

**Conselleria de Obras Pùblicas, Urbanismo y Transportes
Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial
Servicio Territorial de urbanismo y Ordenación territorial
Sección de Planeamiento**

Anuncio de la Conselleria de Obras Pùblicas, Urbanismo y Transportes sobre expediente de modificación artículo 198.D) de las normas urbanísticas del PGOU de Cheste.

ANUNCIO

Expediente: 20.011.406 AB/gn

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 1 de febrero de 2002, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Cheste referido a la modificación artículo 198.D) de las normas urbanísticas del PGOU y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 31 de julio de 2001. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que no se presentaron alegaciones, se aprobó provisionalmente el 23 de octubre de 2001 por el mismo órgano.

Segundo.—El proyecto consta de memoria justificativa y artículo 198.D) modificado de las normas urbanísticas.

Tercero.—El objeto del proyecto es la modificación de la redacción del artículo 198.D), añadiendo el párrafo que se señala en cursiva:

«Se incluyen las definidas en los apartados 1 y 3 del artículo 187, a excepción de las definidas en el punto 3.1.2, siempre que se trate de actividades inocuas o calificadas como molestas grado bajo y peligrosas de grado bajo y en las que se podrán otorgar declaraciones de interés comunitario de plazo indefinido; 3.1.4 y 3.1.5.

Las actividades industriales existentes sobre las que no proceda adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística no se verán afectadas por la limitación que establece el párrafo anterior, siendo susceptibles por tanto de ampliación así como de reforma en la/s forma/s que se hallen legalmente previstas.

Se permite el resto de las edificaciones e instalaciones definidas en el artículo 187 de las presentes normas, siempre que se cumplan las demás determinaciones que resulten aplicables.»

Cuarto.—La modificación se justifica en la realidad existente en el municipio, puesto que con ella se facilitará la subsistencia, modernización y adaptación de actividades existentes a las exigencias del mercado actual. En las zonas de suelo no urbanizable común que se ven afectadas por la modificación, sobre la base de las actividades industriales existentes, no se producirían en ningún caso efectos contrarios al fin perseguido por el PGOU.

La modificación afecta a la regulación que de las edificaciones e instalaciones permitidas se efectúa en dichas normas urbanísticas para el suelo no urbanizable no protegido, concretamente en el denominado suelo no urbanizable limitación III. Actualmente se excluyen las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, salvo: Aquellas en que convenga su alejamiento de núcleos urbanos, con una serie de condicionantes; las vinculadas a los usuarios de las obras públicas; y las que no sean típicas de los suelos urbanos.

Quinto.—Durante la tramitación del expediente no se han solicitado informes sectoriales.

Sexto.—Cheste cuenta con PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 6 de octubre de 2000.

Séptimo.—La comisión informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 24 de enero de 2002, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de

15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Segundo.—La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

Las determinaciones contenidas en la modificación se consideran correctas desde el punto de vista urbanístico y se adecuan a lo exigido en el artículo 40 de la LRAU.

Tercero.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de modificaciones de PGOU de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los artículos 9.1 y 10.a del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 1 de febrero de 2002, acuerda: Aprobar la modificación artículo 198.d) del Plan General de Cheste.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Pùblicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de su publicación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, José Manuel Palau Navarro.

4177

**Conselleria de Obras Pùblicas, Urbanismo y Transportes
Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento**

Anuncio de la Conselleria de Obras Pùblicas, Urbanismo y Transportes sobre expediente de modificación del sector C1 del Plan General de Ordenación Urbana de Picanya.

ANUNCIO

Expediente número 20.010.518 FB/pb

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 28 de junio de 2001, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Picanya referido a la modificación del sector C1 del Plan General de Ordenación Urbana, a los efectos de su aprobación definitiva, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2000. Una vez transcurrido el correspondiente período de exposición pública (notificado mediante edicto municipal de fecha 9 de enero de 2001, «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de fecha 23 de enero de 2001 y anuncio en el diario «Levante» de fecha 12 de enero de 2001), se aprobó provisionalmente por el pleno de la Corporación Local el 10 de abril de 2001.

Segundo.—El proyecto consta de memoria —incluyendo las hojas a sustituir en memoria y ordenanzas de la homologación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Tercero.—La modificación incluye los siguientes aspectos:

— Redelimitación del sector cuya superficie en el planeamiento vigente es de 11.771 m² y pasa a 14.101 m².

— Variación de la tipología edificatoria: De vivienda unifamiliar adosada (zona tipo C) se pasa a plurifamiliar de baja densidad (zona tipo D).

— Aumento del índice de edificabilidad bruta (de 0.60 a 0.65). Consiguientemente, el techo edificable aumenta de 7.062 m² a 9.165,40 m².

— Modificación de un equipamiento deportivo-recreativo perteneciente a la red primaria según la homologación del PGOU que disponía de

una superficie de 3.122 m² pasando a ser un equipamiento de red secundaria con 1.879,56 m².

— Las alturas máximas pasan de 3 a 2 + áticos, teniendo presente que la sobrecubierta podrá tener accesibilidad, con paso obligatorio desde el ático y la cubierta será obligatoriamente inclinada con un ángulo de entre 30 y 45 grados.

— Se varía la ordenación pormenorizada, desplazándose el vial intermedio de las dos manzanas toda vez que se plantean bloques de 14,5 m de anchura y 62,46 m de longitud —dos bloques por manzana quedando entre ellos un vial peatonal privado de 4 m de anchura, quedando retiradas las fachadas de las vías públicas un mínimo de 2,75 m mediante espacios libres privados.

En el siguiente cuadro se resumen los datos numéricos más relevantes que implica la modificación:

Sector «C1-DP1»	Planeamiento vigente	Modificación prevista	Diferencia
Clasificación	Urb. pormenorizado	Urb. pormenorizado	
Uso global	Resid. Unif. adosada	Resid. Plurif. baja densidad	
Superficie total —m ² —	11.771,00	14.101,00	2.330,00
Edificabilidad bruta —m ² /m ² —	0,60	0,65	0,05
Techo edificable total m ² t—	7.062,60	9.165,40	2.102,80
Edificabilidad residencial —m ² /m ²	0,60	0,65	0,05
Techo edificable residencial —m ² t—	7.062,60	9.165,40	2.102,80
Aprov. Tipo del Area de Reparto —m ² /m ² —	0,60	0,65	0,05
Número viviendas	40	92	52
Densidad viviendas / Ha	34,98	65,25	30,27
Sistemas generales / Red primaria adscritos —m ² —	3.122,00	0,00	3.122,00

Cuarto.—No se han solicitado informes sectoriales durante la tramitación del expediente.

Quinto.—En fecha 27 de junio de 2001, se recibe la siguiente documentación:

— Justificación de la delimitación propuesta en el sector: En el sentido de que se ha buscado redelimitar incluyendo aquellas superficies que están por urbanizar para completar correctamente la urbanización de la zona.

— Justificación de las plazas de aparcamiento en vial público: Se establece la necesidad de incluir reserva para 53 plazas, al incluirse en el sector un máximo de 105 viviendas (50 por ciento de las plazas en parcela privada —1 plaza/1 Viv.—). Se justifica la existencia de 288,66 m.l. de aparcamiento en vial público, lo que, colocando las plazas en cordón, supone un total de 64 plazas, con lo que queda justificado el cumplimiento de este estándar.

— Justificación de la innecesariedad de la ubicación de una dotación deportiva de red primaria en el sector: Se justifica por el hecho de la existencia de dos equipamientos deportivos de red primaria ya existentes en el municipio, un pabellón deportivo cubierto de reciente creación, con una superficie construida de 3.065 m² y una capacidad para 264 personas y un Polideportivo Municipal que cuenta con una superficie aproximada de 60.000 m², con lo que por parte municipal se entiende que son suficientes para atender las necesidades de los vecinos de la población.

Además, en el sector objeto de este informe se desarrollará un equipamiento deportivo que se incluirá en la red secundaria.

Plano de ordenación estructural donde se indican los elementos correspondientes a la citada ordenación estructural después de la modificación.

Sexto.—Picanya cuenta con Plan General de Ordenación Urbana homologado con aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 14 de septiembre de 1999.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 56/94, de 15 de noviembre, de la LRAU.

Segundo.—La documentación se entiende completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la LRAU.

Tercero.—El sector vigente es un suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente que no cumple los estándares exigibles para los suelos urbanizables, según la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Los estándares aplicables al nuevo sector son los establecidos en el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En el siguiente cuadro se realiza esta comprobación:

Parámetros	Proyectos	R.P.C.V.	Diferencia	Cumple
Superficie total —m ² /m ² s—	14.101,00			
Superficie computable (SCS) —m ² s—	14.101,00			
Índice de edificabilidad bruta (IEB)	0,65	0,65		
Techo edificable total —m ² t—	9.165,40			
Edificabilidad residencial —m ² t—	9.165,40			
Zona verde (ZV) —m ² s—	1.410,86	1.410,10	0,76	Sí
Equipamiento (EQ) —m ² s—	1.879,56	1.833,13	46,43	Sí
Red viaria (RV+AV) —m ² s—	5.021,10	3.736,77	1.284,33	Sí
Plazas aparcamiento en vial público	64,00	53,00	11,00	Sí
Densidad (Viv/Ha)	65,25	75,00	9,75	Sí

Se comprueba el cumplimiento de los estándares dotacionales públicos del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Cuarto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de modificaciones de planes generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los artículos 9.1 y 10.A del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 28 de junio de 2001, acuerda: Aprobar definitivamente la aprobación de la modificación puntual del PGOU de Picanya relativa al sector C1.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de su publicación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, José Manuel Palau Navarro.

Sección cuarta.—Zona residencial de baja densidad. Zonas D.

Artículo 6.18. Ambito.

La zona residencial de baja densidad está constituida por el conjunto de áreas expresamente indicadas en los planos O y P de ordenación urbanística conforme a la grafía y abreviatura que se indica en su leyenda.

Está constituido por zonas con tipo de ordenación de edificación adosada, admitiéndose la aislada o pareada, así como la residencial plurifamiliar de baja densidad con tipologías arquitectónicas análogas e integradas.

Artículo 6.19. Asignación de usos.

1. Uso dominante: Residencial unifamiliar y plurifamiliar de baja densidad.

2. Usos permitidos:

Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado 3 de este artículo, en las áreas señaladas en los planos de ordenación, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante de esa zona. En cualquier caso deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

A) Rcm. Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, permitiéndose en las zonas grafiadas para Rcm o Rpf, debiéndose destinar a este uso todas las plantas sobre rasante o planta semisótano, incluida la baja.

B) Uso residencial unifamiliar.

Se admite en edificio exclusivo adosado, pareado o aislado, siempre con tipologías arquitectónicas análogas e integradas, debiéndose dedicar todas las plantas por encima de rasante o planta semisótano a este mismo uso.

C) Rpf. Uso residencial plurifamiliar.

Se admite en edificio de uso exclusivo, debiéndose destinar a este uso todas las plantas sobre rasante o planta semisótano, incluida la baja.

D) Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Se admitirá asimismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del plan general, siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

E) Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

F) Oficinas.

3. Usos prohibidos:

A) Terciarios:

— Locales comerciales (Tco.2 y Tco.3).

— Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

B) Industriales y almacenes.

Artículo 6.20. Condiciones de la parcela.

A) Residencial unifamiliar. Run:

Lo especificado en el plan general.

B) Residencial comunitario Rcm y residencial plurifamiliar Rpf.

Lo especificado en el plan general.

C) Residencial plurifamiliar tipo DP1.

1. Parámetros de forma.

Las parcelas para ser edificables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 80 m².

b) Fachada mínima: Tendrá un ancho igual o mayor de 6 metros.

c) Forma de la parcela: Será tal que dentro de la parcela pueda inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro.

2. Parámetros de ocupación y emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 75 por ciento de la parcela. La edificación bajo rasante podrá ocupar el ciento por ciento de la misma.

b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales y laterales será la determinada en el plano correspondiente de alineaciones, ajustándose la edificación a las alineaciones señaladas.

c) Sótanos y semisótanos. Se permite construir sótanos y semisótanos de tal forma que la cara inferior del forjado del suelo de planta baja se encuentre en cualquier punto a 1 m por encima de la rasante oficial de la calle como máximo.

Se permite también sótano bajo los espacios libres de uso privado de la parcela.

D) Resto de usos permitidos.

Lo especificado en el artículo 6.20C) del plan general.

Artículo 6.21. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

A) Residencial unifamiliar. Run:

Lo especificado en el plan general.

B) Residencial comunitario Rcm y residencial plurifamiliar Rpf:

Lo especificado en el plan general.

C) Residencial plurifamiliar tipo DP1.

1. El número máximo de plantas será de dos alturas más ático, generado entre el forjado del techo de la segunda planta y el último de la cubierta, por la realización de las actuaciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

2. La altura máxima de cornisa será de 10 metros a la cara inferior del último forjado del ático, y la altura máxima de cumbre de 13,5 metros.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se admitirán:

a) Cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el párrafo anterior.

La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de la superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

b) Se permitirá, caso de realizarse cubiertas inclinadas, la utilización del desván resultante como parte de la misma vivienda. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos practicados en los planos de las cubiertas inclinadas, como claraboyas, lucernarios o ventanas basculantes.

También se podrán situar ventanas en plano vertical con las siguientes condiciones:

— Distarán como mínimo 1,80 metros respecto a la línea exterior del aleró y no sobrepasarán en ningún punto la envolvente iniciada desde la línea de cornisa con un ángulo de 45°.

— No sobrepasará en ningún punto la altura total máxima.

— Estarán separados los volúmenes excedentes debidos a estas particularidades una distancia mínima de 60 cm de la medianera.

— Su longitud total no excederá del 50 por ciento de la longitud de la fachada, computándose separadamente las fachadas exteriores y las interiores.

— Los antepechos de protección o remates ornamentales no sobrepasarán la altura de 1,40 metros por encima de la altura de cornisa.

— Cajas de escalera y ascensores, depósitos, maquinaria para instalaciones del edificio, que no podrán rebasar la altura de un plano de 45° iniciado desde la línea de cornisa exterior o interior y sin sobrepasar la altura de 4 metros desde el último forjado pisable de la vivienda superior.

— La superficie de estos desvanes no computará a efectos de edificabilidad.

D) Resto de usos permitidos.

Lo especificado en el artículo 6.21 C) del plan general.

Artículo 6.22. Condiciones estéticas.

Lo especificado en el plan general.

Artículo 6.23. Dotación de aparcamientos.

Lo especificado en el plan general.

Picanya, a treinta y uno de enero de dos mil dos.—La secretaria accidental, M.ª Angeles Puchades Pastor.

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR DP1

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PICANYA				
SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION PORMENORIZADA				
FICHA DE CARACTERÍSTICAS				
1. NOMBRE DEL AREA DP1				
2. TIPO DE PLAN		3. INICIATIVA PRIVADA		
4. ZONA DE ORDENACION DE DP1		5. UNIDADES DE EJECUCION DE Única		
6. SUPERFICIE 14.101 m ²		7. EDIFICABILIDAD MAXIMA TOTAL 9.165,4 m ²		
8. USO DOMINANTE RESIDENCIAL		9. USOS PROHIBIDOS Tco2,3/Tre2,3,4/Ind/Alm/Dab/Dce/Din		
10. TIPO GESTION P.D.A.I.		11. DELIMITACION POLIGONOS O U. ACTUACION		
11. DOTACIONES		1.410,86 m ²		
Parques y Jardines A. Juego E.L.				
Educativo				
Equipamientos S.P.		1.879,56 m ²		
Total Dotaciones		3.270,18 m ²		
Viales públicos		5.021,1 m ²		
12. TOTAL CESIONES D. Públ.		8.311,52 m ²		
<p>Objetivos del Sector DP1 con ordenación pormenorizada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Configurar un espacio urbano, de carácter residencial y densidad media, perfectamente integrado en la trama general de esta zona y conexas con el núcleo urbano. • Cualificar el espacio urbano mediante la estructuración de los espacios públicos colindantes al acceso sur del núcleo de la población. • Obtención gratuita a favor del Ayuntamiento del suelo dotacional público del ámbito de la Actuación previsto para Trinquete. • Obtención gratuita a favor del Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento. <p>Condiciones de Conexión e Integración:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En fase de construcción del área C ubicada al otro lado de la calle Orihuela no existe ningún elemento o tramo de la Red Primaria pendiente de realización, que aconseje diferir su desarrollo. • Abstenerse de dificultar, en su caso, la posible implantación de colectores y demás obras públicas subterráneas de carácter supramunicipal. 				