

**Ayuntamiento de Albal**

*Edicto del Ayuntamiento de Albal sobre exposición al público de la aprobación definitiva de la modificación puntual nº 11 del Plan General.*

**EDICTO**

Que el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 12 de noviembre de 2010 acordó iniciar el expediente de la modificación puntual nº 11 del Plan General, que sometida dicha modificación puntual nº 11 del Plan General a información pública durante el plazo de un mes a contar desde la publicación en el DOCV el día 18 de noviembre de 2010, no se formularon alegaciones, que mediante Resolución de Alcaldía nº 2011/326, de 17 de febrero de 2011 se aprobó definitivamente:

1. La modificación número 11 del Plan General de este municipio que da una nueva redacción a los artículos señalados a continuación.

La dicción literal de los artículos señalados, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es la que a continuación se transcribe:

“«Normas urbanísticas

**MODIFICACION Nº 11****Artículo 70. Uso Industrial**

Solo se permitirán aquellas actividades para las cuales sea preciso solicitar Comunicación Ambiental o Licencia Ambiental, excluyendo expresamente aquellas actividades para las que sea necesario solicitar Autorización Ambiental Integrada, es decir las incluidas en los anexos I y II de la ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad ambiental, de la Generalitat Valenciana o norma que la sustituya.

Como excepción a lo dispuesto en el apartado anterior se establece un régimen especial, permitiéndose la tramitación de ampliaciones de instalaciones que precisen de Autorización Ambiental Integrada de aquellas actividades que antes de la fecha de publicación de la modificación del artículo 70 incluida en la modificación nº4 de Plan General (BOP nº29 de 4/02/2008) dispusieren de licencia de actividad, y estuviera legalmente instalada.

1. Uso Industrial o de Almacén, compatible con la vivienda en zonas de uso dominante residencial y uso compatible terciario (ALM).

a) Comprende cualquier actividad industrial excepto las siguientes: Actividades incluidas en la agrupación 62, referentes a “Recuperación y/o eliminación de productos y su almacenamiento”, de la División 6 “Actividades relativas a Comercio y Almacenamiento, restauración y hostelería, reparaciones”, del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, (o legislación que lo sustituya) cumpliendo lo establecido por la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre Actividades Calificadas.

Actividades con un índice superior al bajo ( $\leq 2$ ) conforme al Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, (o legislación que lo sustituya)

En el caso que se den conjuntamente en un mismo local el Uso Industrial y el Uso Almacén, se estará a lo dispuesto para el Uso Industrial.

b) Se distinguen los siguientes niveles:

Alm.1.- Locales destinados a industrias y/o almacenes con las siguientes limitaciones:

Situación: planta baja o semisótano, con acceso independiente, en edificio exclusivo, en vivienda unifamiliar, en vivienda plurifamiliar o en local de usos terciarios.

Superficie: no mayor de 100 m<sup>2</sup> útiles de actividad.

Potencia: máxima a instalar 5 CV; se exceptúa del cómputo la potencia destinada al alumbrado, calefacción y aire acondicionado, así como las cámaras frigoríficas en los casos en que éstas sean necesarias e imprescindibles para el funcionamiento correcto de dichas actividades, siempre que en este caso se trate de la fabricación de productos alimenticios y no proceda la calificación como nocivas e Insalubres en ningún grado.

Nivel de ruido máximo: 30 db por la noche y 45 db por el día, medido en (db A), realizando las mediciones o en local contiguo o en la calle.

Alm.2.- Locales destinados a industrias y/o almacenes con las siguientes limitaciones:

Situación: planta baja o semisótano, con acceso independiente, en edificio exclusivo, en vivienda unifamiliar, en vivienda plurifamiliar o en local de usos terciarios.

Superficie: no mayor de 200 m<sup>2</sup> útiles de actividad.

Potencia: máxima a instalar 10 CV; se exceptúa del cómputo la potencia destinada al alumbrado, calefacción y aire acondicionado, así como las cámaras frigoríficas en los casos en que éstas sean necesarias e imprescindibles para el funcionamiento correcto de dichas actividades, siempre que en este caso se trate de la fabricación de productos alimenticios y no proceda la calificación como nocivas e Insalubres en ningún grado.

Nivel de ruido máximo: 30 db por la noche y 45 db por el día, medido en (db A), realizando las mediciones o en local contiguo o en la calle.

Alm.3.- Locales destinados a industrias y/o almacenes con las siguientes limitaciones:

Situación: planta baja o semisótano, con acceso independiente, en edificio exclusivo, en vivienda unifamiliar, en vivienda plurifamiliar o en local de usos terciarios.

Superficie: no mayor de 300 m<sup>2</sup> útiles de actividad.

Potencia: máxima a instalar 12 CV; se exceptúa del cómputo la potencia destinada al alumbrado, calefacción y aire acondicionado, así como las cámaras frigoríficas en los casos en que éstas sean necesarias e imprescindibles para el funcionamiento correcto de dichas actividades, siempre que en este caso se trate de la fabricación de productos alimenticios y no proceda la calificación como nocivas e Insalubres en ningún grado.

Nivel de ruido máximo: 30 db por la noche y 45 db por el día, medido en (db A), realizando las mediciones o en local contiguo o en la calle.

Alm.5.- Uso destinado a las instalaciones solares fotovoltaicas conectadas a red.

- Situación: en cubierta de edificios destinados a usos residenciales o terciarios de las zonas de ampliación de casco, ensanche urbano y edificación abierta, siempre que las condiciones dimensionales de la cubierta lo permitan, de acuerdo a lo exigido en el artículo 131.bis Regulación de las instalaciones del edificio, de estas normas urbanísticas.

2. Uso Industrial en Polígono (Ind.).

Se incluyen en este uso industrial todas aquellas actividades calificadas y no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que se consideren compatibles con el medio urbano, que estén destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso talleres artesanales, y que su ubicación en Polígono Industrial sea conveniente para el municipio.

Comprende las siguientes categorías:

- Producción industrial: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias técnicas, económicas y especialmente ligadas a la principal.

- Almacenaje y comercio mayorista: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Asimismo, se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado, separado de su función básica.

- Restauración de bienes de consumo: comprende el conjunto de actividades cuya función principal reparación de objetos de consumo doméstico sin que pierdan su naturaleza inicial.

- Producción artesanal y artística: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración y transformación de productos por procesos manuales o mecanizados a pequeña escala.

- Estaciones de servicio para suministro de carburantes.

3. Uso Industrial o de Almacén, compatible en zonas de uso dominante terciario (TBE).

Alm.4.- Locales destinados a industrias y/o almacenes con las siguientes limitaciones:

Superficie máxima: 2.000 m<sup>2</sup>

Potencia máxima a instalar relativa a la maquinaria propia de la actividad: 30 CV; se exceptúa del cómputo la potencia destinada al alumbrado, calefacción y aire acondicionado.

Está permitida la implantación de instalaciones solares fotovoltaicas  
Nivel de ruido máximo: 30 db por la noche y 45 db por el día, medido en (dbA), realizando las mediciones o en local contiguo o en la calle.

Excepciones a las actividades a implantar:

Actividades incluidas en la agrupación 62, referentes a “Recuperación y/o eliminación de productos y su almacenamiento”, de la División 6 “Actividades relativas a Comercio y Almacenamiento, restauración y hostelería, reparaciones”, del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, (o legislación que lo sustituya) cumpliendo lo establecido por la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre Actividades Calificadas.

Actividades con un índice superior al medio ( $\leq 3$ ) conforme al Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, (o legislación que lo sustituya)

Art. 137. De la zona de Viviendas Aisladas (AIS).

Ámbito.

La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo. Están destinadas a la construcción de viviendas de tipología aislada retiradas con respecto a todos los lindes de la parcela, salvo las excepciones admitidas en estas Normas, y distinguiendo en los parámetros de la ordenación las afecciones que derivan de situaciones de consolidación preexistentes.

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.

Uso global.

1. El uso dominante o global, atendiendo a la mayor edificabilidad asignada por el Plan Parcial en cada manzana, es el residencial, de tipología aislada, retirada con respecto a todos los lindes de la parcela.

2. Se establecen como usos compatibles en general, de titularidad privada o pública, los siguientes: educativo-cultural (ED.1.1); deportivo-recreativo (RD.1); asistencial (TD.1), aparcamiento; infraestructura y servicio urbano (ID.8); hotelero (Tho.1, en todas sus modalidades); oficinas (Tof.1, en todas sus modalidades).

3. Se consideran usos incompatibles el industrial y todos los demás no reseñados en los apartados anteriores.

4. Parámetros urbanísticos.

Relativos a la manzana y al vial.

Alineaciones de viales: vendrán definidas en los planos de alineaciones del Plan Parcial correspondiente.

Relativos a la parcela.

Parcela mínima edificable: 400 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 15 m.

Rectángulo mínimo inscrito: 10 m x 20 m.

Relativos a posición.

Distancia mínima al linde frontal: 3 m.

Distancia mínima al resto de lindes: 2 m. Las piscinas a cota de rasante no precisan retranqueo.

Se exceptúan de estas limitaciones de ubicación, los garajes, que podrán adosarse a lindes, con las siguientes especificaciones:

- Deberán ser tipo pérgola previa supervisión municipal. La altura libre del garaje será de 2,20 metros. Cuando se cubra con cubierta inclinada la altura máxima no superará los 3 metros.

- El acceso a garajes situados bajo rasante puede adosarse a medianera.

Podrán adosarse las edificaciones a cualquier linde no frontal cuando se edifiquen dos edificios pareados y respondan a un criterio unitario de ejecución simultánea o quede constituida registralmente la correspondiente servidumbre.

Relativos a la intensidad.

Coefficiente de máxima ocupación: 70 %

- Coeficiente de edificabilidad neta: 0,636097 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: Planta Baja + 1 Planta + Ático o Buhardilla.

Altura máxima de cornisa o reguladora: la definida por la fórmula  $H_c = 4,50 + 2,90 N_p$ , en función del número de plantas,  $N_p$ . Se medirá en su fachada principal.

Altura máxima total: 11,00 metros.

Áticos: se admiten, con retranqueo adicional de 3 m.

Semisótanos: están permitidos.

Sótanos: están permitidos.

Aprovechamiento bajo cubierta o buhardilla: están permitidos, siempre que la distancia entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la buhardilla no supere 1,50 m. , y computará como edificabilidad.

Cuerpos volados y elementos salientes: están permitidos, con las limitaciones que, en su caso, se establezcan por Ordenanza Municipal.

- Podrán disponerse huecos de ventilación e iluminación en los falsos de las cubiertas inclinadas sin sobresalir de su plano, quedando expresamente prohibida cualquier solución que de lugar a sobre elevaciones encima de éstas, tales como casetones, mansardas, y similares. Podrán combinarse en la misma vivienda partes de cubierta inclinada con otras de cubierta plana, permitiéndose el acceso a las terrazas desde los espacios habitables bajo cubierta.

7. Regulación de la promoción conjunta de varias edificaciones sobre una única parcela:

a) Se podrán realizar actuaciones conjuntas de viviendas, con el objeto de mejorar la funcionalidad de la manzana en la que se ubiquen, resolviendo los accesos a los garajes, creando zonas comunes ajardinadas, reordenando la volumetría del conjunto, etc.

b) Las actuaciones conjuntas afectarán como mínimo a 6 viviendas en parcelas con una superficie igual o superior 2.400 m<sup>2</sup>. La ordenación del conjunto se definirá en el mismo proyecto técnico que sirva para solicitar la preceptiva licencia de obras.

c) Estas actuaciones, además de respetar lo especificado en estas ordenanzas para esta zona de calificación urbanística, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser igual o superior, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (400 metros). La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 90 metros cuadrados.

- El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará, al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.

- El espacio libre común podrá destinarse a jardín, piscina, área de juegos, instalaciones deportivas al aire libre, etc, pero no a aparcamientos de vehículos al aire libre. Si se hacen aparcamientos en superficie estos deberán ser cubiertos y estarán integrados en la estética del conjunto.

- En el espacio libre común podrán construirse, además, edificaciones al servicio de la comunidad tales como: club social, gimnasio, etc..., edificaciones auxiliares para instalaciones, construcciones para mantenimiento, y en general, aquellas que estén vinculadas a la actuación. Todas estas edificaciones consumirán edificabilidad en los mismos términos que las edificaciones destinadas a viviendas. - Para mantener el carácter de tipología de vivienda unifamiliar aislada de la zona, las viviendas estarán cada una en edificio independiente o como mucho pareadas dos a dos, no permitiéndose cualquier otro tipo de agrupaciones. Los edificios de viviendas deberán separarse unos de otros como mínimo 4 metros.

d) Como consecuencia de lo anterior, no resulta necesaria la formulación de Estudios de Detalle para este tipo de promociones ni la delimitación de áreas específicas que así lo requieran.

8. Condiciones estéticas.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

- Los elementos precisos para la instalación de energía solar deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

9. Vallados

El cerramiento de parcela frente a espacios públicos deberá estar conformado por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de

las fachadas de las construcciones. El cerramiento se limitará a 1,80 metros de altura, siendo el máximo permitido de muro ciego de 0,80 metros y quedando el resto constituido por reja metálica o vegetación; estando expresamente prohibidos los cerramientos diáfanos de obra tales como celosías y balaustres. En los lindes medianeros de las parcelas, previo acuerdo de los colindantes los 1,80 metros podrán ser muros ciegos.

#### 10. Aparcamientos

La dotación mínima de aparcamientos será de 1 plaza de aparcamiento por unidad residencial, en el interior de cada parcela, si en ésta se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

En las parcelas edificables recayentes a suelo calificado como SAL y SJL, se permitirá sólo el acceso de peatones a través de dicho suelo.

#### 11. Otras condiciones

Equipamientos: salvo que la normativa sectorial imponga otra cosa, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

Condiciones funcionales de habitabilidad o de la edificación: Se seguirá la Ordenanza Municipal reguladora y lo dispuesto en la norma HD/91 o norma que la sustituya, salvo que no se admiten patios exteriores, de luces o de ventilación, recayentes a zonas de uso público, sean viales o espacios libres.

Las emisiones de humos, en ningún caso podrán ser evacuadas libremente al exterior, sino que lo harán a través de conductos o chimeneas suficientemente protegidos para evitar perjuicios a terceros, y cuya boca estará situada por lo menos 1,10 metros por encima de cualquier obstáculo distante menos de 6 metros.

En los casos en los que se construya una planta ático, se permite la construcción de elementos decorativos del tipo marquesinas, pérgolas o similares en la terraza que se genere. Se prohíbe en todo caso cerrar la terraza del ático aunque se realice con elementos desmontables.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 37.2 y arts. 81 y siguientes de la Ley Urbanística Valenciana (Ley 16/2005, de 30 de diciembre) en relación con el artículo 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra este acuerdo que es definitivo en vía administrativa podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el órgano competente en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación o publicación del acuerdo, así como cualquier otro que se considere conveniente.

Albal, a 17 de febrero de 2011.—El alcalde-presidente, Ramón Marí Vila.