

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Albal

2024/08215 Anuncio del Ayuntamiento de Albal sobre la aprobación de los criterios interpretativos del Plan General de Ordenación Urbana.

ANUNCIO

El Ayuntamiento de Albal, mediante acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el día veintiséis de marzo de dos mil veinticuatro adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albal.

Albal, a 6 de junio de 2024. —El alcalde, José Miguel Ferris Estrems.



Primero.- Interpretar el artículo 78 del PGOU en cuanto a la Reserva mínima de aparcamientos, según la redacción de la modificación puntual nº 4 (BOP nº 29 del 4-II-2008), con arreglo a los siguientes criterios:

"1. Uso residencial.

Queda exenta de reserva de plazas de aparcamiento:

- Los edificios protegidos.
- Las parcelas en las que no sea posible inscribir un rectángulo de 13x20 m o un cuadrado de 15x15 m, y el número de viviendas sea menor o igual a tres.

En el resto de casos:

- a. 1 plaza/vivienda si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. **Se reservará una plaza más por cada 10 nuevas unidades completas que se edifiquen en la parcela."**

Criterio de interpretación: Se reservará una plaza más, adicional a la plaza por vivienda obligatoria, de acuerdo a la siguiente tabla:

Viviendas (Nv)	Plazas de aparcamiento (Np)	Observaciones
1	1	Menos de 10 unidades, 1 plaza por vivienda (Np = Nv)
2	2	
3	3	
4	4	
5	5	
6	6	
7	7	
8	8	
9	9	
10	10	Todavía no hay 10 nuevas unidades completas (Np = Nv)
11	11	
12	12	
13	13	
14	14	
15	15	



16	16	
17	17	
18	18	
19	20	Ya hay 10 nuevas unidades completas, se suma una plaza de aparcamiento a la plaza de aparcamiento obligatoria por vivienda. ($N_p = N_v + 1$)
20	21	Todavía no hay un segundo bloque de 10 nuevas unidades completas, se sigue sumando una plaza de aparcamiento a la plaza de aparcamiento obligatoria por vivienda. ($N_p = N_v + 1$)
21	22	
22	23	
23	24	
24	25	
25	26	
26	27	
27	28	
28	29	
29	31	Ya hay un segundo bloque de 10 nuevas unidades completas, se suman dos plazas de aparcamiento a la plaza de aparcamiento obligatoria por vivienda. ($N_p = N_v + 2$)
30	32	Todavía no hay un tercer bloque de 10 nuevas unidades completas, se sigue sumando dos plazas de aparcamiento a la plaza de aparcamiento obligatoria por vivienda. ($N_p = N_v + 2$)
31	33	
32	34	
33	35	
...	...	

- b. Esta dotación se incrementará en una plaza adicional por cada 150 m² construidos de uso terciario sin fin específico o fracción superior a 75 m².
- c. Cuando dedicados en su totalidad 1º y 2º sótanos, salvo escaleras, ascensores e instalaciones imprescindibles, la reserva así efectuada no alcance la dotación mínima la dotación restante **se podrá hacer efectiva en otro local situado en un radio no superior a 200 metros de local afectado por la necesidad de la plaza o, en todo caso, en aparcamientos de promoción pública a cualquier distancia.**

Criterio de interpretación: El promotor acreditará el cumplimiento de la dotación mínima exigida mediante el documento de compraventa de las plazas adicionales. En la escritura de compraventa, deberá constar la vinculación de las citadas plazas al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en el expediente de licencia municipal con



expresión de su número. Dicha vinculación a la licencia deberá acreditarse previa al inicio de las obras.

Segundo.- Interpretar el artículo 134 del PGOU en cuanto a la Zona de Ensanche Urbano Residencial (ENSUR), según la redacción de la modificación puntual nº 10 (BOP nº 119 del 21-V-2010): conversión de bajos comerciales en viviendas, con arreglo al siguiente **criterio de interpretación:**

En esta zona no está prohibida la edificación de viviendas en planta baja, con lo que está permitida la conversión de bajos comerciales en viviendas, dotándolas de la preceptiva plaza de aparcamiento en cumplimiento con el artículo 78. La parcela y el número de viviendas a las que se refiere el artículo 78 corresponde a la parcela del edificio completo al que pertenecen los bajos comerciales.

En caso de que existan viviendas a las que se acceda por zona verde, se deberá de justificar en la memoria y gráficamente, el cumplimiento de todos y cada uno de los puntos del DB-SI5 Intervención de los bomberos.

Tercero.- Interpretar el artículo 13 del PGOU en cuanto a los Usos (ADO), según el Plan Parcial de Mejora sector 1.1.B (BOP nº 66 del 18-III-2006), con arreglo al siguiente **criterio de interpretación:**

*En esta zona, el uso dominante es residencial unitario y **residencial múltiple**, entendiéndose como residencial múltiple a la propiedad horizontal tumbada. Es decir, que puedo tener una pastilla de viviendas unifamiliares adosadas, con garaje comunitario en el sótano de toda la pastilla de adosados.*

Cuarto: Interpretar el artículo 14 del PGOU en cuanto a las Condiciones de parcela (ADO), según el Plan Parcial de Mejora sector 1.1.B (BOP nº 66 del 18-III-2006) con arreglo al siguiente criterio:

*“1. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 1,80 metros. Los **cerramientos que recaigan a vía o espacio libre público** sólo podrán ser macizos hasta los 80 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.), con la única excepción de las imprescindibles hornacinas*



para contadores que puedan ubicarse en el vallado exterior. En la medianera de las parcelas, previo acuerdo de los colindantes los 1,80 m. podrán ser muros ciegos.”

Criterio de interpretación: *Cuando se habla de los cerramientos que recaigan a vía o espacio libre público, comprende tanto los muros y vallados como las puertas.*

Quinto: *Interpretar el artículo 17.1 del PGOU en cuanto a Otras condiciones (ADO), según el Plan Parcial de Mejora sector 1.1.B (BOP nº 66 del 18-III-2006) con arreglo al siguiente criterio:*

“1. Dotación de aparcamientos: La dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 78 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Albal.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda en el interior de la parcela, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela.”

Criterio de interpretación: *Es obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela, con lo que no cabe ningún supuesto de excepción de los contemplados en el artículo 78 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Albal.*

Sexto: *Publicar los presentes acuerdos de interpretación en la página web del ayuntamiento de Albal para general conocimiento de los ciudadanos, así como en el diario oficial correspondiente.*

Séptimo: *Dar traslado del presente acuerdo al departamento de urbanismo, a los efectos oportunos.*

