

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente,
Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación
Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

2026/11947 *Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación definitiva de la modificación número 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Albaida, relativa a la UE-6 "Vessant del Calvari 2". Expediente 4461209.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 15 de julio de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, 21 de septiembre de 2026.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial de Urbanismo de Valencia

EXPT.: 4461209-CA

ALBAIDA

MODIFICACIÓN NÚM. 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Publicación Acuerdo CTU

En referencia a la Modificación núm. 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Albaida, relativa a la UE-6 “*Vessant del Calvari 2*” (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La mercantil PENALBA TORRES, S.L. presentó en el Ayuntamiento de Albaida, en fecha 05/06/2023, el documento inicial estratégico y borrador de la Modificación.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Albaida, en sesión de 07/03/2023, emitió informe ambiental y territorial estratégico (en adelante, IATE) favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación. La resolución de emisión del IATE se publicó en el DOGV núm. 9574, de 14/04/2023.

El Pleno del Ayuntamiento de Albaida, en sesión de 23/05/2024, aprobó inicialmente la Modificación y su sometimiento a información pública. El anuncio de información pública se insertó en el diario “Levante – El Mercantil Valenciano”, de 08/06/2024, en el DOGV núm. 9877, de 25/06/2024, y en el tablón de anuncios municipal. No se presentó ninguna alegación.

La Modificación fue aprobada definitivamente por acuerdo plenario municipal de 23/01/2025. Cuando se solicitó la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia advirtió que no se había solicitado informe en materia de patrimonio cultural, dado que la chimenea incluida en el ámbito de actuación tiene la consideración legal de bien de relevancia local. Se elaboró una memoria patrimonial reconociendo la existencia de bienes de relevancia local en el ámbito de la Modificación, y se obtuvo informe favorable en materia de patrimonio cultural, como se detalla más adelante.

El Pleno del Ayuntamiento de Albaida, en sesión de 30/04/2026, acordó dejar sin efecto el acuerdo plenario adoptado en la sesión de 23/01/2025 relativo a la aprobación definitiva de la Modificación, y aprobar con carácter provisional el documento para su elevación a la conselleria competente en urbanismo.

El día 07/05/2026 se presenta en la Plataforma Urbanística Digital la solicitud del Ayuntamiento de Albaida de aprobación definitiva de la Modificación. El día 12/05/2026 se completa la documentación, tras requerimiento del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, mediante la aportación de copia de anuncio de información pública en un diario y de los informes en materia de patrimonio cultural y carreteras.

SEGUNDO. La Modificación incluye los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, planos de ordenación, normas urbanísticas, estudio de integración paisajística, memoria de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica, memoria patrimonial y análisis desde la perspectiva de género.

TERCERO. El ámbito de la Modificación es una bolsa de suelo no consolidado y por desarrollar, donde se derribaron las construcciones industriales preexistentes, que traslada en la





ALBAIDA. Modificación núm. 8 del Plan General

Expte. 4461209-CA

actualidad una imagen urbana de deterioro. El planeamiento vigente dispone la ejecución de dos manzanas de viviendas unifamiliares adosadas, según la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución UE-6 delimitada y definida en el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) vigente.

La finalidad principal de la reordenación es la de generar un espacio libre público que posibilite la conexión del parque público existente de la *Ermita del Crist i el Calvari*, con una de las vías principales del casco urbano, la calle Arqueòleg Bataller. Además, este nuevo espacio público, permitirá integrar y poner en valor los bienes de relevancia local ubicados en el entorno del ámbito de la Modificación.

El objeto de la Modificación se resume en 3 aspectos:

1. Posibilitar el desarrollo de una bolsa de suelo urbano no consolidado en una de las áreas centrales del municipio, y permitir la regeneración de la imagen urbana en esta área de la ciudad.
2. Creación de una manzana única edificable (manzana 108), con alineación a la calle Calvari, con la misma calificación prevista en el PGOU vigente, y con tipologías de vivienda unifamiliar adosada y aislada.
3. Completar y conectar la infraestructura verde municipal, mediante la creación de un espacio libre de pequeña escala que permita articular el Parque del Calvari existente con la trama urbana existente.

En el ámbito de la Modificación se califican los siguientes elementos: una zona verde, una parte de vial que se incorpora al vial público de la Calle Calvario, una parcela edificable con la tipología de residencial unifamiliar bloque exento y una parcela edificable con la tipología de residencial unifamiliar bloque adosado. En la primera de ellas se fija un índice de edificabilidad neta de 1,2566 m²t/m²s, una ocupación máxima del 50 % y una distancia mínima a lindes de 3 m; en la segunda de ellas, se permite adosar la edificación a los lindes laterales, se fija un índice de edificabilidad neta de 1,68387 m²t/m²s y se permite ocupar hasta el 75 % de la parcela; se permiten 2 plantas. Se modifica la redacción del art. 54 de las Normas Urbanísticas del PGOU para incluir la regulación de estos parámetros que corresponden a la nueva ordenación propuesta en la Modificación.

En el Catálogo del vigente PGOU, tanto *El Calvari i l'Ermita del Crist* como *El Fumeral de Penalba* tienen la consideración de bienes catalogados, con los niveles de protección parcial y ambiental, respectivamente. El *Fumeral de Penalba* formaba parte de la antigua fábrica textil Penalba, construcción fabril que fue demolida en los años posteriores al año 2000.

En la memoria patrimonial se plantea la puesta en valor tanto de *El Calvari i l'Ermita del Crist* como *El Fumeral de Penalba*. Se delimita un entorno de protección conjunto de los dos bienes de relevancia local, que se recoge en la propia ficha del Catálogo. Conforme al Anexo VI del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP), se propone el nivel de protección integral para los dos bienes de relevancia local y el nivel de protección ambiental para su entorno de protección.

Tanto el vial que se modifica como la nueva zona verde que se califica, pertenecen a la red secundaria.

CUARTO. De los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se relacionan a continuación, recogiendo, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo:





ALBAIDA. Modificación núm. 8 del Plan General

Expte. 4461209-CA

- 11/04/2023: informe favorable del **Servicio de Planificación**, de la entonces Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible, en materia de infraestructuras de titularidad autonómica y planificación viaria.
- 05/08/2024: informe favorable del **Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio**, en materia de riesgo de inundación.
- 28/02/2025: informe del **Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia**, en la fase de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, que indica lo siguiente:

“En relación con la Modificación Puntual 8 PGOU SU UE6 Vessant del Calvari 2 de Albaida, se ha observado que en el ámbito de actuación existe una chimenea de tipo industrial de principios del siglo XX, que es un elemento que tiene la consideración de Bien de Relevancia Local, por aplicación de la disposición adicional quinta, apartado 2, de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. En el acuerdo de aprobación definitiva no se indica que se haya solicitado informe a la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Conselleria de Educación, Cultura, Universidades y Empleo”.

- 23/10/2025: informe del **Servicio Territorial de Cultura**, que requiere que se aporte una memoria patrimonial, fichas de catálogo y determinaciones para la integración de la nueva ordenación en los entornos de protección afectados.
- 07/04/2026: informe favorable de la **Dirección General de Patrimonio Cultural**, tras la presentación de la memoria patrimonial referida en el apartado anterior.
- 11/06/2026: informe favorable condicionado, emitido conjuntamente por el **Servicio de Planificación Territorial** y por el **Servicio de Paisaje**.

QUINTO. Albaida cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 31/07/2006.

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de julio de 2026, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones del TRLOTUP, dado que es la normativa urbanística en vigor cuando se inició la tramitación del expediente.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 67.1 y 61 del TRLOTUP.

El Ayuntamiento de Albaida asume la propuesta de planeamiento formulada por la mercantil PENALBA TORRES, S.L., y, en calidad de órgano promotor, promueve la Modificación. Esta actuación se ajusta a lo establecido en el art. 48.a) del TRLOTUP: *“Los planes de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente”.*

En este procedimiento, el órgano ambiental es el municipal, puesto que se trata de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecta a la ordenación estructural del suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso





ALBAIDA. Modificación núm. 8 del Plan General

Expte. 4461209-CA

dominante de la zona establecida en la ordenación estructural, de conformidad con el art. 49.2.c) del TRLOTUP. El IATE está vigente, al no haber transcurrido los 4 años de vigencia desde su publicación en el DOGV núm. 9574, de 14/04/2023, según el art. 53.7 del TRLOTUP.

Los bienes de relevancia local forman parte de la ordenación estructural, por aplicación del art. 42.6 del TRLOTUP. Puesto que la Modificación afecta a la ordenación estructural, la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje, según el art. 44.3.c) del TRLOTUP.

Corresponde al departamento de la Generalitat competente en materia de paisaje, el Servicio de Paisaje, emitir informe sobre el estudio de integración paisajística, ya que la competencia para la aprobación definitiva de la Modificación es autonómica, de acuerdo con lo establecido en el art. 44.3.d) del TRLOTUP.

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

CUARTO. Las condiciones del informe favorable en materia de infraestructura verde y paisaje son las que se indican a continuación.

En materia de infraestructura verde, *“se deberán definir los espacios que forman parte de la IV a escala de la MP, conectada e integrada con la IV del territorio (art. 5.2.n) del TRLOTUP y directriz 78.1.n) de la ETCV). Por ello, se deberá aportar plano de IV, en el que se incluirán los BRL Funeral de Penalba y Calvari i Ermita del Crist y sus entornos de protección, así como las zonas verdes y espacios libres del sector, y los elementos que garanticen su conectividad territorial con otros elementos constitutivos de la IV”*.

En materia de paisaje, *“(…) las Medidas de integración propuestas del EIP deberán ser trasladadas a la normativa afectada por la MP; (...) se deberá dejar constancia de la existencia de valores paisajísticos destacados o singulares para cada uno de los elementos considerados; (...) deberá incluirse en el apartado Normativa protección. Otros, la totalidad de los condicionantes recogidos en el apartado 8.2.2”*.

El Ayuntamiento de Albaida presentó el día 06/07/2026 la documentación para dar cumplimiento al informe en materia de infraestructura verde y paisaje, de fecha 11/06/2026. La documentación incluye el plano de la infraestructura verde y la versión final de la Modificación, que incluye las correcciones en materia de paisaje. No obstante, se ha advertido que en las fichas del Catálogo no se ha incluido la normativa de aplicación de manera completa; esta cuestión podrá subsanarse mediante la remisión a los correspondientes artículos de las normas urbanísticas de la Modificación o por transcripción completa de las normas que resulten de aplicación. Se considera que esta cuestión deberá ser cumplimentada en el documento final de la Modificación que se envíe diligenciado para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

QUINTO. La Modificación plantea una mejora en la calidad paisajística del ámbito modificado, ya que pretende un tratamiento adecuado de este límite entre los dos tejidos urbanos, mediante la interposición de un espacio libre que sirva de transición entre las dos tramas. Se garantiza la interrelación entre el entorno del Calvario y la calle Arqueólogo Ballester, el refuerzo de la infraestructura verde de espacios intermedios y la introducción de tipologías edificatorias de baja densidad que sirvan de transición en la UE-6. También se da respuesta a la falta de continuidad de la urbanización, que genera conflictos de seguridad y accesibilidad, mediante dos actuaciones: el ensanchamiento de la calle Calvario y un recorrido





ALBAIDA. Modificación núm. 8 del Plan General

Expte. 4461209-CA

más natural y de recreo, que se consigue ampliando el actual entorno del Calvario hasta la calle Arqueólogo Ballester.

La Modificación fomenta la regeneración urbana del área y posibilitará la inclusión de nuevos espacios públicos que permitan la conexión efectiva de la red de espacios públicos municipales y que impulsen la revalorización de elementos importantes del patrimonio arquitectónico municipal.

Se aumenta la superficie de dotaciones públicas en 70 m²s y se mantiene la edificabilidad residencial de la manzana 108, con una edificabilidad total de 6866 m²t, por lo que aumenta el estándar dotacional global de la ordenación modificada (0,2142 m²s/m²t) respecto al estándar dotacional global de la ordenación vigente (0,2040 m²s/m²t). Se cumple, por tanto, el apartado III.8 del Anexo IV del TRLUTUP.

La catalogación de los bienes de relevancia local, según el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de 07/04/2026, es la siguiente:

- a) El *Calvari i l'Ermida del Crist*, con la categoría de Monumento de interés local.
- b) *Fumeral de Penalba*, con la categoría de Monumento de interés local.

Se justifica la viabilidad económica que deriva de la modificación propuesta, puesto que se evalúan las cargas de urbanización de la ordenación vigente y de la ordenación modificada, y se comprueba que las cargas resultantes son inferiores.

En materia de la consideración de la perspectiva de género, se destaca que, en el propio documento, se señalan con color morado todos los conceptos relacionados con las premisas de perspectiva de género, tomando consciencia de la importancia de la visibilidad para el impulso de la igualdad.

Sin perjuicio de la afectación a los elementos de la ordenación estructural como son los bienes de relevancia local indicados, que ha sido valorada en sentido favorable, la ordenación pormenorizada es una competencia municipal, por lo que no se entra a analizar la ordenación de las edificaciones propuesta en la Modificación.

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c) del TRLUTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 15 de julio de 2026, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación núm. 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Albaida, relativa a la UE-6 "*Vessant del Calvari 2*".

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en





ALBAIDA. Modificación núm. 8 del Plan General

Expte. 4461209-CA

el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público."

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El órgano ambiental municipal, emitió informe ambiental y territorial estratégico el 7 de marzo de 2023, que se publicó en el DOGV núm. 9574 de 14 de abril de 2023.

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP"

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

La Modificación núm. 8 del Plan General de Albaida ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46006-1002.





FIRMAT PER

El Secretari de Ajuntament d'Albaida
Evaristo Catalá González
3/8/2026



NIF: P4600600C

0301 Secretaria

Expedient 2027456M

Mod nº8 PG | VERSIÓN FINAL DEL PLAN
REORDENACIÓN UE6 "La Vessant del Calvari 2"

1.2. NORMAS URBANÍSTICAS

Los artículos que determinan los parámetros de ordenación de la modificación son:

ARTÍCULO 28.- USO GLOBAL (5) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (*no se modifica*)

ARTÍCULO 29.- USO GLOBAL (6) COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (*no se modifica*)

ARTÍCULO 30.- USO GLOBAL (7) ESPACIOS LIBRES (*no se modifica*)

ARTÍCULO 54.- ZONA RESIDENCIAL "12.2": VESSANT DEL CALVARI (*norma modificada por la presente mod.Nº8 del PGOU*)

1.2.1. Refundido del ARTÍCULO 54

Apartado 1. Ámbito:

Es la zona identificada con el código "12.2", constituida por las áreas expresamente señaladas en el plano n.º 6.

Apartado 2. Configuración de la zona:

Esta zona, se configura por la integración de dos sistemas de ordenación, de edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial unitario (RuBA), y la tipología edificatoria de bloque aislado y el uso global residencial unitario (RuBE).

Apartado 3. Usos pormenorizados:

Son de aplicación las definiciones de usos de estas Ordenanzas y los grados y compatibilidades de usos de las actividades de las mismas. Los usos pormenorizados son los que se enumeran a continuación:

- a) Uso dominante: Residencial unitario 1
- b) Usos compatibles:
 - Residencial múltiple 2
 - Comercial 4.1
 - Servicios 4.2
 - Turístico 4.3
 - Aparcamientos 6.5
- c) Usos incompatibles: Los restantes

Apartado 4. Parámetros urbanísticos:

- a) Relativos a la manzana y el vial:

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

17



AJUNTAMENT D'ALBAIDA

Codi Segur de Verificació: EWCA AHFR JWZY 3233 9J2Z

DOCUMENTACIÓ FINAL MOD PUNTUAL NUM 8 PGO ALBAIDA DILIGENCIADA - SEFYCU 8483628

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://albaida.sede.dival.es/>

Pàg. 18 de 70





FIRMAT PER

El Secretari de Ajuntament d'Albaida
Evaristo Catala Gonzalez
3/8/2026



0301 Secretaria

Expedient 2027456M

Mod nº8 PG | **VERSIÓN FINAL DEL PLAN**
REORDENACIÓN UE6 "La Vessant del Calvari 2"

• Alineaciones de viales

Son los que vienen definidos en los planos de ordenación de la modif nº8 del PGOU

• Rasantes

Son las definidas en el plano n.º 5. El nivel de las aceras, es el obtenido sumando 12 cm a las anteriores.

b) Relativos a la parcela:

La parcela mínima edificable:

- Superficie mínima: 125 m2
- Frente mínimo de parcela: 5 ml
- Círculo inscrito mínimo: 5 ml
- Ángulos medianeros: No

c) Relativos a la posición:

En los planos de ordenación se establece un perímetro o líneas de retranqueo para cada subzona de ordenación de la manzana 108.

Para la manzana 108, parcela nº(-3-) las edificaciones se podrán adosar a lindes laterales, la distancia mínima frontal será de 3ml, **no se prevé profundidad máxima de las edificaciones.**

Para la manzana 108, parcela nº(-2-), la distancia mínima a linde frontal es de 3ml, y la distancia mínima a resto de lindes es de 3ml.

d) Relativos a la intensidad:

• Coeficiente de ocupación:

El porcentaje de ocupación máximo de manzana 108, parcela nº (-3-), queda establecido en un 75% de su superficie, no contabilizándose a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótano y semisótano.

El porcentaje de ocupación máximo de manzana 108, parcela nº (-2-), queda establecido en un 50% de su superficie, no contabilizándose a estos efectos, las plantas inferiores a la baja: sótano y semisótano.

• Coeficiente de edificabilidad neta:

Manzana 108 (-2-): 1,68387 m2/m2

Manzana 108 (-3-): 1,2566 m2/m2

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

18



AJUNTAMENT D'ALBAIDA

Codi Segur de Verificació: EWCA AHFR JWZY 3233 9J2Z

DOCUMENTACIÓ FINAL MOD PUNTUAL NUM 8 PGO ALBAIDA DILIGENCIADA - SEFYCU 8483628

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://albaida.sede.dival.es/>

Pàg. 19 de 70





FIRMAT PER

El Secretari de Ajuntament d'Albaida
Evaristo Catalá González
3/8/2026



0301 Secretaria

Expedient 2027456M

Mod nº8 PG | **VERSIÓN FINAL DEL PLAN**
REORDENACIÓN UE6 "La Vessant del Calvari 2"

e) Relativos al volumen y forma:

• **Altura reguladora:**

La altura reguladora, en función del número de plantas permitidas, según los planos de la serie 10, vendrá determinada por aplicación de la siguiente formulación:

B: 3,50 ml

B+I: 7 ml

• **Altura máxima total:**

Vendrá determinada por lo dispuesto en el artículo correspondiente.

• **Número máximo de plantas:**

Señalado, en el plano de la serie 10. En este caso dos plantas.

• **Áticos:**

Buhardillas: sí, como desván.

• **Aprovechamiento bajo cubierta:**

Se permiten, en las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

• **Sótanos y semisótanos:**

Se permiten, con las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

• **Cuerpos volados:**

No se permiten.

• **Altura de planta:**

La altura máxima de la planta baja será de 3,50 ml, medida con los criterios de medición de altura, recogidos en las presentes Ordenanzas.

• **Altura libre de planta:**

La altura libre mínima del resto de plantas del inmueble será de 2,65 ml medida con los criterios de medición de altura, regulados en el cuerpo de las presentes Ordenanzas.

Apartado 5. Otras condiciones:

• **Dotación de aparcamientos:**

Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 100 m² construidos de edificación no residencial o fracción superior a 100 m².

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

19



AJUNTAMENT D'ALBAIDA

Codi Segur de Verificació: EWCA AHFR JWZY 3233 9J2Z

DOCUMENTACIÓ FINAL MOD PUNTUAL NUM 8 PGO ALBAIDA DILIGENCIADA - SEFYCU 8483628

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://albaida.sede.dival.es/>

Pàg. 20 de 70





FIRMAT PER

El Secretario de Ajuntament d'Albaida
Evaristo Catala Gonzalez
3/8/2026



NIF: P4600600C

0301 Secretaria

Expedient 2027456M

Mod nº8 PG | **VERSIÓN FINAL DEL PLAN**
REORDENACIÓN UE6 "La Vessant del Calvari 2"

- Cerramientos de parcela:

Frentes: altura máxima ciega 1 ml, el reto calado o ajardinado. Altura máxima total 2,50 ml.

CONDICIONES PAISAJÍSTICAS DERIVADAS DEL EIP:

MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PROPUESTAS

Debido al posible impacto de la actuación en el entorno, tanto paisajístico como visual, las medidas de integración propuestas son recomendaciones del diseño formal que deben considerarse a la hora de ordenar el espacio, ejecutar la edificación y ejecutar la urbanización adyacente.

Criterios de ordenación o planeamiento

El planeamiento o modificación de planeamiento pretendida garantizará que las condiciones de la edificación a implantar salvaguarden la imagen proyectada por la chimenea funeral, es decir:

- Los condicionantes edificatorios deberían garantizar el carácter **EXENTO/AISLADO de las edificaciones a implantar**, interponiendo una separación a lindes que permita la lectura INDEPENDIENTE del recurso paisajístico del FUMERAL.
- Los condicionantes de intensidad y volumetría de la edificación a implantar **deben asegurar la proporción horizontal de la edificación para salvaguardar la percepción de VERTICALIDAD del recurso del FUMERAL.**

Introducción de nuevos volúmenes

Es de aplicación a la construcción o edificación de nuevos volúmenes los siguiente:

- Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. **No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.**
- Las edificaciones no podrán disponer de medianeras o sin acabar, debiendo estar totalmente terminadas en todos sus paramentos exteriores y cubiertas, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto visual negativo produzcan.
- Los acabados de la edificación deben ser de calidad y acordes con el entorno más inmediato con el fin de que no se produzcan alteraciones estridentes en la percepción de la unidad urbana.
- Tratamiento del espacio urbano y la urbanización garantizará el tamiz y la calidad del área de actuación para reducir el impacto y asegurar la integración con el entorno. En este sentido, el espacio verde que discurre por las traseras de las viviendas de las calles Arqueólogo Ballester y Sant Felip Neri, deberá **preponderar la ubicación/mantenimiento de la actual masa arbórea a la cota de rasante de las referenciadas traseras** para evitar que estas generen un

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

20



AJUNTAMENT D'ALBAIDA

Codi Segur de Verificació: EWCA AHFR JWZY 3233 9J2Z

DOCUMENTACIÓ FINAL MOD PUNTUAL NUM 8 PGO ALBAIDA DILIGENCIADA - SEFYCU 8483628

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://albaida.sede.dival.es/>

Pàg. 21 de 70





FIRMAT PER

El Secretari de Ajuntament d'Albaida
Evaristo Catala Gonzalez
3/8/2026



NIF: P4600600C

0301 Secretaria

Expedient 2027456M

Mod nº8 PG | **VERSIÓN FINAL DEL PLAN**
REORDENACIÓN UE6 "La Vessant del Calvari 2"

impacto negativo visual sobre el paisaje y distorsionen la lectura lejana del FUMERAL.

Conservación y restauración del paisaje degradado

Desde la actuación se pretende la interrelación entre el parque Calvari y la Avenida Arqueólogo Bataller, y el refuerzo de la infraestructura verde de espacios intermedios y la introducción de tipologías edificatorias de baja densidad que sirvan de transición en esta área de la ciudad.

- Respecto al paisaje urbano recayente a la calle ARQUEOLOGO BALLESTER, se trata de una morfología urbana del tipo residencial entre medianeras de altura máxima PB+3, la intervención urbana de apertura de vial **debería tratar de salvaguardar la alineación de fachada y la altura mínima de construcción, en este caso PB+1.**
- Mejorar la transición entre las infraestructuras verdes mediante la interposición de espacios de escala más acotada, que implica urbanización más comedida, detallada y de calidad, en lo referente tanto a forma, dimensiones, usos y materiales.
- Interposición de diversidad de recorridos, uno de carácter urbano y otro más natural para conectar los distintos tejidos de la ciudad.
- Liberación parcial de la ocupación de parcela en la manzana edificable para mejorar la transparencia y permeabilidad visual del ámbito
- Preservación de la tipología arbórea propia del Parque Calvari, tanto en la zona verde a implantar como en los ejemplares incluidos dentro de la parcela edificable, concretamente los dos cipreses preexistentes. En este sentido, el espacio verde que discurre por las traseras de las viviendas de las calles Arqueólogo Ballester y Sant Felip Neri, deberá preponderar la ubicación/mantenimiento de la actual masa arbórea a la cota de rasante de las referenciadas traseras para evitar que éstas generen un impacto negativo visual sobre el paisaje y distorsionen la lectura lejana del FUMERAL.
- **Derivados de la memoria patrimonial, se añaden medidas de protección de la jardinería existente para mantener las condiciones del entorno, ver fichas C11A y C68A.**

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

21



AJUNTAMENT D'ALBAIDA

Codi Segur de Verificació: EWCA AHFR JWZY 3233 9J2Z

DOCUMENTACIÓ FINAL MOD PUNTUAL NUM 8 PGO ALBAIDA DILIGENCIADA - SEFYCU 8483628

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://albaida.sede.dival.es/>

Pàg. 22 de 70





FIRMAT PER

El Secretario de Ajuntament d'albaida
Evaristo Catala Gonzalez
3/8/2026



0301 Secretaria

Expedient 2027456M

Mod nº8 PG | VERSIÓN FINAL DEL PLAN
REORDENACIÓN UE6 "La Vessant del Calvari 2"

CONDICIONES PATRIMONIALES DERIVADAS DEL CATÁLOGO.

Le son de aplicación lo determinado en las fichas modificadas del catálogo C11A y C68A.

Las medidas incluidas en la C11A son las siguientes:

Normativa protección. Elementos constructivos	Normas sobre Bienes de Relevancia Local contenidas en el Título II de la LPCV (Capítulos I, II y IV, en particular su Sección 1ª), el D 62/2011 (de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local) y el Art. 2 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Albaida, y para Protección Integral en su Art. 4
Normativa protección. Bienes muebles	No se observan
Normativa protección. Jardinería	Mantener el conjunto de cipreses, con podas y cuidados periódicos para garantizar su desarrollo adecuado y permitir las vistas de la Ermita y los caseríos del Calvari
Normativa protección. Otros	En su entorno de protección, lo establecido en el Art. 4 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Albaida para Protección Ambiental en su apartado C, por encontrarse en un área de renovación. Mantener como espacio libre público el área ajardinada del Calvari, sin ningún tipo de edificación ni vallado, para permitir su contemplación. Retranquear el murete tras la Ermita para que quede exenta, facilitando el acceso y evitando los rincones actuales en la parte trasera. Conforme a las condiciones para la Introducción de nuevos volúmenes (apartado 8.2.2 del Estudio de Integración Paisajística de la Modificación nº 8 del PGOU), en su ámbito: - Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúan. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen. - Las edificaciones no podrán disponer de medianeras o sin acabar, debiendo estar totalmente terminadas en todos sus paramentos exteriores y cubiertas, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto visual negativo produzcan. - Los acabados de la edificación deben ser de calidad y acordes con el entorno más inmediato con el fin de que no se produzcan alteraciones estridentes en la percepción de la unidad urbana. - Tratamiento del espacio urbano y la urbanización garantizará el tinte y la calidad del área de actuación para reducir el impacto y asegurar la integración con el entorno. Para prevenir afecciones a yacimientos arqueológicos no conocidos, cualquier actuación de trascendencia patrimonial que suponga excavaciones en este ámbito deberá contar con prospección previa por técnico competente, autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de cultura conforme al Art. 60 y siguientes de la LPCV, incluyendo un Plan de seguimiento de la actuación cuyo cumplimiento deberá justificarse en fases posteriores.

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

22



AJUNTAMENT D'ALBAIDA

Codi Segur de Verificació: EWCA AHFR JWZY 3233 9J2Z

DOCUMENTACIÓ FINAL MOD PUNTUAL NUM 8 PGO ALBAIDA DILIGENCIADA - SEFYCU 8483628

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://albaida.sede.dival.es/>

Pág. 23 de 70





FIRMAT PER

El Secretario de Ayuntamiento d'albaida
Evaristo Catala Gonzalez
3/8/2026



NIF: P4600600C

0301 Secretaria

Expedient 2027456M

Mod nº8 PG | VERSIÓN FINAL DEL PLAN
REORDENACIÓN UE6 "La Vessant del Calvari 2"

Las medidas incluidas en la ficha C68A:

Normativa protección. Elementos constructivos	Normas sobre Bienes de Relevancia Local contenidas en el Título II de la LPCV (Capítulos I, II y IV, en particular su Sección 1ª), el D 62/2011 (de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local) y el Art. 2 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Albaida, y para Protección Integral en su Art. 4
Normativa protección. Bienes muebles	No se observan
Normativa protección. Jardinería	Mantener los cipreses de alto porte en la parcela de la Chimenea, vinculados visualmente a los del Calvari, con podas y cuidados periódicos para garantizar su desarrollo adecuado
Normativa protección. Otros	En su entorno de protección, lo establecido en el Art. 4 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Albaida para Protección Ambiental en su apartado C, por encontrarse en un área de renovación. Mantener como espacio libre el entorno de la chimenea en un radio de 3 m como mínimo desde sus paramentos exteriores, sin ningún tipo de edificación ni vallado, para garantizar su mantenimiento y permitir su contemplación. Conforme a las medidas de integración propuestas en la Modificación nº 8 del PGOU para su ámbito: - Las edificaciones a implantar deberán ser de carácter exento/aislado, interponiendo una separación a linderos que permita la lectura independiente del Funeral. - El diseño de la edificación deberá mantener una proporción horizontal que salvaguarde la percepción de verticalidad del Funeral. - Sus cerramientos exteriores deberán estar acabados con calidad de fachada, no admitiéndose

1.3. NORMA Y PROCEDIMIENTO

La modificación propuesta afecta a la ordenación detallada del Plan General, pues afecta a un ámbito reducido del suelo urbano, sin afectar a las determinaciones generales, por lo que la aprobación definitiva del instrumento corresponde al Ayuntamiento.

El procedimiento a seguir en su tramitación es el siguiente:

1. Admite a trámite

- Aceptación por la JGCG como órgano ambiental de la solicitud de inicio de la tramitación ambiental estratégica por el procedimiento simplificado
- Consulta con las administraciones públicas afectadas durante 30 días como mínimo según el artículo 53.1 del TRLOTUP
- Resolución de la JGLA como órgano ambiental y publicación en el DOCV por parte del ayuntamiento
- Presentación y admisión de Versión Preliminar del Plan
- Sometimiento a información pública durante un periodo de 45 días, anunciada en el DOCV, en un diario no oficial de gran tirada local, y en la página web municipal.
- Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución de alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta.
- Es de aprobación definitiva municipal, al afectar exclusivamente a la ordenación pormenorizada, por lo que, una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

23



AJUNTAMENT D'ALBAIDA

Codi Segur de Verificació: EWCA AHFR JWZY 3233 9J2Z

DOCUMENTACIÓ FINAL MOD PUNTUAL NUM 8 PGO ALBAIDA DILIGENCIADA - SEFYCU 8483628

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://albaida.sede.dival.es/>

Pàg. 24 de 70

