacional, fomentando una distribución equitativa de equipamientos y servicios, y estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar una buena convivencia entre los diferentes usos permitidos, y entre la diversidad vecinal.

3.- No se toma en consideración ninguna otra alternativa, pues para el Ayuntamiento de l'Alcudia no se trata de una cuestión cuya solución ofrezca mayores variables que la de acometerla o no, y se acomete con el alcance concreto que se establece en esta Modificación, sobre la base o principio de regular los usos que sean pacíficamente compatibles con el residencial.

4.- En definitiva, se justifica la solución contenida en la Modificación porque se cumplen los siguientes objetivos:

- Conseguir una adecuada estructuración de la ciudad y la combinación de usos y personas en los ámbitos residenciales y de influencia o alcance del uso residencial.
- Preservar y mejorar la calidad de vida urbana, y en especial de las zonas residenciales.
- Regular un uso racional del suelo, favoreciendo el desarrollo de la vida en común, y garantizando la racionalidad de la compatibilidad de usos y de personas con la adecuada estructuración del medio urbano.



- Desarrollar de forma sostenible el municipio, minimizando el impacto ambiental, territorial y paisajístico de las actividades productivas, terciarias e industriales que se instalen, y minimizando el impacto social de la implantación de ciertas actividades en zonas residenciales o colindantes a las mismas.
- Evitar la incompatibilidad de usos de zonas residenciales con actividades que generen peligro para la seguridad, molestias, ruidos, emisiones, aglomeraciones o intensidad de tránsito, entre otras distorsiones, que pueden afectar al uso residencial y a su convivencia con el suelo terciario e industrial.

A.1.6.- NO AFECCIÓN AMBIENTAL NI TERRITORIAL. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EATE Y ÓRGANOS COMPETENTES PARA SU TRAMITACIÓN.

La afección medioambiental y territorial del contenido de la Modificación se considera inexistente, por lo que, a los efectos de su Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE), y con arreglo a la distinción procedimental establecida en la LOTUP entre procedimiento ordinario y simplificado, sobre la base de la regulación contenida en la Ley 21/2013 básica estatal, de Evaluación Ambiental (LEA), se considera que procede la aplicación del procedimiento simplificado de EATE.



En consecuencia, sobre la base de que procede la aplicación de dicho procedimiento simplificado de EATE, en términos generales éste se inicia con un Documento Inicial Estratégico (DIE), con el contenido de las determinaciones establecidas en el artículo 50, apartados 1 y 2, de la LOTUP, al que debe acompañar un **borrador** del documento de ordenación, es decir un borrador de esta Modificación Puntual. No obstante, dada la simplicidad de su contenido y lo limitado de su alcance, como veremos, el presente documento no es sólo un borrador, sino que se ha elaborado directamente el **documento completo**, con el contenido que se pretende ya definitivo, sin perjuicio de lo que finalmente resulte según su tramitación.

A.1.6.1- Procedimiento simplificado de EATE y su aplicabilidad en este caso.

Los supuestos en que un plan o programa ha de ser objeto de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) mediante el procedimiento legal simplificado se encuentran determinados en el artículo 46.3 de la LOTUP:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1 del mismo artículo 46 de la LOTUP.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que supongan una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se

refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de la LOTUP, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del mismo artículo 46 de la LOTUP.

En este caso estamos ante una modificación menor del PGOU, que se limita a regular y modular los usos pormenorizados incompatibles en el suelo de uso dominante residencial y en el suelo colindante al residencial, sin que se implante ningún nuevo uso, ni se modifica el uso dominante, pues se mantiene el mismo que está establecido en el PGOU. Se trata exclusivamente de una determinación de ordenación pormenorizada.

Además la Modificación no afecta a ningún parámetro de ordenación física o material, sino únicamente de destino o uso de la edificación.

La Modificación no establece un marco para la autorización en el futuro de proyectos referidos a las actividades indicadas en el artículo 46.1.a) de la LOTUP. Muy al contrario, la Modificación tiende a disminuir la incidencia ambiental y territorial de las actividades que potencialmente pueden implantarse en la zona afectada, ya que se restringe la compatibilidad de usos en zonas de uso dominante residencial y adyacentes a las mismas.

En el Anexo VIII de la LOTUP se establecen los criterios para determinar si un plan debe someterse a la Evaluación Ambiental y Territorial



Estratégica por el procedimiento ordinario y, analizados dichos criterios, es claro que la Modificación no debe someterse a ese procedimiento sino al simplificado, de acuerdo con lo siguiente:

- No altera, como se ha expuesto, el actual marco para la autorización de futuros proyectos, sino que en cualquier caso reduce o minorra su afección ambiental y territorial.
- No implica asignación ni reasignación de ningún recurso.
- No influye en otros planes o programas.
- No tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio.
- No supone afección sobre ningún elemento del patrimonio natural o cultural.
- No produce ninguna incidencia en consumo de recursos ni en generación de residuos.
- No produce ningún efecto medioambiental ni territorial y, por tanto, no hay duración, frecuencia, ni irreversibilidad de efectos, ni tienen carácter acumulativo, ni transfronterizo, ni riesgo alguno para la salud humana (justo se pretende lo contrario).
- No implica ningún consumo, explotación ni desarrollo de ningún suelo.



- No genera ninguna afección en el paisaje.

Por tanto, se concluye claramente que la Modificación Puntual no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente ni sobre el territorio y por tanto debe someterse al procedimiento simplificado de EATE.

Consecuentemente, la presente Modificación debe tramitarse conforme al Capítulo III (Tramitación de los Planes no sujetos al Procedimiento Ordinario de EATE) del Título III (Procedimiento de elaboración y aprobación de Planes y Programas) del Libro I (Planeamiento) de la LOTUP, artículos 57 y 58, previa la realización de las actuaciones referidas en los artículos 50 y 51 de la misma LOTUP.

A.1.6.2.- Trámites del procedimiento simplificado.

De conformidad con estos preceptos, proceden los siguientes trámites para la EATE en este caso:

- Solicitud de inicio del procedimiento de EATE, de conformidad con el art. 50.1 y 2 de la LOTUP. Al ser órganos del propio Ayuntamiento tanto el promotor, como el ambiental, como el sustantivo, como veremos a continuación, esta "solicitud" es un trámite interno de iniciativa propia municipal, entre órganos del propio Ayuntamiento.

- Remisión de la solicitud al órgano ambiental y territorial. En el presente caso, resulta ser un órgano del propio Ayuntamiento, que es competente, pues, para la sustanciación de los dos siguientes trámites:



- Examen del documento, mediante comprobación de su corrección formal y material. Requerimiento de subsanación, en su caso.

- Si el órgano ambiental y territorial aprecia que el documento es correcto y adecuado al fin pretendido, consultas a las administraciones públicas afectadas, en su caso (que en principio en esta actuación no concurren), y personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan, por plazo de treinta días, según los artículos 50.4 y 51.1 respectivamente de la LOTUP.

La Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal, editada conjuntamente en mayo de 2016 por la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental y la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, establece que, *“con carácter general, tratándose de ordenación pormenorizada las consultas se realizarán a los técnicos del propio Ayuntamiento o de la Diputación Provincial correspondiente”* (se entiende, esto último, en caso de que el Ayuntamiento no disponga de medios propios para ello). Asimismo, respecto de las competencias sectoriales, continúa diciendo la misma Guía que, *“cuando la alteración del planeamiento afecte a competencias locales, los informes deberán solicitarse de órganos municipales o locales”*, como sucede en el presente caso.

La única Administración afectada es el Ayuntamiento, ya que no concurre ninguna afección sectorial, tal y como se ha justificado.

- A continuación y según el resultado del trámite de consultas, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y/o sustantivo (todos ellos órganos del propio Ayuntamiento) un documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico (en caso de que entienda que debe continuar la tramitación mediante el procedimiento ordinario de EATE) o una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, IATE (en caso de que entienda que la tramitación debe continuar mediante el procedimiento simplificado). Cabe anticipar, de conformidad con lo hasta aquí expuesto y con lo establecido en el Documento Inicial Estratégico (DIE) que acompaña inicialmente a este documento, que procede la aplicación del procedimiento simplificado, sin perjuicio del resultado del trámite de consultas.

- En caso de resultar de aplicación el procedimiento simplificado de EATE, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP, procederá la redacción del documento completo de Modificación (que en este caso y salvo lo que resulte del trámite de consultas y de la intervención del órgano ambiental se encuentra ya redactado en versión completa y acabada), sometimiento a información pública del mismo por plazo de 45 días y consultas a organismos afectados y compañías suministradoras de servicios (en su caso) por el mismo plazo.

- Finalmente, salvo que haya que introducir algún cambio, aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, remisión de copia a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, y publicación del acuerdo de aprobación y de la parte normativa de la Modificación.



A.1.6.3.- Ayuntamiento como órgano promotor, ambiental-territorial y sustantivo.

El Ayuntamiento de l'Alcudia es la Administración competente en el presente procedimiento como **órgano promotor** público, de conformidad con lo establecido por el artículo 48.a) de la LOTUP, que establece que puede serlo el órgano de una Administración pública local que inicie el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa y la que .

También resulta competente el propio Ayuntamiento como **órgano sustantivo**, ya que ostenta las competencias para la aprobación de la Modificación Puntual del Plan, por afectar exclusivamente al ámbito territorial municipal y a la ordenación pormenorizada, según lo determinado en el artículo 48.b) de la LOTUP, en relación con el artículo 44.5 de la misma Ley.

Y asimismo resulta competente el Ayuntamiento como **órgano ambiental y territorial**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48.c.1 de la LOTUP (según redacción introducida por la Ley 10/2015), con arreglo al cual el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano o urbanizable, como es este caso.



A.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INCORPORAR ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

De la presente Modificación no se desprende ninguna afección sectorial, pues únicamente se refiere a un aspecto muy concreto de la ordenación pormenorizada como es un ajuste en la definición de la incompatibilidad de usos pormenorizados.

No se modifican las condiciones tenidas en cuenta en los estudios realizados en su día con motivo de la redacción del PGOU, ya que la presente Modificación Puntual no altera ni ningún parámetro de la ordenación estructural, ni ningún elemento de la ordenación pormenorizada que pueda afectar a las materias tenidas en cuenta en los estudios en su día emitidos.

No se altera ningún parámetro relativo a posición, volumen, forma, tipología o materiales constructivos de las edificaciones, sino únicamente al uso pormenorizado, interno, que en ellas puede desarrollarse en compatibilidad con el dominante. No hay por tanto, tampoco, afección paisajística alguna, ni posibilidad de que ésta se produzca en ejecución del contenido de la Modificación.

Respecto del consumo de recursos y reservas de suelo dotacional, las ratios de aplicación deben venir referidas al uso dominante, según se desprende de lo establecido en el Anexo IV de la LOTUP. Dado que este uso dominante no se altera, ninguna alteración se produce tampoco en este sentido. Las dotaciones complementarias en nuevos usos compatibles, de conformidad con el mismo Anexo, tampoco se establecen porque no se genera ningún nuevo uso compatible sino, justo al contrario, éstos se limitan. No hay ningún incremento



poblacional ni de ningún tipo de uso sino, también al contrario, una limitación de los mismos. No se genera ningún tipo de incremento, por tanto, de consumo de recursos ni de necesidad de suplementar dotaciones.

Por todo ello y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 14 de la LOTUP, introducido por la Ley 1/2019, queda justificada la innecesariedad de incorporar estudios complementarios en esta Modificación, de conformidad con los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad.

Se considera, asimismo, innecesario incorporar ningún inventario de edificaciones existentes, porque ninguna de ellas en concreto, dentro del suelo afectado por la Modificación, queda afectada por el contenido de la Modificación, más allá de la susceptibilidad de usos, que queda limitada en cuanto a los compatibles, lo cual no implica ninguna afección material.

Mención particular, aunque también sin ninguna incidencia que deba ser tenida en cuenta en esta Modificación, merece la viabilidad y la sostenibilidad económicas. En relación a estas materias, de conformidad con la ordenación sistemática establecida por el artículo 40.3 de la LOTUP, nos remitimos al apartado A.4. del presente documento.



A.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INCORPORAR PLANOS DE INFORMACIÓN, ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES.

La presente Modificación tampoco altera ningún contenido gráfico informativo del PGOU. La base gráfica informativa de redacción de éste se mantiene en la presente Modificación.

De acuerdo con lo dispuesto en el citado apartado 4 del artículo 14 de la LOTUP, introducido por la Ley 1/2019, queda por tanto justificada la innecesariedad de incorporar planos de información.

A.4.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS.

La presente Modificación no puede medirse en términos de viabilidad ni de su futura sostenibilidad económicas, pues no planifica ni habilita ninguna actuación que pueda tener costes de implantación ni de mantenimiento.

La Modificación tiene una incidencia nula sobre los presupuestos municipales, aparte de su propia redacción, ya que, al margen de que no implica ningún coste de urbanización ni requiere inversión alguna en servicios nuevos o complementarios, no incrementa los costes de mantenimiento de las infraestructuras o dotaciones públicas ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento, puesto que la Modificación afecta únicamente a los usos pormenorizados y por tanto en parcela privada, sin que se altere en absoluto los

parámetros de ordenación material o la urbanización del Sector que se encuentra completamente consolidada.

Tampoco se prevé ningún otro tipo de repercusión económica más allá de la derivada del compromiso inversor de las posibles actividades o usos. Pero la restricción de usos que comporta la Modificación no implica, a efectos económicos, ninguna prohibición, ni erradicación, de ningún uso o actividad, sino su reubicación, de modo que las posibles actividades y usos que se establecen como incompatibles pueden tener perfecta cabida en suelo apto en el propio municipio de l'Alcudia.

La Modificación no tiene ninguna intención disuasoria respecto de la posibilidad de implantación de los usos que establece como incompatibles, sino únicamente su ajuste con el suelo residencial, en términos urbanísticos, por lo que no se establece, ni se prevé, ninguna afección económica por la Modificación, de ningún tipo, ni en términos positivos ni en términos negativos. Esto significa que la nueva regulación de los usos incompatibles con el residencial no supondrá una disminución de la implantación de nuevas actividades sino su reubicación, en términos de aprovechamiento, de análoga tributación a las de uso industrial o terciario.

Por lo tanto, no supondrá una disminución de aquellos ingresos presupuestarios aparejados a las actividades económicas a desarrollar. Estos ingresos municipales se refieren principalmente a tributos y exacciones como: impuesto sobre actividades económicas; impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras; tasas por tramitación de licencias urbanísticas y de las distintas actividades; y tasas por tramitación de licencias de apertura.



B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

B.1.- PLANO DE ORDENACIÓN.

De conformidad con el orden sistemático de documentos que integran esta Modificación, según lo establecido en los artículos 39.b y 40.3.b de la LOTUP, el primer documento con eficacia normativa regulado es el de los planos de ordenación.

Este plano se presenta como **ANEXO** de esta Modificación.

El contenido del Plano es el reflejo, de modo gráfico, de los límites de distancia a los que se aplica la incompatibilidad de usos establecidos en la Modificación: suelo residencial y hasta 100 metros lineales desde el límite del suelo residencial, en todo su perímetro.

Dado que de modo gráfico con efectos normativos únicamente se indica el ámbito en el que se opera sobre los usos incompatibles en esta Modificación, y de acuerdo con lo dispuesto en el repetido artículo 14.4 nuevo de la LOTUP, introducido por la Ley 1/2019, se considera innecesario aportar un plano de conjunto refundido.

En caso de discrepancia entre el plano y la norma sobre la distancia de 100 metros lineales de alcance de las incompatibilidades establecidas en esta

Modificación respecto del límite del suelo residencial, prevalecerá ésta sobre el plano, pues éste pretende reflejar tal distancia.

B.2.- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Se modifican los apartados "b" y "c", sobre "Usos Incompatibles", de los puntos "3", sobre "Usos Pormenorizados", de los artículos que se citan, todos ellos del Capítulo Segundo, sobre "Ordenanzas Particulares de las Zonas", del Título III, sobre "Ordenación Pormenorizada", de las Normas Urbanísticas del PGOU. Y se añade una norma transitoria a efectos de la aplicación temporal del contenido normativo de la Modificación:

B.2.1.- USO RESIDENCIAL.

- Se modifican la letra "b" y la letra "c" del artículo 3.2.1.3 del PGOU, que quedan con la siguiente redacción:

"Artículo 3.2.1 - NÚCLEO HISTÓRICO (NUH).

(...)

3. Usos pormenorizados:

a) Uso dominante: Residencial, tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles: Terciario, salvo los declarados incompatibles.

Dotacional.

Aparcamientos.



c) Usos incompatibles: *Talleres artesanales.*
Almacenes: en todas sus modalidades.
Industrial.
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.



(...)"

- No se modifica el artículo 3.2.2.3 del PGOU, que regula los usos pormenorizados en la zona "Entorno Iglesia San Andrés (BIC)", porque se remite a los establecidos para la zona "Núcleo Histórico (NUH)", y por tanto esa remisión queda ampliada a los usos incompatibles establecidos en esta Modificación para dicha zona "Núcleo Histórico (NUH)".

- Se modifican la letra "b" y la letra "c" del artículo 3.2.3.3 del PGOU, que quedan con la siguiente redacción:

"Artículo 3.2.3 - AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA).

(...)

3. Usos pormenorizados:

a) Uso dominante: Residencial, tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles: Terciario, salvo los declarados incompatibles.

Dotacional.

Aparcamientos.

Talleres artesanales.

c) Usos incompatibles: Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

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.

(...)"

- Se modifican la letra "b" y la letra "c" del artículo 3.2.4.3 del PGOU, que quedan con la siguiente redacción:

"Artículo 3.2.4- ENSANCHE (ENS).

(...)

3. Usos pormenorizados:

a) Uso dominante: Residencial, tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles: Terciario, salvo los declarados incompatibles.

Dotacional.

Aparcamientos.

Talleres artesanales.

Almacenes: en todas sus modalidades.

c) Usos incompatibles: Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

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.

(...)"

- Se modifican la letra "b" y la letra "c" del artículo 3.2.5.3 del PGOU, que, si bien ya en el PGOU tiene un régimen de incompatibilidad más estricto que en el resto del suelo residencial, por coherencia con el resto de contenidos normativos de la presente Modificación quedan con la siguiente redacción:

"Artículo 3.2.5 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS).

(...)

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.

(...)"

- Se modifican la letra "b" y la letra "c" del artículo 3.2.6.3 del PGOU, que, si bien ya en el PGOU tiene un régimen de incompatibilidad más estricto

que en el resto del suelo residencial, por coherencia con el resto de contenidos normativos de la presente Modificación quedan con la siguiente redacción:

"Artículo 3.2.6- VIVIENDAS ADOSADAS (ADO).

(...)

3. Usos pormenorizados:

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

b) Usos compatibles: *Residencial: en su modalidad múltiple.
Comercial, salvo las declaradas
incompatibles.*

Dotacional.

Aparcamiento.

c) Usos incompatibles: *Industrial: en todas sus categorías.*

*Terciario: en el resto de categorías
diferentes a la comercial.*

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.

(...)"

B.2.2.- USO INDUSTRIAL.

Se modifican la letra "b" y la letra "c" del artículo 3.2.7.3 del PGOU, que quedan con la siguiente redacción:

"Artículo 3.2.7- INDUSTRIAL EN MANZANA (INM).

(...)

3. Usos pormenorizados:

a) Uso dominante: Industrial.

b) Usos compatibles: Terciario, salvo los declarados incompatibles.

Dotacional.

Aparcamiento.



c) Usos incompatibles: *Residencial, en todas sus modalidades, salvo vivienda destinada a la residencia de la vigilancia de la industria.*

A una distancia igual o inferior a 100 metros lineales de cualquier suelo calificado de uso dominante residencial:

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.

(...)"

B.2.3- USO TERCIARIO.

Se modifican la letra "c" del punto 3 del artículo 3.2.8 del PGOU que regula los usos pormenorizados incompatibles en suelo terciario, e igualmente los “usos incompatibles” contemplados en el punto 3 del apartado “TERCIARIO SECTOR 07 (TER-S07)” del citado artículo 3.2.8 del PGOU, que los regula en dicho Sector (Modificación Puntual nº 8 del PGOU). Quedan con la siguiente redacción:

“Artículo 3.2.8- TERCIARIO (TER).

(...)

3.- Usos pormenorizados:

- a) Uso dominante:*** *Terciario con las limitaciones que se establezcan en el punto c), y en su caso, con las limitaciones que establezcan los Planes Parciales y la regulación específica de usos.*
- b) Usos compatibles:*** *Residencial con las limitaciones que, en su caso, establezcan los Planes Parciales y la regulación específica de usos.*
- c) Usos incompatibles:*** *Industrial en todas sus modalidades, excepto almacenes y salvo que los Planes Parciales permitan alguna industria compatible con el uso residencial y la*



regulación específica de usos.

A una distancia igual o inferior a 100 metros lineales de suelo calificado de uso dominante residencial:

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.



TERCIARIO SECTOR 07 (TER-S07)

(...)

3. Usos pormenorizados:

Uso dominante: Terciario, incluyendo en este concepto todas las actividades relacionadas con servicio de tipo comercial, hostelero, oficinas, recreativo y deportivo, residencias colectivas, aparcamientos y similares. Salvo las declaradas incompatibles.

Usos compatibles: Será compatible el uso industrial de almacenamiento y distribución de productos, el Residencial, a razón de una vivienda por parcela al servicio de la actividad y dotacional.

Usos incompatibles: Industrial, en el resto de categorías, el Residencial, en edificio exclusivo.

A una distancia igual o inferior a 100 metros lineales de suelo calificado de uso dominante residencial:

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.

(...)".

B.2.4.- NORMA TRANSITORIA.

Se añade una nueva Disposición Transitoria en las Normas del PGOU:

"El régimen de usos y actividades incompatibles en el suelo calificado como de uso dominante residencial y en los suelos de otros usos adyacentes al mismo, introducido por la "Modificación Puntual nº 14 del PGOU: Reforma de la ordenación de los usos pormenorizados incompatibles en suelo residencial y limítrofes" se aplicará únicamente a usos y actividades cuya licencia, concesión, autorización, declaración

responsable o cualquier otro título legal habilitante se deba otorgar a partir de la entrada en vigor de la Modificación, sin afectar a los usos o actividades ya existentes a su entrada en vigor, a las que no afectará el contenido de la Modificación salvo en caso de que tras el cese formal y definitivo de una actividad se pretenda su reapertura, en cuyo caso sí que será de aplicación el régimen de la Modificación".

B.3.- MODIFICACIÓN DE LAS FICHAS DE ZONAS.

Se incorporan como ANEXO las fichas de ordenación del PGOU en las que se añaden los nuevos usos incompatibles establecidos en esta Modificación.

Con esto, junto con las fichas y el plano que forman parte de este documento como ANEXOS, se da por terminada la presente Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de l'Alcudia (Valencia).

l'Alcudia, 10 de junio de 2019

Por el Equipo Redactor:

Jorge Lorente Pinazo
Abogado

Xavier Gil Asensio
Arquitecto



ANEXOS.

- **FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN**
- **PLANO DE ORDENACIÓN. ALCANCE DE LOS USOS Y ACTIVIDADES INCOMPATIBLES EN SUELO RESIDENCIAL Y SUELO ADYACENTE AL MISMO.**



FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN



FICHAS DE ZONAS NUH Y BIC		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUH y BIC
MUNICIPIO: L'ALCÚDIA		PLAN: M.P. Nº 14 P.G.O.U. 2002
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial Unitario	Aparcamientos	Talleres artesanales
		Almacenes: en todas sus modalidades
		Industrial
Residencial Múltiple	Terciario, salvo los declarados incompatibles	Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical
	Dotacional	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	60 M2	Distancia mínima al linde frontal	---
Frente mínimo de parcela	4 m.	Distancia mín. al resto de lindes	---
Círculo inscrito mínimo	5 m.	Separación entre edificaciones	---
Ángulo medianero	60°		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA (Plano C-2)	
Índice de edificabilidad neta	---	Número mínimo de plantas	2
Coeficiente de ocupación	100%	Número máximo de plantas	2 ó 3
		Altura máxima de cornisa	7,5 ó 10 m.
		Altura máxima total	10,5 ó 13 m.
		Semisótanos	No
		Sótanos	Sí
		Aprovechamientos bajo cubierta	Sí*

OTRAS CONDICIONES
No se concederán licencias de demolición que no vayan acompañadas de la licencia de obras de nueva edificación en el solar resultante.
* Será obligatorio rematar las edificaciones con cubierta inclinada en los 12 primeros metros recayentes a vía pública. Esta pendiente no será superior al 40 %. El resto de la cubierta podrá ser plana. Los espacios habitables en planta bajo cubierta computan a efectos de edificabilidad.
Dotación de aparcamientos: No se exige dotación mínima de aparcamientos en edificaciones unifamiliares. En edificios plurifamiliares, una plaza de aparcamiento por vivienda.
Vuelos: Sólo se permiten balcones con un vuelo del 10% del ancho de la calle y como máximo de 60 cms.
Equipamientos: salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.
El régimen específico de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo Cuarto del título II de estas Normas.



FICHA DE ZONA ACA		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO		CÓDIGO: ACA
MUNICIPIO: L'ALCÚDIA		PLAN: M.P. N° 14 P.G.O.U. 2002
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial Unitario	Aparcamiento	Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes
	Terciario, salvo los declarados incompatibles	Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical
		Salones de banquetes
Residencial Múltiple	Talleres artesanales	Espectáculos taurinos
		Espectáculos circenses
		Actividades taurinas
		Actividades feriales, y parques de atracciones
	Dotacional	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	80 M2	Distancia mínima al linde frontal	---
Frente mínimo de parcela	5 m.	Distancia mín. al resto de lindes	---
Círculo inscrito mínimo	5 m.	Separación entre edificaciones	---
Ángulo medianero	60°		---
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Índice de edificabilidad neta	---	Número mínimo de plantas	2
Coeficiente de ocupación	100%	Número máximo de plantas	2 ó 3 ó 4
		Altura máxima de cornisa	7,5-10-13 m.
		Altura máxima total	10,5-13-16 m.
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamientos bajo cubierta	SI*

OTRAS CONDICIONES	
*Se podrá rematar las edificaciones con planta ático-retranqueada 3 metros de la línea de fachada. La pendiente de cubierta no será superior al 5%.	
Dotación de aparcamientos: No se exige dotación mínima de aparcamientos en edificaciones unifamiliares. En edificios plurifamiliares, una plaza de aparcamiento por vivienda.	
Vuelos: Hasta un 10% del ancho de la calle y como máximo 90 cms. Sólo se permiten miradores en las calles mayores de 8 metros hasta el 5% de la superficie de las plantas altas.	
El régimen específico de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo Cuarto del título II de estas Normas.	



FICHA DE ZONA ENS		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE		CÓDIGO: ACA
MUNICIPIO: L'ALCÚDIA		PLAN: M.P. Nº 14 P.G.O.U. 2002
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial Unitario	Aparcamiento	Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes
		Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical
	Terciario, salvo los declarados incompatibles	Salones de banquetes
Residencial Múltiple	Almacenes, en todas sus modalidades	Espectáculos taurinos
		Espectáculos circenses
		Actividades taurinas
		Actividades feriales y parques de atracciones
	Talleres artesanales	Actividades recreativas y de azar
		Establecimiento de exhibiciones de contenido erótico
		Establecimientos o unidades de exhibición y residencia de animales
Dotacional		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	100 M2	Distancia mínima al linde frontal	---
Frente mínimo de parcela	6 m.	Distancia mín. al resto de lindes	---
Círculo inscrito mínimo	6 m.	Separación entre edificaciones	---
Ángulo medianero	60°	Número mínimo de plantas	---
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Índice de edificabilidad neta	---	Número máximo de plantas	3, 4 ó 5*
Coefficiente de ocupación	100%	Altura máxima de cornisa	10, 13 ó 16m.
Alineación interior	S/Plano alturas	Altura máxima total	13, 16, 19
		Semisótanos	SI
		Sótanos	SI
		Aprovechamientos bajo cubierta	NO

OTRAS CONDICIONES
* En los edificios de menos de 4 plantas se podrá rematar las edificaciones con planta ático-retranqueada 3 metros de la línea de fachada. La pendiente de cubierta en estos edificios no será superior al 30 %. En los edificios de 4 o más plantas la cubierta será plana y no se permitirá sobre ella más que casetones de escalera, y nunca en los primeros 4 metros desde fachada.
Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos a razón de una plaza de aparcamiento por vivienda.
Vuelos: Vuelos hasta 90 cms como balcón y mirador con una ocupación máxima de éstos del 50 % de la superficie en alzado de la fachada (descontando planta baja).
El régimen específico de los usos se completa con la regularización establecida en el capítulo Cuarto del título II de estas normas.



FICHA DE ZONA ADO		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO
MUNICIPIO: L'ALCÚDIA		PLAN: M.P. Nº 8 Y Nº 14 P.G.O.U. 2002
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE ADOSADO	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial Unitario	Residencial múltiple	Industrial
	Comercial, salvo los declarados incompatibles	Terciario: en el resto de categorías diferentes a la comercial
	Dotacional	Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical
		Salones de banquetes
		Espectáculos taurinos
		Espectáculos circenses
	Aparcamiento	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	100 M2	Distancia mínima al linde frontal	s/plano
Frente mínimo de parcela	5 m.	Distancia mín. al resto de lindes	---
Círculo inscrito mínimo	5 m.	Separación entre edificaciones	---
Ángulo medianero	>60°	Número mínimo de plantas	---
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Retranqueo	3 m.	Número máximo de plantas	3*
Alineación interior	S/Plano alineaciones	Altura máxima de cornisa	10 m.*
Coefficiente de edificabilidad	---	Altura máxima total	13 m.*
Coefficiente de ocupación	S/Plano alineaciones	Semisótanos	No **
		Sótanos	Sí
		Aprovechamientos bajo cubierta	Sí

OTRAS CONDICIONES	
* Sobre la altura de cornisa se podrá construir una planta ático, retranqueada 3 metros de las alineaciones exteriores, que no ocupe más del 5% de su superficie. Los retranqueos en planta baja y áticos no serán aplicables al lateral de los edificios en esquina, según plano alineación.	
** En la zona de retranqueo	
Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos a razón de una plaza de aparcamiento por vivienda.	
Vuelos: Balcones y miradores con un vuelo máximo de 90 cms.	
El régimen específico de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo Cuarto del título II de estas Normas	



FICHA DE ZONA AIS-1

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: AIS-1
MUNICIPIO: L'ALCÚDIA		PLAN: M.P. Nº 8 Y Nº 14 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

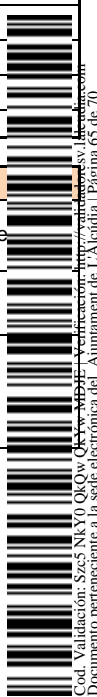
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	400 M2	Distancia mínima al linde frontal	5 m.
Frente mínimo de parcela	12 m.	Distancia mín. al resto de lindes	3 m.
Círculo inscrito mínimo	12 m.	Separación entre edificaciones	6 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Índice de edificabilidad neta	0,50 m2/m2	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 se 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

Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos a razón de una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela



FICHA DE ZONA AIS-2

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: AIS-02
MUNICIPIO: L'ALCÚDIA		PLAN: M.P. Nº 8 Y Nº 14 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

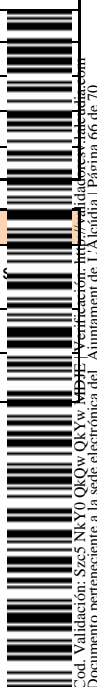
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	200 M2	Distancia mínima al linde frontal	5 m.
Frente mínimo de parcela	10 m.	Distancia mín. al resto de lindes	2 m.
Círculo inscrito mínimo	10 m.	Separación entre edificaciones	4 m.*
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Índice de edificabilidad neta	0,80m2/m2	Número máximo de plantas	2
Coefficiente de ocupación	50%	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 con una pendiente máxima del 30%, pudiendo el resto o la totalidad ser plana. Los espacios habitables bajo cubierta computables para el cálculo de la edificabilidad.

* Se podrán adosar edificaciones pareadas 2 a 2 o agrupadas 4 a 4, si se presentan en un solo proyecto

Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos a razón de una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela.

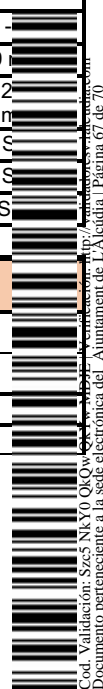


FICHA DE ZONA INM		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL		CÓDIGO: INM
MUNICIPIO: L'ALCÚDIA		PLAN: M.P. Nº 14 P.G.O.U. 2002
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
SO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Industrial	Terciario, salvo los declarados incompatibles	Residencial, en todas sus modalidades, salvo vivienda destinada a la vigilancia de la industria
	Aparcamiento	A una distancia igual o inferior a 100 metros lineales de suelo calificado de uso dominante residencial:
	Dotacional	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	300 M2	Distancia mínima al linde frontal	---
Frente mínimo de parcela	10 m.	Distancia mín. al resto de lindes	---
Círculo inscrito mínimo	10 m.	Separación entre edificaciones	---
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Índice de edificabilidad neta	1,25 m2/m2**	Número máximo de plantas	9
Coefficiente de ocupación	100%	Altura máxima de cornisa	9 m
		Altura máxima total	12 m
		Semisótanos	3
		Sótanos	3
		Altillos	3

OTRAS CONDICIONES	
*Se permiten altillos dentro del volumen edificado que no ocupen más del 25 % de la superficie construida en planta.	
** En el Sector 08 el IEN es de 1,10 m2/m2 (según Plan Parcial)	
Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos según lo dispuesto en el Anexo al Reglamento de planeamiento.	
El régimen específico de los usos se completa con la regulación establecida en el capítulo Cuarto del título II de estas Normas	



FICHA DE ZONA TER-S07

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO		CÓDIGO: TER-S07
MUNICIPIO: L'ALCÚDIA		PLAN: M.P. Nº 8 Y M.P. Nº 14 P.G.O.U. 2002
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	BLOQUE ADOSADO	TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Terciario, incluyendo todas las actividades relacionadas con servicio de tipo comercial, hostelero, oficinas, recreativo y deportivo, residencias colectivas, aparcamientos y similares. Salvo las declaradas incompatibles.	Industrial de almacenamiento y distribución de productos	Industrial, en el resto de categorías Residencial en edificio exclusivo
	Residencial, a razón de una vivienda por parcela al servicio de la actividad	A una distancia igual o inferior a 100 metros lineales de suelo calificado de uso dominante residencial: Salas de fiesta, discotecas, salas de baile, pubs y bares o establecimientos con ambientación musical Salones de banquetes Espectáculos taurinos. Espectáculos circenses
	Dotacional	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	500 M2	Distancia mínima al linde frontal	5 m.
Frente mínimo de parcela	12 m.	Distancia mín. al resto de lindes	0 m.
Círculo inscrito mínimo	12 m.	Separación entre edificaciones	adosados
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Índice de edificabilidad neta	1,50 m2/m2	Número máximo de plantas	3
Coeficiente de ocupación	100% **	Altura máxima de cornisa	9 m.
		Altura máxima total	12 m.
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamientos bajo cubierta	No

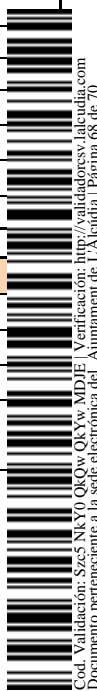
OTRAS CONDICIONES

* Se admite una vivienda por parcela al servicio de la actividad siendo inseparable de ésta.

** La ocupación de la parcela será total excepto en las zonas de retranqueo a fachadas.

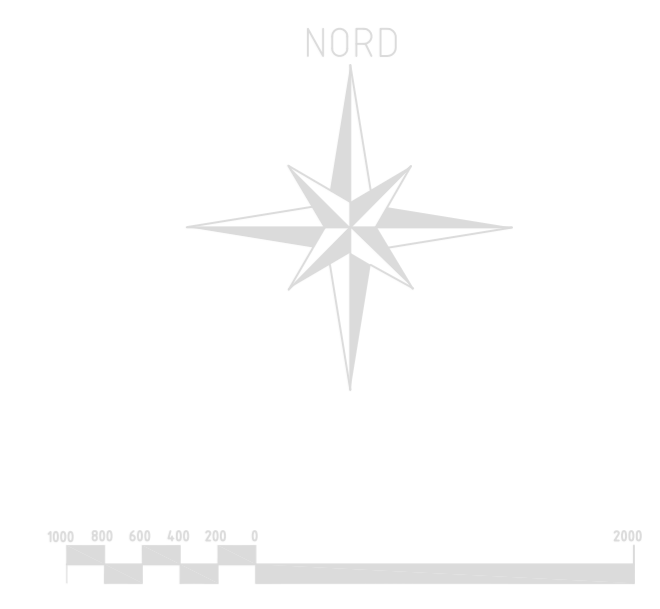
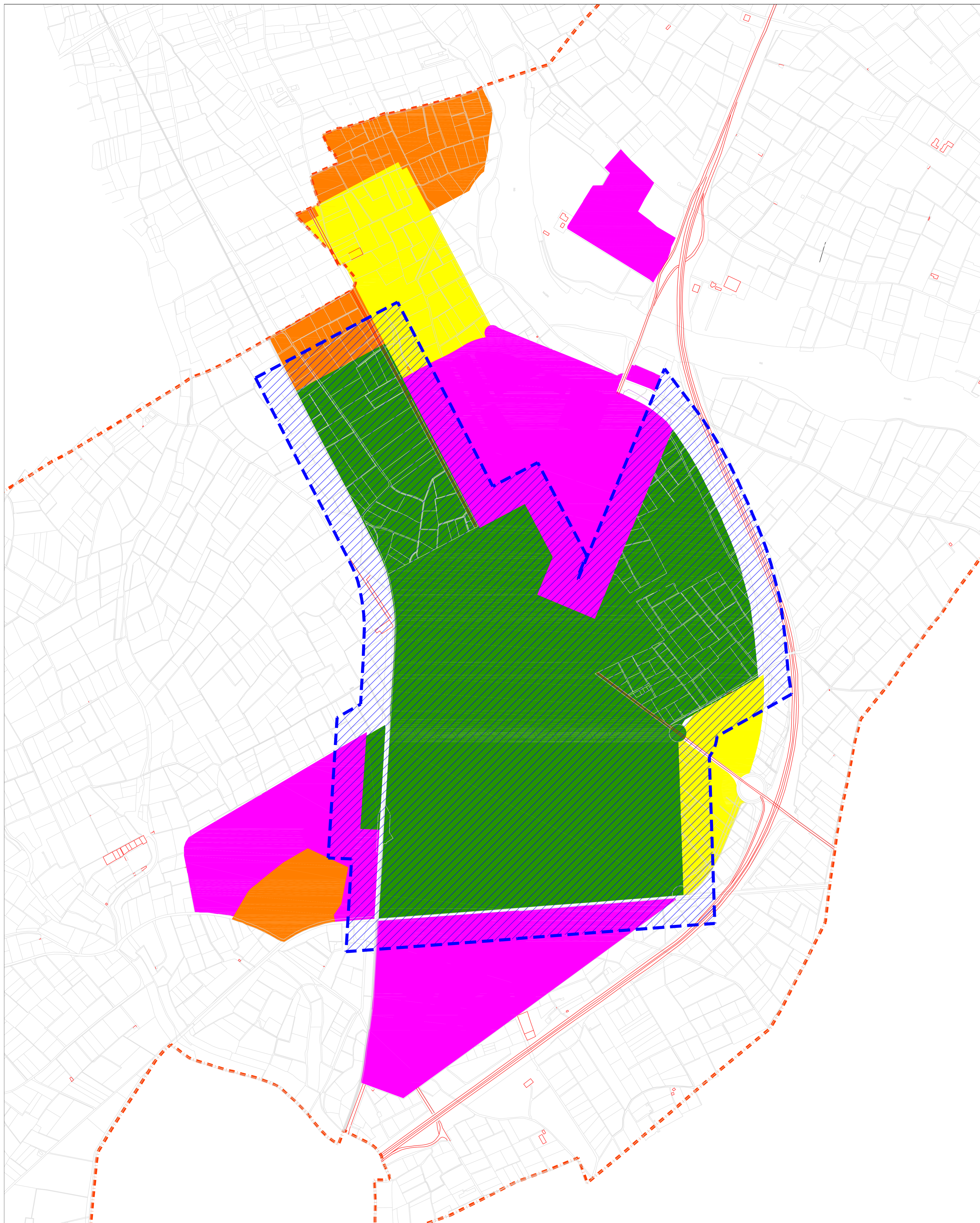
La cubierta será plana. Sobre el plano de cubierta solo se permitirá casetones de escalera e instalaciones.

Dotación de aparcamientos: Se exige dotación mínima de aparcamientos a razón de una plaza de aparcamiento por parcela, dentro de la parcela, pudiendo utilizar las zonas de retranqueo.



**PLANO DE ORDENACIÓN. ALCANCE DE LOS USOS Y
ACTIVIDADES INCOMPATIBLES EN SUELO
RESIDENCIAL Y SUELO ADYACENTE AL MISMO.**





-  AMBITO EN EL QUE SE APLICA LA INCOMPATIBILIDAD DE LOS USOS ESTABLECIDOS EN LA MODIFICACIÓN
-  RES RESIDENCIAL
-  IND INDUSTRIAL
-  TER TERCARIO
-  DOT DOTACIONAL
-  FOR FORESTAL
-  AGR AGRÍCOLA

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 14 DEL PGOU DE L'ALCÚDIA

REFORMA DE LA ORDENACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS INCOMPATIBLES EN SUELO RESIDENCIAL Y LÍMITROFES

 L'ALCÚDIA	<p style="text-align: right; margin: 0;">PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</p> <p style="text-align: right; margin: 0; font-size: small;">ALCANJE DE LOS USOS Y ACTIVIDADES INCOMPATIBLES EN SUELO RESIDENCIAL Y SUELO ADYACENTE AL MISMO</p> <p style="text-align: right; margin: 0; font-size: x-small;">ESCALA: 1/5.000</p> <p style="margin: 0; font-size: x-small;">L'Alcúdia, junio 2.019 Plano Por el equipo redactor:</p> <p style="margin: 0; font-size: x-small;">Ayuntamiento de L'Alcúdia XAVIER GIL ASENSIO, Arquitecto Municipal</p>
	ORD-1