

# PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE 07.2b DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE L'ALCÚDIA (VALENCIA) ALTERNATIVA TÉCNICA. MEMORIA

TEXTO REFUNDIDO. ENERO DE 2022

## PROMOTOR:

AGRUPACIÓN DE INTERÉS  
URBANÍSTICO DE LA UE07.2B DEL  
PGOU DE L'ALCÚDIA

Av. de Guadassuar, nº 1-2º  
46250 L'Alcúdia (Valencia)  
Tlf. 96 299 60 39

## EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

GRUPO DAYHE  
DEVELOPMENT & INVESTMENT 

## Coordinador del programa

C/ En Sanç, nº 3 - puerta 1.

46001 València

Telf. 96 368 55 53 / 663 394 757.

<https://grupodayhe.es/>  
[info@grupodayhe.com](mailto:info@grupodayhe.com)

 **ORTIZ AGUADO**  
INGENIERÍA Y GESTIÓN, S.L.

José Ramón Ortiz González  
Ingeniero de Caminos,  
Canales y Puertos.  
Colegiado nº 6.343

## PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA ALTERNATIVA TÉCNICA. MEMORIA

### UE-07.2b DEL PGOU DE L'ALCÚDIA L'ALCÚDIA (VALENCIA) ÍNDICE GENERAL

0.	INTRODUCCIÓN. INICIATIVA DEL PROGRAMA .....	2
0.1.	Promotor de la actuación integrada.....	2
0.2.	Parcelación. Disponibilidad de los terrenos.....	2
0.3.	Autor del documento. Equipo técnico redactor.....	3
1.	ANTECEDENTES. REGULACIÓN NORMATIVA .....	4
1.1.	Antecedentes urbanísticos y motivación del programa .....	4
1.2.	Antecedentes históricos de la Urbanización Ismael Tomás .....	4
1.3.	Normativa de aplicación .....	5
1.4.	Objeto y objetivos del programa de actuación integrada .....	5
1.5.	Forma de gestión .....	7
1.6.	Agente urbanizador.....	7
1.7.	Tramitación del programa.....	7
1.8.	Documentación del programa.....	8
2.	ALTERNATIVA TÉCNICA.....	9
2.1.	Identificación del instrumento de planeamiento objeto de desarrollo a través de la actuación.....	9
2.2.	Plano de ordenación del ámbito de actuación.....	11
2.3.	Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.....	11
2.4.	Proyecto de las obras programadas.....	13
2.5.	Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas .....	13
	Anexo I: NORMAS URBANÍSTICAS.....	14
	Anexo II: PLANO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO .....	15

## 0. INTRODUCCIÓN. INICIATIVA DEL PROGRAMA

### 0.1. PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

El promotor del programa de actuación integrada de la Unidad de Ejecución 07.2b del Plan General de Ordenación Urbana de L'Alcúdia, es la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE07.2B DEL PGOU DE L'ALCÚDIA (en adelante AIU), con CIF V-05.311.030 y domicilio social en avenida de Guadassuar, núm. 1, 2º de L'Alcúdia (46250 Valencia), constituida en la Notaría de L'Alcúdia de Dª María-Isabel-Inés Sáez Díaz el día 18 de marzo de 2021, con número de protocolo 375.

La AIU promotora del programa dispone de más del 60% de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público, tal y como se acreditó al Ajuntament de L'Alcúdia en el escrito de inicio de programación presentado el 27 de abril de 2021, por el que solicitó el régimen de gestión por las personas propietarias previsto por los artículos 119, 120 y 124 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP).

En contestación a dicha solicitud, y mediante Decreto de Alcaldía 1195/2021, de 28 de junio, se resolvió *“Admetre a tràmit la iniciativa de programació de la Agrupació d'Interès Urbanístic de la Unitat d'Execució 07.2b del PGOU de L'Alcúdia (CIF V05311030), amb totes les condicions recollides en el present acord i els seus fonaments jurídics”*, requiriendo igualmente a la AIU *“perquè en el termini de tres mesos presenten la documentació completa de l'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada i proposició jurídic- econòmica”*, documentación que fue presentada el 23 de septiembre de 2021 y que ahora se presenta nuevamente refundida para incorporar, en primer lugar, los informes municipales y, en segundo, los informes de las compañías de servicios emitidos hasta el momento.

### 0.2. PARCELACIÓN. DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS

El número de parcelas catastrales incluidas en el ámbito, según los datos catastrales del municipio de L'Alcúdia, asciende a un total de 6, todas ellas en zona urbana. A su vez, todas estas parcelas se localizan en el polígono 16, tratándose fundamentalmente de las parcelas 7, 8, 9, 110, 211 y 212.

Todas las parcelas afectadas por la actuación se localizan íntegramente en su ámbito, salvo alguna pequeña diferencia entre el catastro y la realidad física de la zona. En cuanto a sus superficies varían entre cerca de 1.000 m<sup>2</sup>, en el caso de la parcela más pequeña, y de 4.000 m<sup>2</sup>, en el caso de la parcela mayor, con una superficie catastral total de 13.504 m<sup>2</sup>, ligeramente inferior (no llega al 2%) a los 13.728 m<sup>2</sup> de superficie bruta recogida en el planeamiento vigente, según se detallará posteriormente. En cualquier caso, las superficies parciales de las parcelas y la total de la actuación será la resultante del posterior Proyecto de reparcelación.

Figura 1. Ortofoto general del ámbito de actuación y delimitación catastral de las parcelas existentes.



La aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de L'Alcúdia del citado Proyecto de reparcelación del ámbito contemplado, y su posterior inscripción registral, supondrá la efectiva disponibilidad de los terrenos para realizar las obras de urbanización y, en su caso, las conexiones externas. Dicho proyecto contendrá, asimismo, las superficies finalmente resultantes de las diferentes parcelas y los espacios públicos, estos últimos formados por el viario y el equipamiento previsto. En todo caso, una vez finalizadas las obras de urbanización se realizará el replanteo final de todas y cada una de las parcelas resultantes, levantando la correspondiente acta con las diferentes personas propietarias afectadas y con fijación de picas en el terreno para la señalización de las distintas parcelas, trasladando al Ayuntamiento de L'Alcúdia copia de los planos y las diferentes actas.

### 0.3. AUTOR DEL DOCUMENTO. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

La AIU aspirante a agente urbanizador encarga a las mercantiles **Grupo Dayhe Development & Investment, S.L.** y **Ortiz Aguado Ingeniería y Gestión, S.L.** la realización del presente documento:

- Coordinador .....D. José Ramón Ortiz González.
- Titulación.....Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Colegiado nº 6.343.
- Dirección .....Calle En Sanç, nº 3-Pta. 1. 46001 València.

Asimismo, ha intervenido en la redacción del presente documento el siguiente equipo técnico:

- José Luis Gallego Suárez, Ingeniero en Geodesia, Cartografía y Topografía, Programa IESE Dirección de Empresas.
- Juan Francisco Cruz Escribano, Abogado Urbanista.
- Alejandro Navarro Maeztu, Arquitecto Urbanista.
- José Francisco Bedmar del Peral, Ingeniero Técnico en Obras Públicas, Máster en Gestión, Calidad y Medio Ambiente.
- Álvaro Yécora Bujanda, Ingeniero Técnico Forestal, Licenciado en Ciencias Ambientales, Máster en gestión integrada HSEQ.
- Maria Arenas Huerta, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- Daniel Alemany Simó, Ingeniero Industrial.
- Iolanda Maronda Tarrasa, Graduada en Ingeniería en Tecnologías Industriales.
- Cristina Muñoz González. Graduada Fundamentos Arquitectura, Máster en Arquitectura.
- Iván Gómez Molina. Graduado Fundamentos Arquitectura, Máster en Arquitectura.

Como colaboradores externos también han intervenido en la redacción del presente documento:

- Ramón Iborra Fabra, Ingeniero en Geodesia, Cartografía y Topografía.
- Juan Salvador Asís Sánchez, Arquitecto, Arquitecto Técnico e Ingeniero en Edificación.
- Pasqual Vernich Hermano, Arquitecto.

- Paloma Sánchez Pérez. Licenciada en Geografía e Historia (Arqueóloga).

## 1. ANTECEDENTES. REGULACIÓN NORMATIVA

### 1.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y MOTIVACIÓN DEL PROGRAMA

El municipio de L'Alcúdia cuenta como figura de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente 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.

En particular, los terrenos objeto de programación se encuentran dentro de la Unidad de Ejecución UE 07.2b del suelo urbanizable residencial de dicha localidad, según la modificación nº 8 del PGOU de L'Alcúdia, aprobada por el Ayuntamiento de L'Alcúdia, en sesión de Pleno de fecha 7 de julio de 2009 (BOP Valencia de fecha 27 de octubre de 2010), y posteriormente modificada por la Modificación Puntual nº14 del PGOU de L'Alcúdia, aprobada por el Ayuntamiento de L'Alcúdia en sesión de Pleno de fecha 30 de junio de 2020 (BOP Valencia de fecha 15 de julio de 2020). Dicha UE-07.2b se localiza en la siguiente posición geográfica (Coordenadas U.T.M. aproximadas):

x = 716.000	y = 4.342.250	Huso: 30.
-------------	---------------	-----------

La AIU cuenta con aproximadamente el 80% de la propiedad del suelo incluido dentro de la UE-07.2b del PGOU de L'Alcúdia, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 120.1.b. del TRLOTUP. En virtud de ello, pretende llevar a cabo su gestión urbanística en régimen de gestión por las personas propietarias, según lo previsto en los artículos 119, 120 y 124 TRLOTUP, para lo que solicitó al Ajuntament de L'Alcúdia en fecha 27 de abril de 2021, el inicio del procedimiento de programación de la referida UE-07.2b, adjuntando a dicha solicitud el borrador del programa y la escritura de constitución de la AIU.

En contestación a dicha solicitud, y mediante Decreto de Alcaldía 1195/2021, de 28 de junio, se resolvió *“Admetre a tràmit la iniciativa de programació de la Agrupació d'Interès Urbanístic de la Unitat d'Execució 07.2b del PGOU de L'Alcúdia (CIF V05311030), amb totes les condicions recollides en el present acord i els seus fonaments jurídics”*, requiriendo igualmente a la AIU *“perquè en el termini de tres mesos presenten la documentació completa de l'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada i proposició jurídic-econòmica”*.

Atendiendo a lo anterior, la AIU promueve el desarrollo urbanístico y programación de la actuación, encargando a **Grupo Dayhe Development & Investment, S.L.** y **Ortiz Aguado Ingeniería y Gestión, S.L.** la redacción del **“Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión por las personas propietarias de la UE-07.2b del PGOU de L'Alcúdia”**. Según se ha adelantado anteriormente la presente Alternativa Técnica se corresponde con el Texto Refundido de la presentada previamente en septiembre de 2021.

### 1.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA URBANIZACIÓN ISMAEL TOMÁS

La Urbanización Ismael Tomás se trata de una actuación urbanística realizada (entonces en suelo rústico) en la década de los 70 del pasado s.XX para edificar unas 70 viviendas en parcelas entre,

aproximadamente, 400 y 650 m<sup>2</sup> de superficie y varias tipologías, todas ellas con algún tipo de protección estatal.

Las viviendas se realizaron inicialmente en régimen de cooperativa para y por trabajadores de la empresa ISTOBAL, terminándose en el año 1977, fecha de la que son la mayoría de las edificaciones. Posteriormente se han realizado diversas reformas en estas viviendas, salvo en 3 ó 4 que fueron derribadas y construidas de nueva planta, existiendo igualmente 2 parcelas todavía sin edificar.

Sus calles y espacios públicos fueron cedidos, como las zonas verdes y equipamientos, al Ajuntament de L'Alcúdia y es, en líneas generales, de baja calidad constructiva, con viales estrechos que cuentan con una calzada central aglomerada y aceras laterales a ambos lados terminada en hormigón. De la misma manera, sus servicios urbanos, aunque completos, son bastante limitados, en particular en lo que se refiere al saneamiento, presentando problemas puntuales de drenaje al no contar con una red suficiente para la urbanización. Todos ellos son gestionados por el consistorio municipal o empresas de servicios (Iberdrola, Telefónica, etc.), a excepción de su red de servicio para riego, que sigue siendo titularidad de la propia Urbanización y gestionada por los propios propietarios mediante un administrador encargado de su gestión (Martín Asesores), disponiendo de un pozo de extracción, bomba de impulsión y una red de distribución (mediante tubería de PE Ø90 mm y 16 atm de presión) bajo acera y con acometidas a todas las parcelas.

### **1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN**

---

El presente programa de actuación integrada se ha tramitado y redactado atendiendo a las reglas y criterios contenidos en el TRLOTUP, por considerarse aplicable dicha norma en atención a la regulación contenida en la Disposición Transitoria Primera de esa norma:

*“Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogándose a las disposiciones de la presente ley, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma”.*

Habida cuenta la fecha de entrada en vigor del TRLOTUP (17 de agosto de 2021) y el anterior régimen transitorio, el presente programa debe ser redactado y tramitado de acuerdo con el citado TRLOTUP.

### **1.4. OBJETO Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**

---

El artículo 114 del TRLOTUP dispone que los programas de actuación integrada tienen por objeto:

- Ordenar el proceso de gestión urbanística.
- Regular las relaciones entre personas propietarias, agente urbanizador y administración.
- Determinar los derechos y obligaciones de los afectados, delimitando su contenido económico.
- Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.

- Concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- En su caso, programar la edificación de solares o la rehabilitación de edificios.

Con base en el anterior objeto, el artículo 116 del TRLOTUP atribuye a los programas de actuación integrada los siguientes objetivos:

- Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
  - Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:
    - 1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
    - 2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
    - 3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.
    - 4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
    - 5.º Red de alumbrado público.
    - 6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
  - Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes, incluyendo la prolongación de la duna acústica existente paralela a la Ronda de la Solidaritat.
  - Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
  - Obtener gratuitamente, a favor de la administración:
    - 1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.
    - 2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo.
- La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.
- Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
  - Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en esta ley.

- Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, el promotor de la actuación urbanística está obligado a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y el promotor o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.

### **1.5. FORMA DE GESTIÓN**

---

El artículo 119.1 del TRLOTUP establece que corresponde a la Administración actuante elegir razonablemente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar la actuación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 TRLOTUP, y concordantes, el Ayuntamiento de L'Alcúdia ha motivado la no actuación mediante gestión directa y ha optado por la modalidad de gestión por régimen de gestión por las personas propietarias, según lo indicado por el citado Decreto de Alcaldía 1195/2021, de 28 de junio, basándose en el tamaño, situación y condiciones intrínsecas de la actuación, así como el elevado porcentaje (en torno al 80%) de personas propietarias que forman parte de la AIU.

### **1.6. AGENTE URBANIZADOR**

---

Como consecuencia de la modalidad de gestión elegida, la AIU tendrá la condición de agente urbanizador. En consecuencia, le corresponde la realización de todas las funciones especificadas en el artículo 118 del TRLOTUP; en particular, las relativas a:

- Promover, gestionar y financiar la actuación programada.
- Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- Contratar las obras públicas que comprenda la actuación de acuerdo con la normativa de contratación del sector público.
- Elaborar e impulsar la reparcelación.

Asimismo, en su condición de agente urbanizador la AIU informará periódicamente al Ayuntamiento de L'Alcúdia, a los propios asociados de la AIU y al resto de personas propietarias y agente involucrados, respecto al desarrollo del programa de actuación integrada.

### **1.7. TRAMITACIÓN DEL PROGRAMA**

---

El programa se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo 123.2 TRLOTUP y demás concordantes. Dicho precepto dispone que “Los programas de actuación integrada se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I”.

La anterior remisión genérica a los dos procedimientos posibles (sujetos o no evaluación ambiental y territorial estratégica), obliga a determinar en cada caso si concurren o no las circunstancias para la aplicación de alguno de esos procedimientos. A tal efecto, hay que acudir a lo dispuesto en el artículo 46



TRLOTUP. En la medida en que el programa no innova el planeamiento, puesto que asume la ordenación prevista en el planeamiento municipal vigente, ello hace que no esté sujeto al procedimiento de evaluación ambiental y territorial (ex artículo 46.4 del TRLOTUP).

Siendo ello así, el presente programa se encuentra sujeto al procedimiento regulado en el Capítulo III del Título III del Libro I de la LOTUP, el cual se reduce a un solo precepto: el artículo 61 del TRLOTUP, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección de la constructora en los supuestos de gestión indirecta.

## **1.8. DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 TRLOTUP, todo programa de actuación integrada debe comprender los siguientes documentos: Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica. Según dispone a continuación dicho precepto, la Alternativa Técnica debe incluir, al menos, la siguiente documentación:

- a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.
- b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
- c) Proyecto de las obras programadas, con:
  - 1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
  - 2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
  - 3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan a la empresa contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.
  - 4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
  - 5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
  - 6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

- d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

## 2. ALTERNATIVA TÉCNICA

### 2.1. IDENTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO OBJETO DE DESARROLLO A TRAVÉS DE LA ACTUACIÓN

La Unidad de Ejecución 07.2b se sitúa al noreste del casco urbano de L'Alcúdia, junto al polígono industrial que conforman Istobal y el resto de naves situadas en la entrada norte de la población (Sector 8), colindando con la urbanización Ismael Tomás, con la que limita en la calle Joaquim Sanchis Nadal. Se trata de suelo urbanizable residencial, con ordenación estructural y pormenorizada aprobada.

El ámbito del Programa tiene una extensión de 13.728 m<sup>2</sup> según la modificación nº 8 del PGOU de L'Alcúdia (así como la posterior modificación nº 14), a concretar en el correspondiente Proyecto de reparcelación y, en su momento, durante el replanteo de las propias obras de urbanización. La delimitación superficial se corresponde con la prevista en dicha modificación:

- Al norte y este la nueva gran zona verde prevista por el Plan General en el entorno de la urbanización Ismael Tomás, conformando un amplio espacio de esparcimiento de esta zona de la localidad que, a su vez, desarrolle un espacio de transición entre los usos residenciales y los industriales presentes al norte, así como con las infraestructuras viarias presentes al este.
- Al sur la propia urbanización residencial Ismael Tomás, con la que limita a partir de la calle Joaquim Sanchis Nadal, actual límite norte de la misma.
- Al oeste la calle Bollene, que se configura como el límite este del polígono industrial norte de la localidad, donde se prevén nuevos espacios ajardinados, además de la gran zona verde antes descrita, que completen la transición entre los diferentes usos de esta zona.



Figura 2. De izquierda a derecha, vista general del estado actual de la UE 07.2b y su entorno; zonificación urbana vigente; y delimitación de unidades de ejecución.

Identificación de la actuación urbanística:

- Clasificación y zonificación del suelo: Suelo urbanizable residencial.
- Gestión de la actuación: Programa de actuación integrada.

- Superficie de la actuación: 13.728 m<sup>2</sup>, de los que 2.299 m<sup>2</sup> son suelo dotacional para equipamiento y otros 2.509 m<sup>2</sup> suelo dotacional de la red viaria, a concretar en el correspondiente Proyecto de reparcelación.
- Usos residenciales: Zona de uso residencial unifamiliar, tipología AIS-1, con dos manzanas de 3.293 y 5.627 m<sup>2</sup> de superficie y una edificabilidad neta de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.



**Ajuntament de l'Alcúdia**

FICHA DE GESTIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			
UNIDAD	<b>U.E 07.2b</b>	SECTOR 07	<b>SUELO URBANIZABLE ÁREA DE REPARTO 1</b>
ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		DEFINIDA EN PGOU 2002 MODIFICADA POR MODIFICACIÓN nº8 (junio 2009)	
SUPERFICIE		13.728 m <sup>2</sup> de suelo	
USO y TIPOLOGÍA		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
<b>EDIFICABILIDAD</b>			
RESIDENCIAL Zona AIS-1		4.460 m <sup>2</sup> t	
RESIDENCIAL Zona AIS-2		0 m <sup>2</sup> t	
TERCIARIO Zona TER		0 m <sup>2</sup> t	
<b>coeficientes de PONDERACIÓN por Uso y Tipología *</b>			
RESIDENCIAL Zona AIS-1		2,75 uda/m <sup>2</sup> t	
RESIDENCIAL Zona AIS-2		2,40 uda/m <sup>2</sup> t	
TERCIARIO Zona TER		1,60 uda/m <sup>2</sup> t	
Aprovechamiento TIPO **		0,9531 uda/m <sup>2</sup> s	
<b>APROVECHAMIENTO</b>			
Aprovechamiento	Zona AIS-1	12.265	u.d.a.
Aprovechamiento	Zona AIS-2	0	u.d.a.
Aprovechamiento	Zona TER	0	uda/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento OBJETIVO		12.265	u.d.a.
10% para la Administración libre de cargas		1.227	u.d.a.
Aprovechamiento SUBJETIVO		11.776	u.d.a.
Excedente***		-737	u.d.a.
Suelo exterior para compensar el Excedente		-859	m <sup>2</sup> s
* El proyecto de Reparcelacion podrá modificar estos coeficientes de forma justificada, según lo dispuesto en el artículo 119 del R.O.G.T.U. en relación artículos 34.c), 56, 58.5 y 169.3.e) de la Ley Urbanística Valenciana			
** Aprovechamiento Tipo para el Área de Reparto 1, definido por el PGOU			
*** Aprovechamiento transferible a otra unidad, de la misma área de reparto, para equilibrar el aprovechamiento entre Unidades de Ejecución.			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA</b>			
SECUENCIA LÓGICA: ESTA UNIDAD AL ESTAR RODEADA DE SUELO URBANIZADO SE PUEDE DESARROLLAR INMEDIATAMENTE			

Figura 3. Ficha de gestión de la UE 07.2b (Fuente: modificación nº 8 del PGOU de L'Alcúdia).

Atendiendo a la Ficha de Gestión de la UE 07.2b, su ámbito delimita una superficie bruta total de 13.728 m<sup>2</sup>, resumiéndose sus magnitudes fundamentales en la siguiente tabla:

<b>SUPERFICIE BRUTA</b>			<b>13.728,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL CESIONES</b>			<b>4.808,00 m<sup>2</sup></b>
EQUIPAMIENTOS			2.299,00 m <sup>2</sup>
RED VIARIA			2.509,00 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES			0,00 m <sup>2</sup>
<b>SUELO LUCRATIVO</b>			<b>8.920,00 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE USO RESIDENCIAL			8.920,00 m <sup>2</sup>

	m <sup>2</sup> solar	IEN	m <sup>2</sup> t
AIS-1 S07.2b-01	3.293,00 m <sup>2</sup> s	0,5000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1.646,50 m <sup>2</sup> t
AIS-1 S07.2b-02	5.627,00 m <sup>2</sup> s	0,5000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	2.813,50 m <sup>2</sup> t
	<b>8.920,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,5000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>4.460,00 m<sup>2</sup>t</b>

Figura 4. Ordenación pormenorizada de la UE 07.2b, parámetros fundamentales (Fuente: elaboración propia a partir de la modificación núm. 8 del PGOU).

La ordenación específica de la zona AIS-1 se encuentra regulada en las normas urbanísticas de la modificación nº 8 del PGOU de L'Alcúdia (posteriormente modificada por la modificación nº 14), a las que nos remitimos y damos aquí por reproducidas. En cualquier caso, a los efectos de facilitar su localización, se incluyen en el presente documento una copia de esas normas como **Anexo I**.

## 2.2. PLANO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se incorpora como **Anexo II**, el plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

## 2.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO

El planeamiento de aplicación cuenta con una ordenación pormenorizada que garantiza la integración de la actuación en su entorno y con la red primaria viaria del municipio. Asimismo, el ámbito de este programa incorpora de facto las medidas necesarias para la integración de la actuación en el entorno, al estar ejecutadas las conexiones a las principales infraestructuras y servicios.

La conexión e integración de la actuación a las principales redes de infraestructuras públicas de urbanización, se realiza con la ejecución de distintas infraestructuras que se detallan a continuación:

- **Red de riego y servicio:** Se prevé la conexión con la red de agua de servicio disponible en la colindante urbanización Ismael Tomás, dotando así de agua para riego a las parcelas y espacios libres previstos en la actuación. En ese sentido, deberá obtenerse la correspondiente autorización del propietario de la red; en caso contrario, los escasos caudales precisos se obtendrán desde la red de agua potable.
- **Red de saneamiento de aguas fecales:** Los escasos caudales generados por la urbanización son evacuados por gravedad a la red de saneamiento existente en la calle Bollene, que finalmente son evacuados en la EDAR que trata los efluentes de las localidades de L'Alcúdia y Benimodo, localizada al sur de la primera próxima al cauce del Barranc de Prada y con capacidad suficiente según la información disponible de la EPSAR (Caudal de proyecto 9.600 m<sup>3</sup>/día, caudal actual 1.220 m<sup>3</sup>/día). Todo ello en atención a lo establecido por la compañía gestora de las canalizaciones de saneamiento en la localidad.
- **Red de drenaje de aguas pluviales:** Los caudales generados en la urbanización son evacuados por gravedad a la red de drenaje existente en la calle Bollene, que finalmente son evacuados a cauce público. A instancias de la compañía titular del servicio de saneamiento en la localidad, dicha conexión al pozo existente incorporará una reducción para limitar los caudales punta que vierta la nueva red de drenaje a la existente, siempre que no esté ejecutado el nuevo colector

Ø1.500 mm previsto en la avenida Comte Serrallo. Dicha reducción se realizará según las instrucciones que, a este respecto, establezca el titular del servicio.

- Red de distribución de gas: El punto de conexión con las redes existentes se realizará desde las líneas presentes en la Urbanización Ismael Tomás, tal y como recoge el informe preliminar de la compañía Nedgia Naturgy, que dispone actualmente de red en la citada urbanización.
- Red de telecomunicaciones: El punto de conexión con las redes existentes se realizará desde las canalizaciones presentes en la calle Bollene, según las conversaciones mantenidas con la compañía Telefónica de España, S.A, única interesada actualmente en dotar de suministro de telecomunicaciones a la actuación. En cualquier caso, la infraestructura diseñada se ha previsto para su uso por diferentes compañías.
- Suministro eléctrico: Emitido en fecha 14 de octubre de 2021 informe de condiciones técnico-económicas por la empresa distribuidora de energía eléctrica, la conexión a la infraestructura eléctrica existente se realizará en un punto "A" de la línea subterránea en 20 kV existente en la urbanización Ismael Tomás, según se muestra en el plano adjunto a dicho informe, desde la celda del CTD Ismael Tomás (403120013). Se contempla, asimismo, un nuevo Centro de Transformación Prefabricado de Superficie, ubicado al norte de la propia UE-07.2b en la zona verde de la red primaria prevista por el PGOU de L'Alcúdia, desde el que se dotará de suministro en baja tensión a todas las parcelas previstas en la actuación.
- Alumbrado exterior: Se prevé una única línea de alimentación a la instalación, derivada desde la línea existente en la acera este con el cuadro de la calle Bollene, 14-prox E (CUPS ES 0021 0000 1290 1025 ST), con la instrumentación y protecciones necesarias para atender a la escasa potencia adicional requerida por la instalación de alumbrado. En cualquier caso, atendiendo a lo establecido por los STM de L'Alcúdia, dado que la potencia máxima demandada actual es la potencia contratada (13,85 kW) deberá aumentarse la potencia contratada del suministro eléctrico en el cuadro existente en la calle Bollene, 14-prox, de acuerdo con las nuevas necesidades previstas en el presente proyecto, así como ejecutar la ampliación de la instalación eléctrica propuesta, incluyendo un nuevo Certificado de la instalación eléctrica y la correspondiente revisión del Organismo de Control Autorizado (OCA).
- Red de agua potable e incendio: La red diseñada completará y mejorará la red de distribución actualmente existente en la zona, mallándose con la presente en la calle Bollene y en la Urbanización Ismael Tomás. Todo ello en atención a lo establecido por la compañía gestora del servicio de agua potable en la localidad.
- Prolongación de la duna acústica existente paralela a la Ronda de la Solidaritat. Incluyendo el movimiento de tierras, rasanteo y adecuación de taludes y, en su caso, trasplante de árboles en la propia duna.

En los planos correspondientes del Proyecto de urbanización redactado se grafían dichas conexiones.

## 2.4. PROYECTO DE LAS OBRAS PROGRAMADAS

El promotor del programa de actuación integrada identifica y asume expresamente el Proyecto de Urbanización presentado en esta Alternativa Técnica, que abarca por completo la unidad de ejecución y sus conexiones, y que se adjunta anexo a la Alternativa Técnica.

El proyecto será ejecutado de conformidad con las previsiones establecidas en el mismo, salvo las modificaciones que sobre su contenido puedan introducir los servicios técnicos municipales del Ajuntament de L'Alcúdia

El proyecto ha sido redactado por las mercantiles **Grupo Dayhe Development & Investment, S.L.** y **Ortiz Aguado Ingeniería y Gestión, S.L.**, bajo la coordinación del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Ramón Ortiz González, colegiado nº 6.343. En su momento se redactarán los correspondientes proyectos eléctricos complementarios, a modo de separatas para su tramitación ante los organismos correspondientes.

## 2.5. INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES QUE SE PUEDAN VER AFECTADAS

Tal y como se detalla en el proyecto de urbanización adjunto a la presente alternativa técnica, dentro del ámbito de actuación no existen construcciones y/o plantaciones que puedan verse afectadas, en tanto que actualmente el ámbito está conformado completamente por eriales, antiguos campos agrícolas sin uso, con sus infraestructuras hídricas en total estado de abandono y sin presencia alguna de edificación o construcción alguna que deba ser indemnizada

En cualquier caso, la valoración definitiva de las indemnizaciones y compensaciones será realizada en el Proyecto de reparcelación y serán repercutidas de manera individual para cada una de las personas propietarias afectadas, compensándose entre sí.



En L'Alcúdia, enero de 2022:

Por el equipo redactor:

Por la AIU:

José Ramón Ortiz González  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado nº 6.343.

Silvia Ortiz Aguado  
Presidenta AIU UE-07.2b  
C.I.F. V-053111030

# ANEXO I: NORMAS URBANÍSTICAS



## Ajuntament de l'Alcúdia

### Artículo 3.2.5 Modificado

#### Artículo 3.2.5 - VIVIENDAS AISLADAS (AIS)

##### 1. **Ámbito:**

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

##### 2. **Configuración de la zona:**

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial. Se distinguen dos sub-zonas, la AIS-1 que sólo admite la posibilidad de edificación aislada y la AIS-2 que admite la posibilidad de edificación del tipo pareada compartida ó agrupada.

##### 3. **Usos pormenorizados**

- a) Uso dominante: Residencial, en su modalidad unitario.
- b) Usos compatibles: Comercial  
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

##### 4. **Parámetros urbanísticos**

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

- a) Relativos a la manzana y el vial: Las alineaciones son las que vienen definidas en los planos.
- b) Relativos a la parcela: Parcela mínima edificable:

###### **Subzona AIS-1:**

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

###### **Subzona AIS-2:**

- Dimensiones : Debe tener al menos **200 metros** de extensión superficial y 10 metros lineales de frente mínimo de parcela.
- Forma : Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 10 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60°.

- c) Relativos a la posición de la edificación:

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

###### **Subzona AIS-1:**

Distancia mínima al linde frontal: 5 metros





## Ajuntament de l'Alcúdia

Distancia mínima al resto de lindes: 3 metros

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

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

### Subzona AIS-2:

Distancia mínima al linde frontal: 5 metros

Distancia mínima al resto de lindes: 2 metros

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

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

### d) Relativos a la intensidad

#### Subzona AIS-1:

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

Coefficiente de ocupación: 30%.

#### Subzona AIS-2:

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

Coefficiente de ocupación: 50%.

### e) Relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: 2 (Baja + 1)

Altura máxima de cornisa: 7 metros

Altura máxima total: 10 metros.

Semisótano: estarán permitidos

Sótanos: estarán permitidos.

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

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

### 5. Otras condiciones

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

### Artículo 3.2.8- Terciario (TER-S07)

#### 1. **Ámbito:**

La zona terciaria está constituida por las manzanas **S07.1b-04** y **S07.1b-11** expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo de la Modificación nº8 del plan.

#### 2. **Configuración de la zona:**

La zona terciaria se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global terciario.

#### 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.



## Ajuntament de l'Alcúdia

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

### 4. Parámetros urbanísticos

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

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

b) Relativos a la parcela: Parcela mínima edificable:

- Dimensiones : Debe tener al menos **500 metros** de extensión superficial y 12 metros lineales de frente mínimo de parcela.
- Forma : Deberá poder inscribirse un círculo de al menos 12 metros de diámetro, y las medianeras no formarán ángulos menores de 60°.

c) Relativos a la posición de la edificación:

Distancia mínima al linde frontal: 5 metros

Distancia mínima al resto de lindes: 0 metros

Cerramientos de parcela: los vallados de fachada serán de hasta 2 metros de altura pudiendo ser macizo hasta un metro y transparente el resto, con verja o malla que podrá cubrirse con seto o brezo. En medianeras, el vallado podrá ser macizo hasta 2 metros de altura.

d) Relativos a la intensidad

Coefficiente de edificabilidad neta: 1'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coefficiente de ocupación: 100%, salvo retranqueos.

e) Relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas: 3 (Baja + 2)

Altura máxima de cornisa : 9 metros

Altura máxima total: 12 metros .

Semisótano: estarán permitidos

Sótanos: estarán permitidos.

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

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

L'Alcúdia, junio de 2009

El arquitecto municipal

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 14 DEL PGOU DE L'ALCUDIA:**

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

**L'ALCUDIA  
(VALENCIA)**

**AGOSTO 2019**



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, 08 de agosto de 2019

Por el Equipo Redactor:

Jorge Lorente Pinazo  
Abogado

Xavier Gil Asensio  
Arquitecto

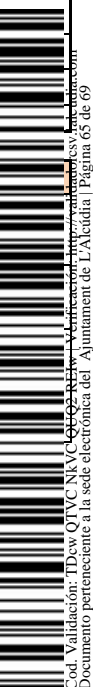


FICHA DE ZONA AIS-1		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>VIVIENDAS AISLADAS</b>		CÓDIGO: <b>AIS-1</b>
MUNICIPIO: <b>L'ALCÚDIA</b>		PLAN: <b>M.P. Nº 8 Y Nº 14 P.G.O.U. 2002</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
<b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	<b>BLOQUE EXENTO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>

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
Coefficiente 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

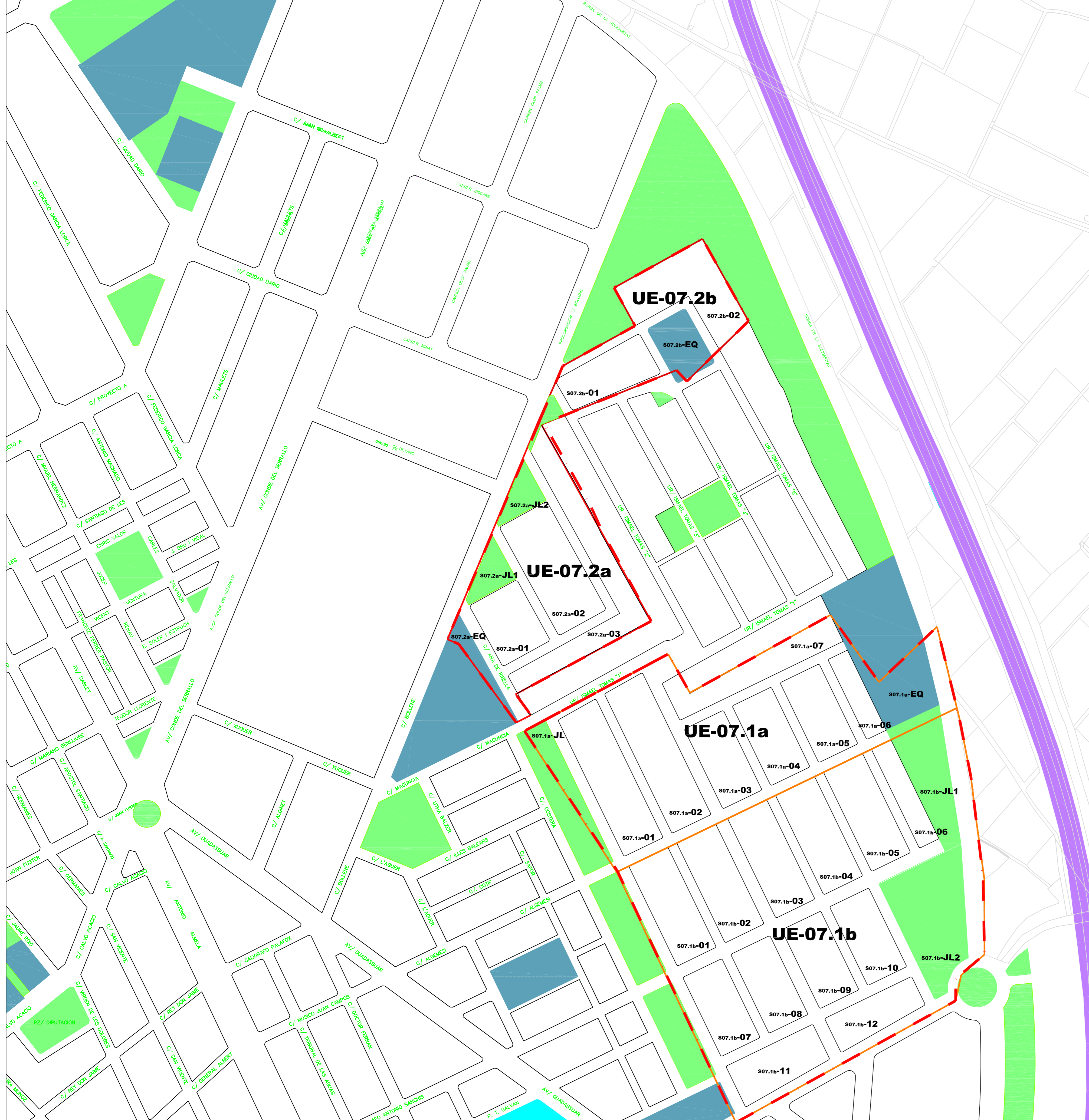




Ajuntament de l'Alcúdia

FICHA DE GESTIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			
UNIDAD	<b>U.E 07.2b</b>	SECTOR 07	<b>SUELO URBANIZABLE AREA DE REPARTO 1</b>
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA:</b> DEFINIDA EN PGOU 2002. MODIFICADA POR MODIFICACIÓN nº8 (junio 2009)			
<b>SUPERFICIE</b>		<b>13.728</b>	m2 de suelo
USO y TIPOLOGÍA		<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>	
<b>EDIFICABILIDAD</b>			
RESIDENCIAL Zona AIS-1		4.460	m2t
RESIDENCIAL Zona AIS-2		0	m2t
TERCIARIO Zona TER		0	m2t
<b>coeficientes de PONDERACIÓN por Uso y Tipología *</b>			
RESIDENCIAL Zona AIS-1		2,75	uda/m2t
RESIDENCIAL Zona AIS-2		2,40	uda/m2t
TERCIARIO Zona TER		1,60	uda/m2t
Aprovechamiento TIPO **		0,9531	uda/m2s
<b>APROVECHAMIENTO</b>			
Aprovechamiento	Zona AIS-1	12.265	u.d.a.
Aprovechamiento	Zona AIS-2	0	u.d.a.
Aprovechamiento	Zona TER	0	uda/m2s
Aprovechamiento OBJETIVO		12.265	u.d.a.
10% para la Administración libre de cargas		1.227	u.d.a.
Aprovechamiento SUBJETIVO		11.776	u.d.a.
Excedente***		-737	u.d.a.
Suelo exterior para compensar el Excedente		-859	m2s
<b>* El proyecto de Reparcelacion podrá modificar estos coeficientes de forma justificada, según lo dispuesto en el artículo 119 del R.O.G.T.U. en relación artículos 34.c), 56, 58.5 y 169.3.e) de la Ley Urbanística Valenciana</b>			
<b>** Aprovechamiento Tipo para el Área de Reparto 1, definido por el PGOU</b>			
<b>*** Aprovechamiento transferible a otra unidad, de la misma área de reparto, para equilibrar el aprovechamiento entre Unidades de Ejecución.</b>			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA</b>			
SECUENCIA LÓGICA: ESTA UNIDAD AL ESTAR RODEADA DE SUELO URBANIZADO SE PUEDE DESARROLLAR INMEDIATAMENTE			

## ANEXO II: PLANO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO



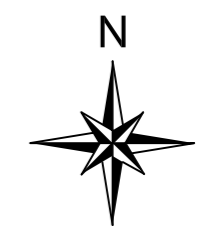
# LEYENDA

MANZANA	M2 SUELO	USO	TIPOLOGIA	IEN
S07.1a-01	5.635	RESIDENCIAL	AI5-2	0,80
S07.1a-02	5.759	RESIDENCIAL	AI5-2	0,80
S07.1a-03	3.263	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.1a-04	3.268	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.1a-05	3.272	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.1a-06	1.638	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.1a-07	4.069	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.1a-JL	1.670	DOTACIONAL	ZV	0,00
S07.1a-EQ	3.317	DOTACIONAL	EQ	0,00
S07.1a-FV	13.833	DOTACIONAL	VARIO	0,00
<b>TOTAL S07.1a</b>	<b>45.724</b>			
S07.1b-01	4.088	RESIDENCIAL	AI5-2	0,80
S07.1b-02	4.080	RESIDENCIAL	AI5-2	0,80
S07.1b-03	4.072	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.1b-04	4.066	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.1b-05	4.067	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.1b-06	2.026	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.1b-07	3.237	RESIDENCIAL	AI5-2	0,80
S07.1b-08	3.231	RESIDENCIAL	AI5-2	0,80
S07.1b-09	3.225	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.1b-10	3.219	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.1b-11	3.453	TERCIARIO	TER	1,50
S07.1b-12	2.860	TERCIARIO	TER	1,50
S07.1b-JL1	4.345	DOTACIONAL	ZV	0,00
S07.1b-JL2	6.745	DOTACIONAL	ZV	0,00
S07.1b-FV	23.046	DOTACIONAL	VARIO	0,00
<b>TOTAL S07.1b</b>	<b>75.739</b>			
S07.2a-01	3.194	RESIDENCIAL	AI5-2	0,80
S07.2a-02	5.693	RESIDENCIAL	AI5-2	0,80
S07.2a-03	6.427	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.2a-JL1	1.273	DOTACIONAL	ZV	0,00
S07.2a-JL2	1.162	DOTACIONAL	ZV	0,00
S07.2a-EQ	1.008	DOTACIONAL	EQ	0,00
S07.2a-FV	5.918	DOTACIONAL	VARIO	0,00
<b>TOTAL S07.2a</b>	<b>24.675</b>			
S07.2b-01	3.293	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.2b-02	5.627	RESIDENCIAL	AI5-1	0,50
S07.2b-EQ	2.299	DOTACIONAL	EQ	0,00
S07.2b-FV	2.509	DOTACIONAL	VARIO	0,00
<b>TOTAL S07.2b</b>	<b>13.728</b>			
<b>TOTAL SECTOR 07</b>	<b>159.866</b>			

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES			
COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD			
unidad	según PGOU	según MOD. Nº8	
I.E.B.	m2/m2s	0,40	0,40
I.E.R.	m2/m2s	0,35	0,35
I.E.T.	m2/m2s	0,05	0,05
I.E.L.	m2/m2s	0,00	0,00

SUELO DOTACIONAL NO VIARIO			
unidad	según R.O.G.T.U.	según MOD. Nº8	
ZONAS VERDES	m2s	13.897	15.196
EQUIPAMIENTO	m2s	5.370	6.624



## MODIFICACIÓN Nº8 P.G.O.U. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR RESIDENCIAL 07

**JUNIO 2009 – refundido Aprobación Definitiva**  
 MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA del SECTOR 07  
 MODIFICACIÓN artículos 3.2.5 y 3.2.8 de las NORMAS URBANÍSTICAS  
 DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN en el Sector 07

Promotor: Ajuntament de L'Alcúdia  
 Redactor: Oficina técnica Municipal

L'ALCÚDIA

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ALINEACIONES 1/2.000

MODIFICACIÓN Nº 8 P.G.O.U.  
 Ajuntament de L'Alcúdia  
 APROBACIÓN DEFINITIVA

L'Alcúdia, junio 2.009  
 por el equipo redactor: Plano

ANTONIO CALZA AGREDA, arquitecto municipal

ORD-2