

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Xirivella

2024/07260 *Anuncio del Ayuntamiento de Xirivella sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 24 del Plan General de Ordenación Urbana. Expediente: 1187175E.*

#### ANUNCIO

Mediante acuerdo plenario, de fecha 29/02/2024 (sesión núm. 3/2024) y 27/03/2024 (sesión 4/2024), respectivamente, se ha acordado, aprobar el Texto Refundido de la Modificación puntual núm. 24 del Plan General Estructural de Xirivella en el enclave de la Plaza de España (referencia catastral 1621301YJ2712S0001HU), con incorporación de las observaciones de los diferentes informes sectoriales emitidos, versión marzo 2024 y que tiene por objeto, respecto a la anterior modificación puntual núm. 18, redefinir el área de movimiento de la edificación en el zócalo comercial, redefinir la posición de las torres que figuraban en la anterior modificación, establecer el ámbito como zona con calificación urbanística en la que expresamente se permitirán estudios de detalle para el desarrollo del suelo, todas ellas referentes a ordenación pormenorizada.

Esta modificación ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, en fecha 20/05/2024, con número de registro 46110-1102.

Por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 61.2. en relación con el art. 57.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, se procede a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia junto con las Normas Urbanísticas, que se reproducen a continuación, con indicación de que, tanto la resolución por la que se aprueba la modificación puntual junto con el texto íntegro de la misma, se encuentra a disposición de la ciudadanía en [www.xirivella.es](http://www.xirivella.es) y el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Xirivella.

La entrada en vigor de la modificación del PGOU de Xirivella núm. 24 tendrá lugar a los 15 días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

VER ANEXO

Xirivella, a 23 de mayo de 2024. —La alcaldesa, Paqui Bartual Bermell.



## **NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MPGX-24**

### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES**

#### **Artículo 1. Disposiciones Preliminares**

1. Con el fin de presentar el alcance del presente documento, se establece la relación de los parámetros definidos por la presente Modificación Puntual en el enclave de la Plaza de España (FEYCU):

- Definición de parcela mínima
- Condiciones de emplazamiento en la parcela
- Alineaciones y rasantes
- Espacio libre de parcela
- Tolerancia de alineaciones
- Superficie ocupable
- Edificabilidad máxima total y máxima por usos
- Cota y Plano de referencia
- Número máximo de plantas, altura máxima de cornisa y altura mínima de la edificación
- Construcciones bajo rasante y sobre la altura de cornisa
- Alturas máximas de planta y libres mínimas
- Zócalo comercial (planta baja y primera)
- Tolerancia de plantas
- Cuerpos y elementos salientes
- Accesos y circulación interior
- Aseos
- Ventilación e iluminación natural
- Usos compatibles e incompatibles. Compatibilidad y coexistencia en la misma planta
- Dotación de aparcamientos y condiciones para su ubicación en espacios libres

2. Los parámetros que no queden definidos en el presente documento quedarán sujetos a las NNUU del PGOU y a la normativa sectorial vigente.

3. Se establece el ámbito como zona con calificación urbanística en la que expresamente se permiten Estudios de Detalle para el desarrollo del suelo.

#### **Artículo 2. Ámbito de actuación**

El ámbito afectado por las presentes NNUU es el correspondiente al enclave de la Plaza de España (FEYCU), el cual queda definido en la documentación gráfica que acompaña al presente documento.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **Artículo 3. Clasificación del suelo**

El enclave de la Plaza de España (FEYCU) se sitúa en suelo urbano.

#### **Artículo 4. Calificación del suelo y definición de usos**

La zona de ordenación urbanística correspondiente al ámbito objeto del presente documento es la del uso global terciario, siendo éste el uso dominante.

El régimen de usos se establece en la Sección Quinta del Capítulo Tercero de las presentes normas.

### **CAPÍTULO TERCERO: PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES**

Sección Primera: Parámetros relativos a las condiciones de la parcela.

#### **Artículo 5. Definición de parcela mínima**

Se define en 2.500 m<sup>2</sup> la superficie de parcela mínima.

#### **Artículo 6. Frente mínimo de fachada**

Todos y cada uno de los frentes de fachada o lindes frontales tendrán, como mínimo 30 m de longitud. En aquella parcela con distintos tramos de fachadas, se define en 30 m la suma mínima de frentes de fachada en planta baja.



#### Artículo 7. Condiciones de emplazamiento en la parcela. Definición

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela.

Sus condiciones particulares se establecen en el siguiente artículo.

#### Artículo 8. Alineaciones y rasantes

1. Se establece como Línea límite de la edificación la definida en la documentación gráfica adjunta, según la afección de carreteras de titularidad estatal.

2. Se define una volumetría con área de movimiento, alineaciones y alturas máximas, según el plano de ordenación O02.

3. Las líneas de rasante coinciden con el perfil longitudinal de las vías públicas que determinan los límites del ámbito de la parcela.

4. Queda obligada la edificación en las alineaciones marcadas como alineación obligatoria en el plano de ordenación O02, aún mediante sistema de pérgola o falsa fachada con una profundidad mínima, en estos casos, de 5,00 metros.

#### Artículo 9. Espacio libre de parcela

1. El espacio libre de parcela se urbanizará con materiales de calidad acordes con el espacio urbano de Plaza de España.

2. No es de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 72 de las NNUU del PGOU, no obstante, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del citado precepto, los espacios libres que se destinen a aparcamientos en superficie deberán compatibilizarse con arbolado.

3. En los espacios libres de parcela, de acuerdo con artículo 45.a) del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella, se admitirán construcciones abiertas de 3,50 metros de altura máxima sobre rasantes. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 20 por ciento de la porción de parcela destinada a espacio libre, debiendo quedar retirados 5 metros, como mínimo de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas en su entorno. En el caso de espacio libre de parcela de uso ajardinamiento, estas construcciones podrán ser destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres, y excepcionalmente, en casos justificados, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo espacios libres. En el caso que el espacio libre de parcela esté destinado a Aparcamiento: se permitirán marquesinas para protección de estacionamiento de vehículos además de estructuras desmontables para cubriciones de servicios auxiliares del uso de aparcamiento en establecimientos comerciales como son los puntos de recogida y devolución de los carros de compra por parte de sus usuarios.

#### Artículo 10. Tolerancia de alineaciones

1. Se entiende por tolerancia de alineación la variación máxima que se permitirá respecto de las alineaciones exteriores de referencia establecidas en el Plano O02.

2. Se determinan alineaciones obligatorias para la edificación en Plano O02. El resto de frentes edificados admitirá una tolerancia respecto la alineación de referencia para cada tramo cuando este definida, y se mantendrán dentro del área de movimiento manteniéndose el resto de parámetros urbanísticos.

3. Se permitirá la creación de espacios libres en el interior de la parcela, en los que no se requerirá la necesidad de cumplir lo referente al número de alturas mínimas marcadas en el Plano O02, siempre y cuando dichos espacios se destinen a un uso vinculado directamente al uso principal del edificio, tales como aparcamientos en superficie, jardines para ventilación y/o iluminación, zonas de estancia, descanso y esparcimiento, etc., que se justificará adecuadamente en cada caso.

#### Sección Segunda: Parámetros relativos a las condiciones de ocupación de la parcela

##### Artículo 11. Superficie susceptible de edificación. Definición

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.



2. Se define la superficie ocupable en el Plano O02.
3. No es de aplicación para este ámbito el segundo párrafo del artículo 45 de las NNUU del PGOU.
4. Todo aquel espacio libre de parcela no destinado a viario y aparcamiento deberá ser ajardinado.

#### Artículo 12. Edificabilidad

1. Es el valor máximo total de la superficie construida, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación que podrá realizarse sobre un terreno.
2. No computarán a efectos de su cálculo la superficie construida de los sótanos y semisótanos.
3. Todos aquellos espacios, como puedan ser entreplantas o altillos de la planta baja o planta primera (excluidos los técnicos destinados a instalaciones), que cumplan con las alturas libres mínimas establecidas en el artículo 21, computarán dentro de la edificabilidad máxima permitida.

#### Artículo 13. Edificabilidad máxima permitida

1. Se establece en 25.000 m<sup>2</sup>t la edificabilidad máxima permitida en este ámbito.
2. Se determinan las siguientes edificabilidades máximas en función de la pormenorización del uso dominante terciario siguiente:

Hotelero	6.000 m <sup>2</sup> t
Oficinas	7.000 m <sup>2</sup> t
Comercial	12.000 m <sup>2</sup> t
3. No será de aplicación lo dispuesto en la modificación puntual número 21 del PGOU de Xirivella referente a los usos comerciales y su regulación en las zonas de manzana cerrada y edificación abierta.

#### Sección Tercera: Parámetros relativos a la forma y volumen de los edificios

##### Artículo 14. Cota y Plano horizontal de referencia

1. La Cota de referencia es la cota establecida en el terreno que sirve de origen para la medición de la altura de un edificio, es decir, la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno.
2. Se establece como Cota de referencia la grafiada en el Plano O01.
3. Se define Plano horizontal de referencia la superficie horizontal que contiene la cota de referencia.

##### Artículo 15. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas se define en el Plano O02.

##### Artículo 16. Altura máxima de cornisa

1. Se define la altura de cornisa máxima de la edificación (Hc) como la distancia que se mide desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.
2. Hc = 74,65 m

##### Artículo 17. Altura mínima de la edificación

1. En las torres se establece una altura mínima de 13 plantas.
2. En el zócalo comercial la altura mínima será de 1 ó 2 plantas según lo definido gráficamente en el Plano O02.

##### Artículo 18. Planta baja y Planta piso. Definición

1. Se entiende por Planta baja aquella planta en la que, en más de un 50% de su superficie construida, la cara superior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a 1,40 m sobre aquel.
2. Se entiende por Planta piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

##### Artículo 19. Alturas máximas de planta

1. Se define la altura de planta como la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Se establecen las siguientes alturas máximas de planta:



Planta semisótano	4,70m
Planta baja	8,00 m
Planta primera	7,00 m

3. Se define la altura máxima de planta baja como la distancia vertical entre las cotas de referencia y la cara inferior de forjado o de la estructura de cubierta.

#### Artículo 20. Zócalo comercial

1. El zócalo comercial incluye planta baja y planta primera.
2. Su altura máxima de cornisa (de cota de referencia a la cara inferior del forjado de la planta primera) se establece en 14,65 m.
3. Se entiende por:
  - a. Retranqueo: la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella. (art. 44 PGOU)
  - b. Porche: aquel retranqueo cubierto en fachada.
  - c. Pérgola: aquella cubrición abierta, generalmente adosada a una fachada.
  - d. Espacio porticado: aquel espacio cubierto pero abierto, adosado a una fachada.
4. Las alineaciones para cada una de las plantas que conforman el zócalo comercial se definen en el Plano O02.
  - a. Se admiten porches en planta baja de hasta 7,50 m de profundidad en cualquier alineación.
  - b. Se admiten pérgolas adosadas a fachada en planta baja de hasta 4,00 m de profundidad en cualquier alineación.
  - c. Se admiten retranqueos en planta primera de hasta 7,50 m de profundidad siempre que incorporen pérgolas que alcancen la cornisa equivalente a 2 plantas, en cualquier alineación.
  - d. Se admiten espacios porticados respetando alineaciones en planta baja y planta primera.
5. Los elementos anteriores no computarán a efectos de edificabilidad.

#### Artículo 21. Alturas libres mínimas

1. Se define la altura libre como la distancia vertical mínima entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma.
2. Las alturas libres mínimas se definen según los usos permitidos en el ámbito:

Uso comercial	3,00 m
Uso hotelero	3,00 m
Uso oficinas	3,00 m
Uso recreativo	3,00 m
Uso residencias colectivas	3,00 m
Uso aparcamiento	2,20 m

#### Artículo 22. Planta semisótano. Construcciones bajo rasante

1. Se entiende por Planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano del suelo por debajo de la Cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota.
2. Se permite la existencia de planta semisótano definiendo la cota máxima a la que puede situarse la cara inferior del forjado del techo de éste de 1,10 m por encima del plano horizontal de referencia.
3. La altura máxima de planta permitida queda definida en el artículo 19 de las presentes normas.

#### Artículo 23. Construcciones sobre la altura de cornisa

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, las siguientes construcciones: los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4m sobre la altura de cornisa.
2. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de ordenación de la "Modificación Puntual nº 24 del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella en el enclave de la Plaza de España (FEYCU)", incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como cualquier



otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, que vienen representadas en el plano O04 de la "Modificación Puntual nº 24 del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella en el enclave de la Plaza de España (FEYCU)".

3. En las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, en su actual redacción.

4. Según el artículo 14 del Real Decreto 369/2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto de Valencia, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias;
- b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;
- c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;
- d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;
- e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;
- f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente;
- g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves;
- h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y
- i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

5. Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe antes de la aprobación inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística que no acepte las observaciones formuladas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, ni del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de los servicios de navegación aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados."



#### Artículo 24. Tolerancia de plantas

1. Se define como tolerancia de plantas al número máximo de plantas que puede edificarse por debajo de las alturas máximas establecidas en el Plano O02.
2. La tolerancia para las torres se establece en 4 plantas.
3. La tolerancia para el zócalo edificado se establece en 1 planta siempre y cuando ninguno de sus frentes defina la alineación obligatoria, según Plano O02

#### Artículo 25. Cuerpos y elementos salientes

1. Se entiende por cuerpos y elementos salientes aquellas partes de la edificación que sobresalen de las fachadas (alineaciones exteriores establecidas en el Plano O02), tales como aleros, balcones, miradores, terrazas, etc.
2. El vuelo máximo de dichos elementos será de 1,5 m.
3. No están permitidos los balcones y miradores en el zócalo comercial.
4. No computarán a efectos de edificabilidad.

#### Sección Cuarta: Otras condiciones

##### Artículo 26. Accesos y circulación interior

En relación con el cálculo del número de escaleras necesarias, se establece como normativa a aplicar la derivada del Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación. Y en particular de la Sección SI 3 Evacuación de ocupantes, o normativa sustitutoria.

##### Artículo 27. Aseos en locales destinados al comercio

Se estará a lo dispuesto en:

- Anexo V Servicios higiénicos y locales de descanso, incluido en el Real Decreto 486/1997, de 14 abril, sobre Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o normativa sustitutoria.
- Cualquier normativa sectorial que en su momento sea de aplicación en función de los usos planteados.
- La normativa en vigor en materia de establecimientos públicos, en el caso de que se proyecte un edificio tipo galería comercial, con espacios de circulación públicos.

##### Artículo 28. Ventilación e iluminación natural

1. Se garantizará la ventilación e iluminación natural óptima de las piezas habitables de la planta baja y planta primera del complejo terciario proyectado, en las que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requiera la permanencia prolongada de personas (puestos de trabajo de los comercios, oficinas de los comercios, estancias y oficinas del hotel, etc).
2. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.
3. Asimismo, se estará a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

##### Artículo 28.bis Condiciones acústicas

1. En cualquier edificación en este ámbito se garantizarán los objetivos de calidad acústica previstos en el RD 1367/2007 según el uso de los locales (comercial, hotelero, oficinas) o la normativa acústica en vigor, mediante la aplicación del aislamiento acústico necesario con arreglo a las exigencias del Documento Básico DB-HR "Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación o la normativa equivalente en vigor.
2. La afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el aeropuerto de Valencia se hará constar en el Registro de la Propiedad de Xirivella, indicándose los niveles de afección de las servidumbres acústicas aprobadas.
3. En el cálculo del aislamiento acústico a proveer en los "recintos protegidos" de las edificaciones (residenciales colectivos de carácter temporal; oficinas, despachos, salas de reunión en edificios de uso administrativo) se tendrán en cuenta los índices de ruido día de los datos oficiales de los mapas estratégicos de ruido de las



infraestructuras de comunicación circundantes (A3, V-30 y aeropuerto) y en particular se tendrá en consideración:

- a. En las edificaciones en el zócalo (con ruido exterior predominante procedente de la A-3 y la V-30), los efectos aditivos de los mapas de ruido de las dos infraestructuras de comunicación antedichas.
- b. En las dos edificaciones en altura (con ruido exterior predominante procedente de aeronaves), el uso de los valores del espectro normalizado de ruido de aeronaves ponderado A en relación con el índice de ruido día Ld a extraer del mapa de ruido del aeropuerto, y el incremento en 4 dBA respecto del aislamiento deducido de la tabla 2.1. del CTE-DB.

#### Sección Quinta: Régimen de usos

##### Artículo 29. Usos compatibles e incompatibles

1. Se establece como uso global y dominante el Terciario, incluyéndose todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas (carácter temporal), aparcamientos y similares.
2. Se establecen como incompatibles los siguientes usos:
  - a. Residenciales: tanto plurifamiliares como unifamiliares, así como el denominado como "loft".
  - b. Dotacionales: educativos y sanitarios.
  - c. Industriales: comprendiendo aquellas actividades que, de conformidad con el artículo 86.2.b) de las NNUU del PGOU, sean incompatibles con el medio urbano residencial.
  - d. Almacenes: comprendiendo aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje que, de conformidad con el artículo 87.2.b) de las NNUU del PGOU, sean incompatibles con el medio urbano residencial.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a este ámbito.

##### Artículo 30. Compatibilidad de actividades en la misma planta

1. Cuando coexistan en la misma edificación los usos hoteleros, oficinas y comercial, la situación relativa de los mismos será la siguiente, desde la planta baja hacia las superiores: comercial / oficinas / hotel.
2. Se permite su coexistencia en la misma planta siempre que se cumpla con la normativa en vigor en materia de protección contra incendios, de utilización, accesibilidad y de ruido garantizando la sectorización, el correcto funcionamiento de las circulaciones tanto en el acceso como en la evacuación y el aislamiento acústico.

#### Sección Sexta: Aparcamientos

##### Artículo 31. Dotación

La dotación mínima se establece en función de cada uso:

1. Uso hotelero: 1 plaza/100m<sup>2</sup> construidos de local o fracción superior a 50m<sup>2</sup>, o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor.
2. Uso oficinas: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos o fracción superior a 50m<sup>2</sup> de superficie construida.
3. Uso recreativo: 1 plaza/25m<sup>2</sup> construidos.
4. Uso comercial: 1 plaza/100m<sup>2</sup> construidos o fracción superior a 50m<sup>2</sup> de superficie comercial. Para los comercios con una superficie superior a 200m<sup>2</sup> se dispondrá, como mínimo, 1 plaza/50m<sup>2</sup> de superficie comercial no alimentaria y 1 plaza /25m<sup>2</sup> de superficie útil si alimentaria.
5. Otros usos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos o fracción superior a 50m<sup>2</sup> de superficie construida, siempre y cuando este uso no sea de características análogas respecto al aforo en los usos recreativo o comercial no alimentario.
6. Los nuevos estacionamientos de vehículos a motor que se implanten en el ámbito de referencia deberán contar con un espacio reservado a bicicletas de, al menos, un 10% del total de plazas. En el caso que se trate de estacionamientos sometidos a tarifa, las plazas se deberán ubicar lo más inmediato posible a los puntos de control, y la tarifa aplicable será proporcional a la del resto de vehículos.

##### Artículo 32. Aparcamiento en los espacios libres

En referencia al artículo 9 de la presente normativa:

1. No es de aplicación para este ámbito el apartado 1 del artículo 72 de las NNUU del PGOU.



2. Sí es de aplicación el apartado 2 del referido artículo, de manera que el aparcamiento al aire libre deberá compatibilizarse con arbolado.

#### Sección Séptima: Condiciones de accesibilidad

##### Artículo 33. Condiciones de accesibilidad

Los espacios y edificios de uso público deberán garantizar su efectiva utilización por los ciudadanos y su accesibilidad, especialmente mediante la eliminación de barreras arquitectónicas de acuerdo con la regulación vigente en materia de accesibilidad o cualquier otra que la sustituya.

En el medio urbano como para la edificación de pública concurrencia se estará a lo dispuesto a la regulación vigente en esta materia:

- Código Técnico de la Edificación - Documento Básico de Utilización y Accesibilidad.
- Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
- Decreto 39/2004, de 5 de marzo, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo de 1998, de la Generalitat Valenciana, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano
- Orden de 25 de mayo de 2004, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004 de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia.
- Orden de 9 de junio de 2004, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano. Desarrolla el Decreto 39/2004.
- Ley 9/2009, de 20 de noviembre, de la Generalitat, de Accesibilidad Universal al Sistema de Transportes de la Comunitat Valenciana.

#### Sección Octava: Condiciones estéticas

##### Artículo 34. Condiciones estéticas

1. Para el ámbito de actuación de esta modificación puntual será de aplicación lo establecido en el párrafo 6º del artículo 51 de las NNUU del PGOU, en lo referente a edificios no catalogados.

2. Tanto el revestimiento de fachadas como el diseño de las construcciones abiertas (pérgolas, marquesinas para protección de estacionamiento de vehículos, etc.) en los espacios libres de parcela, definidas en el punto 3 del Art. 9 de las NNUU de la MPGX-18, serán de una calidad material y homogeneidad tal que garanticen un resultado del conjunto unitario y acorde con el carácter singular del espacio urbano que esta modificación puntual tiene por objeto.

#### Sección Novena: Interpretación de los preceptos de las normas urbanísticas

##### Artículo 35. Interpretación de los preceptos de las normas urbanísticas

Los preceptos de estas Normas Urbanísticas que hagan remisión a la normativa estatal, autonómica o local, se entenderán que son automáticamente modificados y/o sustituidos, con idéntico alcance, en el momento que se produzca la modificación de la normativa a la que se remiten.

