

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN  
INTEGRADA SECTOR 4 INDUSTRIAL L'ALQUERIA .  
PLAN PARCIAL SECTOR 4 INDUSTRIAL L'ALQUERIA .  
AGENTE URBANIZADOR: APLICACIÓN DE PROGRAMAS  
URBANÍSTICOS S.A. (APRUSA)  
REDACTORES:  
R DURA URBANISMO Y ARQUITECTURA S.L.U.  
OLGA MARQUÉS CARDETE. ARQUITECTA.  
MARZO 2007**

---

---

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

### **CAPITULO I. GENERALIDADES.**

Art. 1º.-Naturaleza y ámbito de las Normas.

Las Ordenanzas regulan las actividades, construcciones o instalaciones que se realicen en el ámbito del SECTOR 4 INDUSTRIAL

Art. 2º.-Obligatoriedad.

Las presentes Normas así como todos los documentos serán obligatorios tanto para la administración como para los administrados. Conforme a lo dispuesto en el art.49 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local y 65.2 y 70.2 de dicho texto legal, y art. 107 de la LUV, entrarán en vigor transcurridos 15 días hábiles desde la publicación de su aprobación definitiva.

Art.3º.-Normas Complementarias y Subsidiarias.

En lo no previsto en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en los preceptos contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de L'Alqueria de la Comtessa y sus posteriores modificaciones o revisiones.

Art.4º.-Terminología.

Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Normas así como las condiciones generales se contienen en las Normas 8ª, 10ª, 14ª y 15ª de las Normas Urbanísticas del Plan General anteriormente citado, los cuales serán de aplicación en función de la zonificación correspondiente a cada parcela.

### **CAPITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

Art.5º.-Clasificación del suelo.

En el Plan General citado, el suelo de este sector se clasifica como "Suelo urbanizable sectorizado" el que se fijan las condiciones de desarrollo.

**Art.6º.-Calificación del Suelo.**

El uso global fijado para esta zona en el Plan General es el de "Almacenes Industrial".

Como usos pormenorizados, dentro del uso global el presente Plan Parcial establece los siguientes:

- Uso Oficinas con inclusión de servicios especializados como asesoría, marketing, publicidad y estudios de mercado, programación informativa.
- Uso Almacenes de distribución a minoristas sin venta al detall.
- Uso Cultural relacionado con la formación laboral, ocupacional en los campos deportivo, rehabilitación, sanitario, recreativo, medioambiental e industria.
- Uso comercial de pequeño comercio de proximidad.
- Uso hotelero.
- Uso hostelero.
- Uso estacionamiento vehículos de dominio y uso público en suelo y vuelo.
- Uso de aparcamiento de dominio privado.
- Uso de espacios libres de dominio y uso público en suelo, vuelo y subsuelo.
- Uso de infraestructuras CT y CTNE de dominio privado adscrito a un servicio público.

**Art.7º.-Parcelaciones.**

Las parcelaciones urbanísticas se regirán por lo dispuesto en los artículos 163.1.b), 191.1.g), 201, 202 y 203 de la LUV y concordantes del ROGTU.

Excepto las parcelas "indivisibles", según definición del artículo 202 de la LUV, se podrá proceder a la parcelación urbanística, aún después de finalizado el expediente de Reparcelación.

**Art.8º.-Proyectos y cargas de Urbanización.**

Los proyectos de urbanización cumplirán los requisitos mínimos fijados en el art. 152 y siguientes de la LUV y 346 y siguientes del RGOTU.

Las cargas de urbanización a sufragar por los propietarios afectados, de acuerdo con el art. 168 de la LUV comprende los conceptos siguientes:

a) El coste de las obras que se relacionan a continuación con arreglo al artículo 157 de la LUV, así como las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, precisas para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la administración Municipal.

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres, y mobiliario urbano y señalización.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales
- Red de distribución de energía eléctrica y comunicaciones.
- Red de alumbrado público.

- Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
- Enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria
- Conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano.

b) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquellos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

c) El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos.

d) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.

e) Los honorarios profesionales que se generen en el ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión.

#### Art.9º.- Estudios de Detalle.

Conforme a lo dispuesto en los arts. 79 de la LUV y 190 y siguientes del RGOTU, las presentes Normas habilitan para la formulación de Estudios de Detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y especialmente con la finalidad de reordenar volúmenes en el ámbito de cada manzana, para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima, que permiten la parcelación urbanística.

Expresamente se habilita para la redacción se Estudios de Detalle en el ámbito de cada una de las manzanas completas con la finalidad de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos y la consiguiente reordenación de parcelas urbanísticas, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el art. 190 del RGOTU. El Estudio de Detalle podrá regular la definición de parcela mínima edificable en su ámbito. Los accesos y/o espacios libres resultantes de la reordenación mantendrán siempre su titularidad privada, incluidos los servicios públicos e infraestructuras que se precisen hasta su conexión con los generales del sector. Se entenderá que la parcela mínima que defina el Estudio de Detalle da frente a un espacio público, cuando dé frente a uno de los accesos o espacios libres de titularidad privada que ordene el propio Estudio de Detalle. Se permite expresamente el trasvase de edificabilidades entre parcelas de la misma manzana, con acuerdo entre propietarios con un máximo del 50% de incremento del IEN de la parcela beneficiaria del trasvase y la consiguiente reducción parta mantener el equilibrio en la edificación permitida.

#### Art.10º.-Gestión Urbanística.

Se delimitan una única Unidad de Ejecución que coincide con el ámbito del sector y red primaria interior.

### CAPITULO III.

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

#### Art.11º Zonificación.

A los efectos de estas Normas, se agruparán las distintas zonas en dos grupos de análogas características de la edificación.

Zona de Almacenes-Industrial.  
Zona de Dotaciones.

## SECCION I.-ZONA ALMACENES-INDUSTRIAL.

Art.12º.-Tipología.

Las construcciones de esta zona seguirán la tipología de la edificación aislada.

Art.13º.-Solar mínimo edificable.

La parcela mínima edificable cumplirá las condiciones siguientes:

Manzanas 4A, 4B y 4C:

- a) Tendrá una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>
- b) El frente de parcela será igual o superior a 10 metros.

Art.14º.-Edificabilidad neta sobre parcela.

La edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo será de 1.187983 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En el cómputo de dicha edificación se incluye la superficie ocupada en planta por toda la construcción de uso y tipología nave industrial, independientemente de las entreplantas destinadas al referido uso industrial que se construyan. Las construcciones destinadas a uso de oficinas o vivienda vinculada a la empresa, sí computan a efectos de edificabilidad aunque se encuentren situadas dentro de la proyección de la nave principal. El volumen de toda la edificación no superará los 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Art.15º.-Separación mínima a lindes y viales y normativa de situación de las edificaciones.

La separación mínima a viales será de 3,00 metros y a lindes de 2,00 metros.

Art.16º.-Altura y número de plantas máximas.

La altura máxima de la edificación será de 10,00 metros, sin limitación del número de plantas o entreplantas. Las instalaciones que no sean propiamente nave industrial como silos, chimeneas, tolvas, etc., podrán tener la altura necesaria en función de su uso.

Art. 17º.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 90%, definida como el resultado de dividir la proyección ortogonal de las superficies edificadas por la superficie de la parcela.

Art.18º.-Aparcamientos Privados.

Será obligatorio la reserva de aparcamientos de vehículos turismos de un mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación permitida con independencia de la edificación realmente proyectada. Y de 1 plaza de vehículos pesados por cada 3.000 m<sup>2</sup> de edificación permitida con independencia de la edificación realmente

proyectada. A los efectos de ésta última reserva, se podrá considerar la agrupación de parcelas colindantes para establecer la reserva exigida.

Art.19º.-Usos permitidos.

Artesanal, almacenes, industrial, comercial, vivienda vinculada a la empresa, oficinas de la empresa, recreativo al servicio de la zona industrial.

Art. 20º.-Usos prohibidos.

Quedan prohibidos los restantes usos.

## SECCION II.

### ZONA DE DOTACIONES. APARCAMIENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ZONAS VERDES.

Art.21º.- Elementos dotacionales.

Las zonas verdes o espacios libres se destinan a Jardines o Áreas de Juego según se detalla en la documentación gráfica y Memoria informativa.

La zona de aparcamientos de destinará al estacionamiento de vehículos.

Art.22º.- Edificabilidad neta sobre parcela.

Las parcelas de infraestructuras y servicios destinadas Centro de Transformación y CTNE podrán edificar el volumen necesario para la construcción de las instalaciones necesarias de un Centro de Transformación de acuerdo con la normativa de aplicación. No obstante, las edificaciones de adaptarán al ambiente y entorno de construcción abierta y aislada.

Art.23º.-Separación mínima a lindes y viales.

Las edificaciones de las parcelas de infraestructuras y servicios destinadas a Centro de Transformación no precisarán cumplir separaciones mínimas a lindes ni a frentes de parcela.

Art.24º.-Altura y número de plantas.

En las edificaciones de la parcela de Centros de Transformación el número de plantas y altura será la necesaria para su finalidad.

Art. 25º. Usos públicos y privados.

La dotación de Zonas Verdes, Espacios Libres, Red Viaria y Aparcamiento en suelo, vuelo y subsuelo serán de dominio y uso público. La infraestructuras Centros de Transformación son dotaciones patrimoniales del Ayuntamiento destinadas a Centros de Transformación y por tanto trasmisibles a favor de las empresas concesionarias del servicio don reserva del derecho de reversión al Ayuntamiento si hay desafectación del destino. La infraestructuras CTNE R-18 son dotaciones destinadas a Arqueta de telefónica y por de las empresas concesionarias del servicio. Las zonas de industrial-almacenes serán de dominio privado.

## CAPITULO IV.

### LICENCIAS Y COMPROMISOS.

Art.26º.-Otorgamiento de licencias.

Se someten a licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan.

Para la solicitud de licencia, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística.

Art.27º.-Compromisos.

Se procurará la introducción de las máximas medidas de sostenibilidad ambiental de acuerdo con la normativa vigente, en orden a la regulación restrictiva de antenas de telefonía móvil, introducción de energía solar, integración de las instalaciones de aire acondicionado y reciclaje de agua para jardinería.

Todos los propietarios tanto actuales como futuros, asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan que quedarán reflejados en los documentos de compraventa o de otro tipo que se efectúen sobre las parcelas objeto de planeamiento.

GANDIA, MARZO DE 2007  
LOS ARQUITECTOS,