

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA L'ALCÚDIA

MODIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DEFINIDOS EN EL PLAN PARCIAL SECTOR 10

INDICE

- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

1. Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
2. El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
3. El desarrollo previsible del plan o programa.
4. Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
5. Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
6. Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación.
7. La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de la evaluación ambiental y territorial estratégica.
8. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
9. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
10. Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

- BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN

1. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

Memoria informativa y justificativa

2. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

Modificación Normas Urbanísticas Sector 10 (artículo 4)

3. ANEXOS: REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL SECTOR 10

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

1. Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.

El objetivo de la presente modificación es el ampliar y matizar, dentro del ámbito del Sector 10 definido por Plan Parcial aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2005, tanto los usos compatibles como los incompatibles, manteniendo el uso global terciario.

Dicha modificación de iniciativa municipal, pretende dar respuesta a las necesidades de demanda detectadas en los últimos años, para facilitar la instalación de determinadas actividades industriales que actualmente no están suficientemente definidas en las normas urbanísticas del sector 10.

2. El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

El ámbito de la modificación es el definido en el Plan Parcial Sector S-10, Partida "La Retoria", aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2005.

Se trata de un sector con uso global terciario, compatible con el uso industrial de almacenamiento y distribución de productos y siendo incompatible el uso residencial. La alternativa que plantea esta modificación, es la de ampliar los usos industriales compatibles con uso terciario y definir con más detalle y precisión los usos incompatibles.

3. El desarrollo previsible del plan o programa.

Actualmente el sector 10, se encuentra totalmente urbanizado y abierto al uso público, y únicamente existe una actividad (gasolinera), quedando el resto del sector a la espera de albergar más actividades. Por ello, la presente modificación pretende acelerar el desarrollo de dicho sector, facilitando la posibilidad de albergar usos industriales que sean compatibles con el uso industrial.

4. Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de L'Alcúdia, aprobado definitivamente el 31 de julio de 2002, delimita 12 sectores para su programación, 5 de uso predominante residencial, 3 de uso predominante industrial, 3 de uso predominante TERCARIO (en que se incluye el sector 10), y uno de uso dotacional destinado a parque urbano, estableciendo para todo ellos las intensidades y condiciones de programación.

Puesto que la presente modificación no altera el uso dominante del sector, la proporción seguirá siendo la misma que la establecida en el PGOU de L'Alcúdia.

5. Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

Puesto que la modificación únicamente amplía y matiza los usos compatibles e incompatibles del sector, en principio no existe riesgo de incidir sobre el medio ambiente. Asimismo, para asegurar la no incidencia sobre el medio ambiente y teniendo en consideración el cambio climático, se ha establecido expresamente que serán incompatibles aquellas actividades sujetas a autorización ambiental integrada, definidas en el Anexo I de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana.

6. Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación.

No procede al tratarse de una modificación de la ordenación pormenorizada.

7. La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

En cumplimiento del artículo 63.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP) los planes o programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

Asimismo, según el artículo 45.2 y 46.3 el órgano ambiental territorial estratégico es el que decidirá el proceso de tramitación de la modificación, ya que en este caso se trata de una modificación menor del plan, al afectar a los usos pormenorizados definidos en el plan parcial del sector 10.

Por ello, para esta modificación según el artículo 48.c (modificado por el artículo 115 de la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat), el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento ya que la modificación afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Según la guía de evaluación ambiental por órgano ambiental municipal, elaborado por la D.G. de Medio Natural y Evaluación Ambiental y D.G. de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, la competencia en materia de evaluación ambiental y territorial no está asignada a ningún órgano por la LBRL. No obstante, el órgano promotor puede ser el Pleno del ayuntamiento o el alcalde y el órgano ambiental y territorial puede ser el alcalde, junta de gobierno local o teniente alcalde, estos dos últimos por atribución del alcalde.

8. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

No se plantean alternativas posibles a la presente modificación.

9. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

No procede por el tipo de modificación que se propone y no producir efecto negativo sobre el medio ambiente.

10. Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

No procede por el tipo de modificación que se propone.

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN

1. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Objeto

Ampliación de usos compatibles e incompatibles del Sector 10, sin modificar el uso global.

Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de L'Alcúdia se aprobó por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 31 de julio de 2002, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 6 de noviembre de 2002.

El plan establece una única área de reparto (AR-1), para el suelo urbanizable clasificado por el mismo, delimitando en ella 12 sectores para su programación, 5 de uso predominante residencial, 3 de uso predominante industrial, 3 de uso predominante Terciario (en que se incluye el sector 10), y uno de uso dotacional destinado a parque urbano, estableciendo para todos ellos las intensidades y condiciones de programación.

Asimismo, el Plan General define en las fichas de planeamiento y programación para el Sector 10 como uso global terciario, siendo compatible el uso industrial e incompatible el uso residencial.

El Plan Parcial de dicho sector, aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2005, desarrolla pormenorizadamente en sus normas urbanísticas, los usos específicos y tipologías definidos previamente en el Plan General:

“El uso DOMINANTE del sector terciario, incluyendo en este concepto todas las actividades relacionadas con servicio de tipo comercial, hostelero, oficinas, recreativo y deportivo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

No obstante, será COMPATIBLE el uso industrial de almacenamiento y distribución de productos. Siendo incompatible el uso residencial.”

En cuanto a los datos físicos del sector, está situado al sudeste de la población con clarísima definición física enmarcada por comunicaciones de Red Primaria del Plan General y por la Autovía N-340 de la Red General de Carreteras. Tiene una forma sensiblemente triangular siendo su lado norte el camino del Teular desde la rotonda con la CV-50 hasta el puente sobre la autovía N-340, su lado sudoeste lo constituye la carretera CV-50 en el tramo comprendido entre las dos rotondas y finalmente el lado sudeste que queda delimitado por la línea de dominio público de la autovía N-340. El sector tiene una superficie computable de 51.831 m², siendo su uso global terciario, compatible con el uso industrial.

Modificación

La modificación que se propone es la de ampliar y matizar tanto los usos compatibles como los incompatibles, manteniendo el uso global terciario. Por ello, la modificación se centra únicamente en el artículo 4 de las normas urbanísticas del Plan Parcial Sector S-10, Partida "La Retoria", aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2005.

Justificación

Esta modificación de ampliar y matizar tanto los usos compatibles como los incompatibles, manteniendo el uso global del sector 10, se justifica para dar respuesta a los siguientes condicionantes:

1. El régimen de los usos queda incompleto, dando lugar a interpretaciones erróneas, por lo que resulta necesario una revisión y adaptación a las nuevas necesidades y demandas de dicho sector.
2. Por la situación del Sector 10 (uso global Terciario), con respecto al resto de sectores y usos globales que contempla el PGOU de L'Alcúdia, así como sus conexiones con las actuales infraestructuras (CV 50). Concretamente, junto a dicho sector se encuentra el sector 11 (uso global terciario) no desarrollado pormenorizadamente por Plan Parcial, lo cual implica que esta modificación servirá de base para plantear posibles usos compatibles con dicho sector y homogeneizar la zona terciaria planteada al sureste de la población.
3. Por la configuración geométrica de las manzanas resultantes, en las que por su dimensión y geometría hacen posible plantear tanto usos terciarios como industriales de gran envergadura.
4. Por las necesidades de demanda en dicho sector para albergar en él otras modalidades de uso industrial que no siendo ni almacenamiento ni distribución de productos, resultan compatibles con el uso terciario del sector, aplicando sobre ellas algunas restricciones o limitaciones.

2. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS SECTOR 10

Artículo 4º (modificado):

“Usos Pormenorizados:

- a) **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.*
- b) **Usos Compatibles:** *Industrial de almacenamiento y distribución de productos, así como aquellos que cumplan con la regulación de usos industriales compatibles con terciario.*

Usos industrial compatible con uso terciario (Clasificación no contemplada en la regulación establecida en el capítulo IV, del título II de las normas urbanísticas del PGOU de L'Alcúdia, aprobado definitivamente el 30 de julio de 2002)

Comprende aquellas actividades industriales que por sus características, son incompatibles en zonas residenciales, y puedan instalarse en suelo de uso terciario. Este tipo de actividades deben llevar asociada una actividad principal tipo terciaria detallada en el uso dominante anteriormente descrito. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial en ningún caso superará el 50 % de la superficie de ocupación de la parcela.

- c) **Usos Incompatibles:** *Residencial, en todas sus modalidades, salvo vivienda destinada a la residencia de la vigilancia de la industria, a razón de una vivienda por parcela al servicio de la actividad. Industrial incompatible con terciario. Actividades sujetas a autorización ambiental integrada, definidas en el Anexo I de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana.”*

3. ANEXOS: REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL SECTOR 10

CAPITULO I: NORMATIVA GENERAL.

ART. 1º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes ordenanzas regirán en todo el ámbito del Plan Parcial del Sector S-10 "Partida la Retoria".

Art. 2º.- VIGENCIA

El presente Plan Parcial, regirá y será obligatorio, desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, y tendrá vigencia indefinida.

ART. 3º.- NORMAS COMPLEMENTARIAS

Para lo regulado en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto:

- Plan General de Ordenación Urbana de l'Alcúdia (30-07-2002)
- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, (6/1994)
- Reglamento de Planeamiento, (Decreto 20/1998)
- Reglamento de Zonas, (Orden de 26/4/1999)
- Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana.

CAPITULO II: USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA.

ART. 4º.- USOS

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: Industrial de almacenamiento y distribución de productos. Aquellas actividades industriales que por sus características, son incompatibles en zonas residenciales, y puedan instalarse en suelo de uso terciario. Este tipo de actividades deben llevar asociada una actividad principal tipo terciaria detallada en el uso dominante anteriormente descrito. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial en ningún caso superará el 50 % de la superficie de ocupación de la parcela.

Usos Incompatibles: Residencial, en todas sus modalidades, salvo vivienda destinada a la residencia de la vigilancia de la industria, a razón de una vivienda por parcela al servicio de la actividad.

Industrial incompatible con terciario (actividades no incluidas en la categoría anterior)

Actividades sujetas a autorización ambiental integrada, definidas en el Anexo I de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana.

ART. 5º.- ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS

	I.E.N.	Ocupación
TER	1,4464 m ² /m ² s	80%

ART. 6º.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

TER Manzana cerrada

ART. 7º.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se determina dos zonas de ordenación edificatoria:

- 1.-Parcelas de uso terciario.
- 2.-Parcelas dotacional público de uso zona verde

CAPITULO III: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS.

Art. 8º.- ALTURA, ALTURA REGULADORA Y NÚMERO DE PLANTAS.

El número de plantas incluida la planta baja, según la definición del art. 44 del Reglamento de Zonas, se establece en función de cada uso, y el techo edificable no superará el máximo permitido por parcela. No se incluyen en este cómputo los sótanos y semisótanos.

Las alturas reguladoras quedan definidas de la siguiente manera:

	Altura MÁXIMA	Nº de plantas	Altura
MÍNIMA TER		12,00	3
	No se establece		

Art. 9º.- DISTANCIAS A LINDES Y RETRANQUEOS.

Definida la distancia a lindes según el art. 28 del Reglamento de Zonas, se establece según las diferentes calificaciones:

Manzana TER: No existe delimitación en distancias a lindes. No obstante, de existir retranqueos se exigirá que se efectúen paralelamente a la línea de fachada.

Art. 10º.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se podrán construir sótanos y/o semisótanos en cualquier parcela del sector, en número que se proponga, con las condiciones que establece el Plan General, con una ocupación máxima del 80% del total de la parcela.

CAPITULO IV: RÉGIMEN DE PARCELACIÓN

Art. 11º.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Las características y dimensión de la parcela mínima indivisible, se establecen por zonas según el siguiente cuadro:

	Superficie	Frente (Fachada)	Fondo
TER	800 m ²	20,00 m	No se determina

A excepción de la manzana T-3, que la superficie mínima de parcela será de 300 m² y con un frente de fachada mínimo de 10,00 m.

Forma: Deberá tener al menos inscribirse un círculo de 10,00 m de radio con 60º de ángulos medianeros.

CAPITULO V: SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA.

Art. 12º.- ZONAS VERDES.

Se definen las zonas ajardinadas sin ningún tipo de edificación cerrada. Únicamente podrá construirse aquellas edificaciones necesarias para jardinería y juegos infantiles.

CAPITULO VI: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Art. 13º.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

El presente sector del Plan Parcial Sector 10 "Partida la Retoria", se desarrollará en un único proyecto de urbanización y con ejecución global en una sola etapa, dado el carácter global e indivisible de la ordenación.

CAPITULO V: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Art.14º.- OBRAS EN YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

En esta área se estará a lo dispuesto en los artículos 59, 60, 61 y 62 de la Ley4/98 de 11 de Junio del Patrimonio Cultural Valenciano a fin de garantizar la afección arqueológica de las obras que supusieran movimiento de tierras y artículo 1.7 de las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente de L'Alcúdia.

Art. 15º. OBRAS EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL ÁREA DE PROTECCIÓN

En esta área se estará a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley4/98 de 11 de Junio del Patrimonio Cultural Valenciano a fin de garantizar la afección arqueológica de las obras que supusieran movimiento de tierras y con el artículo 2.5 de las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente de L'Alcúdia.

En L'Alcúdia, a 8 de marzo de 2017

La Arquitecto
Raquel Valls Año