

Ayuntamiento de Albal Urbanismo y Medio Ambiente

Edicto del Ayuntamiento de Albal sobre publicación de aprobación definitiva modificaciones nº 3, 6, 8, 9 y de dar por concluido y dejar sin efecto la nº 5 del P.G.O.U.

EDICTO

El Ayuntamiento de Albal, mediante Acuerdo plenario adoptado en sesión extraordinaria celebrada el pasado 22 de enero de 2010, una vez finalizado el trámite de información pública y no habiéndose formulado alegaciones, aprobó definitivamente:

1. La modificación número 3 del Plan General de este municipio que da una nueva redacción al artículo 132.6.c).
2. La modificación número 6 del Plan General de este municipio que da una nueva redacción al artículo 72.
3. La modificación número 8 del Plan General de este municipio que modifica los artículos 132, 133, 134, 135, 136, 137 y 138.
4. La modificación número 9 del Plan General de este municipio que modifica alineaciones del equipamiento escolar Colegio San Carlos Borromeo, y que elimina la Disposición adicional 3ª del Plan General.
5. Dar por concluido el procedimiento y dejar sin efecto la MODIFICACION Nº 5 del Plan General referida a la ordenación pormenorizada relativa a cambio de uso de dotación de parcela para uso escuela.

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 3
Artículo 132.6.c)

C) Relativos a volumen y forma

- Número máximo de plantas: Planta Baja más una Altura más Atico, o alternativamente, Planta Baja más una altura más buhardilla, siempre que la distancia entre la cara inferior del último forjado y la cara inferior del forjado de la buhardilla en su intersección con el plano de fachada no supere 2,80 m.

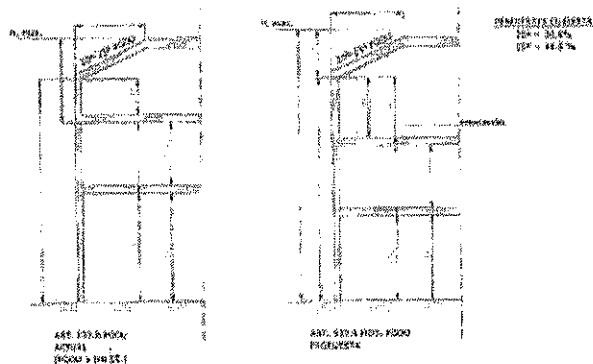
-

-

- Las cubiertas serán inclinadas, y el ángulo de inclinación estará comprendido entre 20º y 25º, pudiendo ser plana la parte posterior de la cubierta situada a una distancia superior a 3 m. de la fachada. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio. En el caso de realizarse buhardillas o áticos la cumbrera no sobrepasará la altura de 2,00 m. sobre la cara inferior del último forjado en su intersección con el plano de fachada

-

MODIFICACIÓN DEL ART. 132.6 DE LA ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO



MODIFICACION Nº 6

Artículo 72. Uso Económico – Terciario. Definición y clases.

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Oficinas, Recreativo y Hotelero.

1. Uso Comercial (Tco):

[...]

2. Uso Hotelero (Tho): Comprende aquellas actividades comerciales que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos sujetos a legislación específica, tales como:

[...]

3. Uso de oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, despachos profesionales de cualquier tipo u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean de carácter público o privado.

[...]

4. Uso recreativo (Tre): Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general:

- (Tre.1). Si el aforo no excede de 100 personas.

- (Tre.2). Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300.

- (Tre.3). Si el aforo excede de 300 personas y no se superior a 700.

- (Tre.4). Si el aforo es superior a 700 personas.

Las actividades definidas en los epígrafes siguientes del anexo a la ley 4/2003 de espectáculos, únicamente podrán ubicarse en las Unidades de Ejecución UE-3, UE-5, y de la UE-15 a la UE-19 ambas inclusive, siempre que dispongan de un aforo inferior a 600 personas:

- 1.2.3 Café-teatro
- 1.2.4 Café-concierto
- 1.2.5 Café-cantante
- 2.7.1. Salas de fiesta
- 2.7.2. Discotecas
- 2.7.3. Salas de baile
- 2.7.4. Pubs y karaokes
- 2.7.7. Locales multiocio

Todas las actividades anteriores excepto las incluidas en el epígrafe

2.7.2. Discotecas, podrán instalarse en el resto del término municipal, siempre que cumplan, acumulativamente, con las siguientes limitaciones:

• No se permitirá la instalación de estas actividades cuando el aforo sea superior a 150 personas.

• La distancia entre actividades será de un mínimo de 150 metros contados mediante itinerario peatonal por los pasos señalizados, entre las puertas principales de acceso a los establecimientos.

MODIFICACION Nº 8

En los artículos 132, 134, 135, 136 y 137 la modificación afecta a que la altura máxima de cornisa o reguladora vendrá definida por la fórmula $H_c = 4,50 + 3,00 N_p$, en función del número de plantas, N_p .

Art. 133. De la zona Ampliación de Casco (ACA).

1. Ámbito.

La zona está constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del PGOU. Abarca el área que ha servido de origen a la formación del núcleo urbano de Albal y que, aunque bastante desfigurado, conserva una tipología de vivienda tradicional, si bien el trazado carece del incuestionable valor histórico de la zona NUH. Al igual que la zona NUH, contiene los ejes de conexión territorial que han configurado el crecimiento posterior de la ciudad.

2. Configuración de la zona.

La zona se configura, al igual que la zona NUH, por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología de edificación en manzana compacta y el uso global residencial.

3. Uso global.

Residencial.

4. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial (R): tanto unitario (RU) como múltiple (RM).

b) Usos compatibles.

—Económico - Terciario (T):

- Comercial (Tco)..... Tco. 1.a; Tco 1.b. ; Tco 1.c y Tco 1.d
- Hotelero (Tho)..... Tho.1.
- Oficinas (Tof)..... Tof.1.a.; Tof 1.b; y Tof. 1.c.
- Recreativo (Tre)..... Tre.1.; Tre.2. y Tre.3.

—Industrial (I):

- Industrial o de Almacén (ALM)..... Alm 1 Alm 2 y Alm3.

—Dotacional (D):

- Zonas Verdes y Espacios libres (ZV)..... AL y JL.
- Educativo – Cultural (ED)..... ED1.1; ED1.2; ED1.3; ED.2.1; ED.2.2. y E.D 3.
- Deportivo – Recreativo (RD)..... RD1; RD2 y RD 3.
- Asistencial (TD)..... TD1; TD2 y TD 3.
- Aparcamientos (AV)..... AV1.1; AV 1.2 y AV 1.3
- Administrativo – Institucional (AD).
- Infraestructuras – servicios urbanos (ID)..... ID 8.

c) Usos incompatibles.

—Terciario: los no señalados como compatibles.

—Industrial: los no señalados como compatibles.

—Dotacional: los no señalados como compatibles.

5. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y al vial.

- Alineaciones a viales: Las definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: 60 m².

- Frente mínimo de parcela: 4,5 m.

- Rectángulo mínimo inscrito: 3,5 m x 7 m.

- Quedan excluidas de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpliendo, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación conforme el régimen jurídico establecido en el art. 9 de las presentes Normas Urbanísticas.

c) Relativos a volumen y forma.

- Número máximo de plantas: El que viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas Plano II. I. 2.

- Nº mínimo de plantas: se establece tolerancia de una altura

- Altura máxima de cornisa o reguladora: la definida por la fórmula

$$H_c = 4,50 + 3,00 N_p$$

en función del número de plantas.

- Aticos: retranqueo de 3 m respecto al plano de fachada.

- Aprovechamiento bajo cubierta: no está permitido.

- Semisótanos: están permitidos.

- Sótanos: están permitidos.

- Cuerpos volados y elementos salientes: están permitidos, el balcón o balconada y la terraza con barandilla resuelta mediante materiales tradicionales y el mirador, siempre que esté acristalado en sus 2/3 partes y se encuentren a una altura mínima de 3,50 m, medida verticalmente desde la rasante de la acera. Los vuelos máximos admitidos serán los siguientes:

- 45 cm para calle de anchura menor o igual que 10 m;

- 60 cm para calle de anchura mayor de 10 m y menor o igual que 12 m;

- 70 cm para calle de anchura mayor de 12 m y menor o igual que 14 m;

- 80 cm para calle de anchura mayor de 14 m y menor que 16 m;

- 100 cm para calle de anchura mayor o igual que 16 m

Estos vuelos serán también de aplicación para calles peatonal.

- Chaflanes: estén permitidos, conforme planos de ordenación por menorizada del suelo urbano residencial.

- Aleros y cornisas: se permitirán con una dimensión máxima de vuelo igual al cuerpo volado permitido para la categoría de la calle.

- Por encima de la altura de cornisa: se permitirá ocupar el espacio indispensable para la instalación de la maquinaria del ascensor y para cubrir el último tramo de la escalera, que deberá situarse a no menos de 3 m del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirán, no obstante, retiros menores que los indicados en aquellos casos que, bien por la exigüidad de la parcela, o bien por criterios compositivos de fachada, quede justificada la excepción a juicio del Ayuntamiento de Albal.

- La cara inferior del techo de planta baja podrá situarse a 3 m sobre la cota de referencia cuando se trate de viviendas unifamiliares y siempre que no existan vuelos de ningún tipo. De existir vuelos, como mínimo deberá estar situada a 3,50 m de la cota de referencia y en ambos casos, la altura máxima de la planta baja será de 4,50 m.

- En los patios de manzana que el PGOU señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano inferior del forjado de techo no podrá superar 5,50 m sobre la cota de referencia. Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana sólo se admitirán los siguientes elementos:

- Faldones de cubiertas planas.

- Elementos de separación de los terrados, hasta una altura máxima de 2,20 m.

- Capa de tierra vegetal, caso de ajardinamiento, con un espesor máximo de 40 cm.

- Maquinaria de acondicionamiento de aire, separadas de las viviendas colindantes.

- Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, con las alturas que determine la reglamentación específica vigente y, en su defecto, las normas de buena práctica de la construcción.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos: se permitirán con una longitud máxima de vuelo de 15 cm a partir de la cara inferior del forjado de planta baja, permitiéndose un vuelo bajo el forjado de ésta del 5% del ancho real de la acera.

Cubiertas:

• Las cubiertas correspondientes al forjado de techo de la última planta del edificio o, en su caso, de la planta ático, podrán ser inclinadas, con las siguientes condiciones:

- Ángulo de inclinación entre 20°-25°

- La ejecución de los faldones de cubierta inclinada recayentes a la alineación exterior se realizará mediante planos de pendiente única, debiendo llegar a fachada sin ningún hueco en su ejecución.

- Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, salvo chimeneas de ventilación o de evacuación de humos

- La cumbre no podrá situarse a más de 3,50m sobre la altura de cornisa del edificio.

• En el caso de cubiertas planas, por encima de la altura de cornisa se permite la ejecución de antepechos con un máximo de 1,50 m medidos desde la cara inferior del forjado de la última planta o de la planta ático.

- Queda prohibida 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.

6. Condiciones estéticas.

- Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas.

- La composición de fachada vista y la solución de cubierta deberán partir de la consideración de las tipologías existentes en el entorno y, bien se adecuarán a las empleadas en los tipos tradicionales, o bien serán una alternativa que no esté en desacuerdo con el entorno, debiendo presentar estudio de interacción en la zona.

- En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

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

- En las actuaciones sujetas a licencia municipal, se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil del o de los paramentos próximos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100. La justificación de la solución adoptada deberá incorporarse a la memoria.

- Líneas de cambio de altura: en edificios recayentes a dos calles de distinta categoría o anchura, formando esquina o chaffán, se podrá mantener la altura en vial de mayor categoría o anchura, según plano de alineaciones, y en su defecto, en una longitud de fachada igual al doble del ancho de la calle de menor categoría o anchura, medido desde la esquina o vértice del chaffán en el caso de que éste sea exigible, sin exceder en ningún caso de 20 m

7. Otras condiciones.

- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 78 de las presentes Normas Urbanísticas; por Ordenanza Municipal se podrán fijar unas dimensiones mínimas de parcela a partir de las cuales se exija la dotación de aparcamientos y reducir justificadamente esa dotación mínima.

- Equipamientos: salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, 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, salvo que no se admiten patios exteriores, de luces o de ventilación, recayentes a zonas de uso público, sean viales o espacios libres.

FICHA DE ZONA 2. ACA (1/4)

| | | |
|--|--|-------------------------------|
| Ficha 2. Ampliación de casco | | |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO | | CODIGO: ACA |
| MUNICIPIO: ALBAL | | PLAN: PLAN GENERAL |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN A CALLE | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA | USO GLOBAL RESIDENCIAL |

| USOS PORMENORIZADOS | | |
|---|---|-----------------------------------|
| Uso DOMINANTE | Usos COMPATIBLES | Usos INCOMPATIBLES |
| Residencial • Residencial unitario (RU) • Residencial múltiple (RM) | Económico-Terciario (T) | Industrial |
| | Comercial (Tco): Tco 1.a ; Tco 1.b ; Tco.1.c; Tco 1.d | los no señalados como compatibles |
| | Hotelero (Tho):Tho.1 | Terciario |
| | Oficinas (Tof):Tof1.a, Tof. 1.b, Tof.1.c | los no señalados como compatibles |
| | Recreativo (Tre):Tre.1, Tre.2, Tre.3 | Dotacional |
| | Industrial (I) | los no señalados como compatibles |
| | Industrial o de almacén (ALM): Alm.1, Alm.2, Alm.3 | |
| | Dotacional (D) | |
| | Zonas verdes y espacios libres (ZV) AI, JI | |
| | Educativo-cultural (ED) ED1.1, ED1.2, ED1.3, ED2.1, ED2.2, ED.3 | |
| | Deportivo-Recreativo (RD): RD1, RD2, RD3 | |
| | Asistencial (TD):TD1, TD2, TD3 | |
| | Aparcamientos (AV): AV1.1, AV1.2, AV1.3 | |
| | Administrativo-Institucional (AD) | |
| Infraestructuras-servicios urbanos (ID):ID.8 | | |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|---|---|-------------------------------|--|
| PARCELA | | VOLUMEN y forma | |
| Parcela mínima | 60 m ² | Nº máximo de plantas | El que viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas (3+Ático, 4+Ático, 5+Ático) |
| | | Nº mínimo de plantas | Se establece tolerancia de 1 altura |
| Frente mínimo de parcela | 4,5 m | Altura máxima reguladora | Hc=4,50+3,00 Np (incluido el ático y excluida la PB) |
| Rectángulo inscrito mínimo | 3,5x7 m | Áticos | <ul style="list-style-type: none"> Retranqueo de 3 m con respecto al plano de fachada |
| Quedan exentas del cumplimiento de estos parámetros las parcelas entre medianeras existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación conforme al régimen jurídico establecido en el art.9 de las NNUU | | Sótanos | Permitidos |
| | | Semisótanos | Permitidos |
| | | Aprovechamiento bajo cubierta | No está permitido |
| MANZANA Y VIAL | | | |
| Alineaciones a viales | Las definidas en los planos de alineaciones | Rasantes | Son las que viene definidas en el plano de rasantes |

FICHA DE ZONA 2. ACA (2/4)

| | Cuerpos volados y elementos salientes | <ul style="list-style-type: none"> Está permitido el balcón o balconada y la terraza con barandilla resuelta mediante materiales tradicionales y el mirador, siempre que esté acristalado en sus 2/3 partes y se encuentre a una altura mínima de 3,50m, medida verticalmente desde la rasante de la acera. Los vuelos máximos (para calles peatonales y rodadas) serán los siguientes: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Vuelo</th> <th>Anchura de la calle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>45 cm</td> <td>≤ 10m</td> </tr> <tr> <td>60 cm</td> <td>10m ≤ a ≤ 12m</td> </tr> <tr> <td>70 cm</td> <td>12m ≤ a ≤ 14m</td> </tr> <tr> <td>80 cm</td> <td>14m ≤ a ≤ 16m</td> </tr> <tr> <td>100cm</td> <td>≥ 16m</td> </tr> </tbody> </table> | Vuelo | Anchura de la calle | 45 cm | ≤ 10m | 60 cm | 10m ≤ a ≤ 12m | 70 cm | 12m ≤ a ≤ 14m | 80 cm | 14m ≤ a ≤ 16m | 100cm | ≥ 16m |
|-------|---------------------------------------|---|-------|---------------------|-------|-------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|-------|
| Vuelo | Anchura de la calle | | | | | | | | | | | | | |
| 45 cm | ≤ 10m | | | | | | | | | | | | | |
| 60 cm | 10m ≤ a ≤ 12m | | | | | | | | | | | | | |
| 70 cm | 12m ≤ a ≤ 14m | | | | | | | | | | | | | |
| 80 cm | 14m ≤ a ≤ 16m | | | | | | | | | | | | | |
| 100cm | ≥ 16m | | | | | | | | | | | | | |

OTRAS CONDICIONES (ver esquema)

Aleros y cornisas: se permitirán con una dimensión máxima de vuelo igual al cuerpo volado permitido para la categoría de calle

Por encima de la altura de cornisa: se permitirá ocupar el espacio indispensable para la instalación de la maquinaria del ascensor y para cubrir el último tramo de la escalera, que deberá situarse a no más de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. Se admitirán, no obstante, retiros menores que los indicados, en aquellos casos que, bien por la exigüidad de la parcela, o bien por criterios compositivos, quede justificada la excepción a juicio del Ayuntamiento de Albal.

Chafalanes: están permitidos, conforme planos de ordenación pormenorizada del suelo urbano residencial.

- En los casos en los que proceda al derribo total de la edificación preexistente o superior al 70% del volumen edificatorio que conforma esquina, para posterior construcción en solar resultante, se exigirá la formación de achaflanamiento conforme plano de ordenación de Plan General.
- Cuando tales actuaciones supongan aumento de alturas o de volumen sin efectuar el derribo, o por dimensiones inferiores al 70% del volumen edificatorio que conforma esquina, se permitirá la elevación de plantas o incremento de volumen hasta alcanzar la edificabilidad máxima, sin formación de chaflán.

La cara inferior del techo de planta baja podrá situarse a 3 metros sobre la cota de referencia cuando se trate de viviendas unifamiliares y siempre que no existan vuelos de ningún tipo. De existir vuelos, como mínimo deberá estar situada a 3,50m de la cota de referencia y en ambos casos, la altura máxima de la planta baja será de 4,50 m

En los **patios de manzana** que el PG señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano inferior del forjado de techo no podrá superar 5,50m sobre la cota de referencia. Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana sólo se admitirán los siguientes elementos:

- Faldones de cubiertas planas
- Elementos de separación de los terrados, hasta una altura máxima de 2,20m
- Capa de tierra vegetal, caso de ajardinamiento, con un espesor máximo de 40cm
- Maquinaria de acondicionamiento de aire, separadas de las viviendas colindantes
- Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, con las alturas que determine la reglamentación específica vigente y, en su defecto, las normas de buena práctica de la construcción.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos: se permitirán con una longitud máxima de vuelo de 15 cm a partir de la cara inferior del forjado de planta baja, permitiéndose un vuelo bajo el forjado de ésta del 5% del ancho real de la acera.

FICHA DE ZONA 2. ACA (3/4)

Cubiertas:

- Las cubiertas correspondientes al forjado de techo de la última planta del edificio o, en su caso, de la planta ático, podrán ser inclinadas, con las siguientes condiciones:
 - Ángulo de inclinación entre 20°-25°
 - La ejecución de los faldones de cubierta inclinada recayentes a la alineación exterior se realizará mediante planos de pendiente única, debiendo llegar a fachada sin ningún hueco en su ejecución.
 - Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, salvo chimeneas de ventilación o de evacuación de humos
 - La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50m sobre la altura de cornisa del edificio.
- En el caso de cubiertas planas, por encima de la altura de cornisa se permite la ejecución de antepechos con un máximo de 1,50 m medidos desde la cara inferior del forjado de la última planta o de la planta ático.

En los casos en los que se construya una planta ático, se admitirán soluciones de cubierta plana en las zonas resultantes del retranqueo, quedando prohibida 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.

Dotación mínima de aparcamientos: Artículo 78 de las NNUU

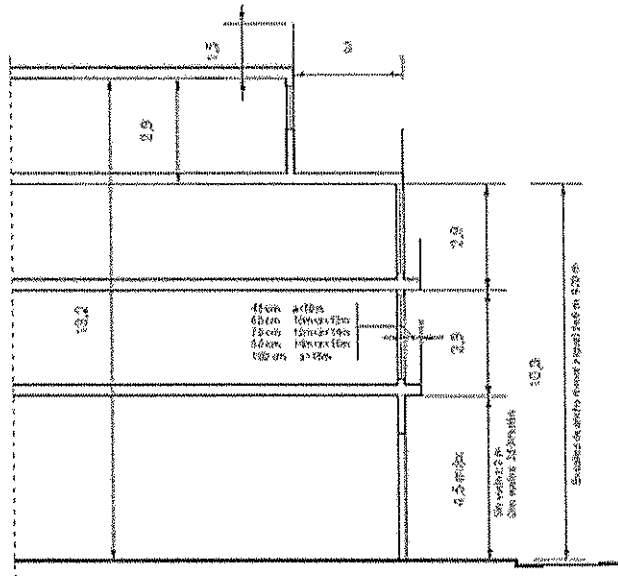
Equipamientos: salvo que la normativa sectorial imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona. En todo caso los equipamientos educativos se regirán por su normativa sectorial.

- Líneas de cambio de altura: en edificios recayentes a dos calles de distinta categoría o anchura, se podrá mantener la altura en el vial de mayor categoría o anchura, según plano de alineaciones, y en su defecto, en una longitud de fachada igual al doble del ancho de la calle de menor categoría o anchura, medido desde la esquina o vértice del chaflán en el caso de que éste sea exigible, sin exceder en ningún caso de 20 m

Condiciones estéticas:

- Las nuevas edificaciones se adaptarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas.
- Los elementos exteriores precisos de la instalación de energía solar, deberán integrarse en el volumen de la cubierta.
- En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.
- En las actuaciones sujetas a licencia municipal, se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil del o de los paramentos próximos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio, así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100. La justificación de la solución adaptada deberá incorporarse a la memoria.

FICHA DE ZONA 2. ACA (4/4)



Esquema zona ACA

| DESCRIPCIÓN GRÁFICA | | |
|---------------------|---------|---------|
| ZONA | MANZANA | PARCELA |
| | | |

Art. 138. De la Zona de Terciario (TB).

1. Ámbito.

La zona está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del Plan.

2. Configuración de la zona.

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada alineación a vial, la tipología edificatoria de bloque adosado o bloque exento y el uso global económico – terciario.

1. Uso global.

Económico – Terciario.

2. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

—Económico - Terciario: se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, restauración, oficinas, recreativo, residencias colectivas, reunión y similares.

- Tco.2..... Comercial en zona no residencial.

- Tho 1..... Hoteles, pensiones, etc.

- Tof.2..... Oficinas en zona no residencial.

- Tre.1; Tre. 2; Tre. 3 y Tre. 4.

b) Usos compatibles:

—Industrial o Almacén (ALM)..... Alm1 Alm2 Alm3 Alm4

—Dotacional (D):

- Zonas Verdes y Espacios libres (ZV)..... AL y JL.

- Aparcamientos (AV).....AV1.1; AV1.2; AV1.3; AV1.4 y AV2.

c) Usos incompatibles:

—Residencial: en todas sus modalidades, con excepción de las viviendas vinculadas a la actividad de que se trate.

—Industrial: los no señalados como compatibles.

3. Parámetros urbanísticos.

Los usos Industrial o Almacén (ALM) Alm1-Alm2-Alm3-Alm4, se registrarán por los parámetros relativos a TBA. El resto de usos se registrará según TBE.

a) Relativos a la manzana y al vial.

- Alineaciones a viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

b) Relativos a parcela.

TBA: terciario en bloque adosado

- Parcela mínima edificable: 300 m².

- Frente mínimo de parcela: 12 m.

- Rectángulo mínimo inscrito: 8 m x 15m

TBE: terciario en bloque exento

- Parcela mínima edificable: 1.000 m²

- Frente mínimo de parcela: 20 m

- Rectángulo inscribible: 15 x 20 m

c) Relativos a intensidad.

TBA: terciario en bloque adosado

- Coeficiente de máxima ocupación: 90 %

TBE: terciario en bloque exento

- Coeficiente de edificabilidad neta: según Plan Parcial

- Coeficiente de máxima ocupación: 80%

d) Relativos a volumen y forma.

- Volumen máximo edificable: 8 m³/m²

- Semisótanos: están permitidos.

- Sótanos: están permitidos.

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

- Aticos: estarán permitidos con un retranqueo de 3 m respecto al plano de fachada.

- Aprovechamiento bajo cubierta: no está permitido.

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

TBA: terciario en bloque adosado

- Altura máxima total: 9 m.

TBE: terciario en bloque exento

- Altura máxima total: 18 m

- Altura reguladora: 15 m

- Chafalanes: serán obligados y su longitud será de 6 m. Con las limitaciones que, en su caso, se establezcan por ordenanza municipal reguladora.

Pueden vincularse parcelas adicionales siempre y cuando esten destinadas exclusivamente a aparcamientos para cumplir las necesidades de este uso, y disten, desde el punto medio de su alineación a vial, un máximo de 150 m entre ellas. En cuanto a cómputo de volumetría, contará la suma de todas las vinculadas en la parcela en la que se construya el edificio de uso.

6. Otras condiciones

La altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones terciarias o industriales, tales como chimeneas, silos y otros elementos singulares. Con las limitaciones que, en su caso, se impongan por Ordenanza Municipal.

- Equipamientos: salvo que el Plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

- Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.

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

- Los eventuales cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones. El cerramiento se limitará a 1,80 m., siendo el máximo de muro ciego de 1,20 m. de altura. En la medianera de las parcelas, previo acuerdo de los colindantes los 1,80 m. podrán ser muros ciegos.

- La dotación mínima de aparcamientos se regula según lo establecido en el artículo 78 de estas Normas.

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

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

FICHA DE ZONA 7. TB (1/2)

| | | |
|--|---|--|
| Ficha 7. Terciario en bloque adosado | | |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO BLOQUE ADOSADO | | CÓDIGO: TB PLAN PLAN GENERAL |
| MUNICIPIO: ALBAL | | |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO/EXENTO | USO GLOBAL TERCIARIO |

| USOS PORMENORIZADOS | | |
|---|---|--|
| Uso DOMINANTE | Usos COMPATIBLES | Usos INCOMPATIBLES |
| Económico-Terciario Comercial (Tco): Tco.2 | Industrial o de almacén (ALM): Alm.1, Alm.2, Alm.3, Alm.4 | Residencial |
| Hotelero (Tho):Tho.1 | Dotacional (D) | En todas sus categorías, a excepción de las viviendas vinculadas a la actividad de que se trate |
| Oficinas (Tof):Tof.2 | Zonas verdes y espacios libres (ZV): Al, JI | Industrial |
| Recreativo (Tre):Tre.1, Tre.2, Tre.3 y Tre.4 | Aparcamientos (AV): AV1.1, AV1.2, AV1.3, AV1.4 y AV2 | Los no señalados como compatibles |

| PARAMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|----------------------------------|---|--------------------------------------|---|
| PARCELA | | VOLUMEN y forma | |
| TBA: terciario en bloque adosado | | Volumen máximo edificable | 8m³/m² |
| Parcela mínima | 300 m² | Semisótanos | Permitidos |
| Frente mínimo de parcela | 12 m | Sótanos | Permitidos |
| Rectángulo inscrito mínimo | 8x15 m | Cuerpos volados y lementos salientes | Están permitidos, con las limitaciones que, en su caso, se establezcan por Ordenanza Municipal. |
| TBE: terciario en bloque exento | | Aprovechamiento bajo cubierta | No está permitido |
| Parcela mínima | 1.000 m² | TBA: terciario en bloque adosado | |
| Frente mínimo de parcela | 15 m | Altura máxima total | 9 m |
| Círculo inscribible | Ø 15 m | TBE: terciario en bloque exento | |
| | | Altura máxima total | 18 m |
| | | Altura reguladora | 15 m |
| MANZANA Y VIAL | | INTENSIDAD | |
| Alineaciones a viales | Las definidas en los planos de alineaciones | TBA: terciario en bloque adosado | |
| | | Coefficiente de máxima ocupación | 90 % |
| | | TBE: terciario en bloque exento | |
| | | Coefficiente de edificabilidad neta | Según Plan Parcial. |
| | | Coefficiente de máxima ocupación | 80 % |

| OTRAS CONDICIONES. |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Puede vincularse parcelas adicionales siempre y cuando estén destinadas exclusivamente a aparcamientos para cumplir las necesidades de este uso, y disten, desde el punto medio de su alineación a vial, un máximo de 150 m entre ellas • Cómputo de volumetría: contará la suma de todas las vinculadas en la parcela en la que se construya el edificio de uso terciario |
| - <u>Dotación mínima de aparcamientos:</u> Artículo 78 de las NNUU |
| La <u>altura máxima total</u> puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones, tales como silos, chimeneas..., con las limitaciones que, en su caso, se impongan por Ordenanza Municipal |

FICHA DE ZONA 7. TB (2/2)

| |
|---|
| <u>Equipamientos:</u> salvo que el Plan disponga otra cosa, o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona. |
| <u>Chañanes:</u> serán obligatorios con una longitud de 6 m, con las limitaciones que, en su caso, se establezcan por Ordenanza municipal. |
| Las <u>cubiertas</u> podrán ser planas o inclinadas |
| Los <u>cerramientos de parcela</u> frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones. En cualquier caso, requerirán informe favorable previo de los servicios técnicos municipales. |
| <u>Condiciones estéticas:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. • Los elementos exteriores precisos de la instalación de energía solar, deberán integrarse en el volumen de la cubierta. |

| DESCRIPCIÓN GRÁFICA | | |
|---|---|---|
| ZONA | MANZANA | PARCELA |
|  |  |  |

MODIFICACION N.º 9

Disposición Adicional Tercera

Se deroga la Disposición Adicional Tercera del Plan General de Albal.

Asimismo se acuerda dar por concluido el procedimiento y dejar sin efecto la MODIFICACIÓN N.º 5 del Plan General referida a la ordenación pormenorizada relativa a cambio de uso de dotación de parcela para uso escolar.”

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 25 de enero de 2010.—El alcalde-presidente, Ramón Mari Vila.