

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Gandia

2025/01498 Anuncio del Ayuntamiento de Gandia sobre la aprobación definitiva del Plan Parcial Benipeixcar-4. Expediente 1440/2021.

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31 de enero de 2025, ha adoptado el acuerdo siguiente:

VER ANEXO

En aplicación del artículo 61.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje se hace constar que en fecha 4 de febrero de 2025 se ha presentado por la plataforma electrónica del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad —con el número GVRTE/2025/588744, GVA-RAIP_DM-3801185)— para su inscripción.

Contra el acuerdo transcrito, que es definitivo en la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, directamente, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana en el plazo de dos meses a contar desde la publicación, en los términos que resulten de los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Gandia, 5 de febrero de 2025.—La secretaria general del Pleno, Vanesa Felip Torrent.



6. Expediente 1440/2021. Aprobación definitiva del Plan Parcial BENIPEIXCAR-4

Por la secretaria general del Pleno se da cuenta del dictamen emitido por per la Comisión del Pleno de Gestión del Territorio, Urbanismo y Servicios Básicos, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de enero de 2025, y del tenor literal siguiente:

“Se da cuenta de la propuesta presentada por la coordinadora general de Urbanismo e Infraestructuras, Calidad Urbana, y Vivienda, de fecha 22 de enero de 2025, y del tenor literal siguiente:

Antecedentes

1. El 22 de enero de 2021, Registro de entrada (RE) 1297, la mercantil Auto Gandia, SL, propietaria de una parcela de suelo urbanizable no sectorizado situada en la zona de Benipeixcar junto a la zona industrial de la carretera de Albaida, que representa aproximadamente el 75% de los terrenos de este ámbito, solicita se inicie el desarrollo de este sector mediante la tramitación de un Plan parcial modificativo del Plan General, cuyo objeto es destinar, sin modificar el uso dominante residencial, una parte de los terrenos a suelo industrial con el objetivo de finalizar la ronda de l'Anella y que esta permita hacer una transición gradual entre el suelo residencial de la Ciudad y el suelo industrial disperso de la carretera de Albaida y las principales vías de comunicación que la rodean, CN-332 y la avenida de la Vall d'Albaida.
2. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Gandia (JGCG) —en calidad de Órgano Ambiental y Territorial Municipal— en sesión ordinaria celebrada el 7 de marzo de 2022, emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del Plan parcial Benipeixcar-4, que se publica en el *Diario oficial de la Generalitat Valenciana* el 31/03/2022, DOGV nº 9310.
3. En fecha 8 de mayo de 2024, registro de entrada (RE) 16587, la mercantil Petroenergy Gandia, SL, con CIF B97063828 se presenta como nuevo promotor de la actuación, y aporta autorización firmada por los propietarios de aproximadamente el 75% de los terrenos, dado que el contrato privado de compraventa todavía no se ha elevado a escritura pública.
4. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 20 de junio de 2024, acuerda someter el Proyecto del Plan Parcial Benipeixcar-4 a información pública, el cual es diligenciado por el titular accidental del Órgano de apoyo a la JGCG el 3/07/2024, Certificado 2024-0811.
5. El anuncio de información pública se publica en el Diario *Levante* el 8/07/2024, en el DOGV nº 9903 el 29/07/2024, y en el tablón de anuncios de la web municipal desde el 4/07/2024 hasta el 20/09/2024.
6. De conformidad con lo que establece el artículo 61.1.b) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de



Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) se solicita el informe preceptivo a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones con el resultado que consta en el anexo adjunto.

7. Por acuerdo de la JGCG de 4 de noviembre de 2024 se otorga un trámite de audiencia por 20 días hábiles a los titulares de derechos y cargas de la red primaria adscrita, y se incorpora a la documentación obrante en el expediente la nueva versión presentada el 17/10/2024, la cual es diligenciada por el titular accidental del Órgano de apoyo a la JGCG el 6/11/2024, Certificado 2024-1191.

8. Durante este nuevo trámite, se reitera la alegación hecha en el trámite de información al público, la cual es informada el 17/12/2024 por el jefe de Servicio jurídico de Urbanismo y Vivienda, y desestimada por:

No procede la indemnización por la ocupación temporal de los terrenos solicitada dado que se trata de una reserva de aprovechamiento pactada en estos términos cuya imposibilidad de materialización comportaría no el derecho a obtener una indemnización por la ocupación temporal sino la de un derecho de expropiación de la superficie reservada.

Las parcelas situadas en el ámbito y las de la red adscrita tienen clasificaciones y calificaciones distintas y, en consecuencia, con valores de repercusión diferentes, y será el momento de la reparcelación cuando se debe proceder a la valoración de los derechos urbanísticos con la aplicación de los correspondientes coeficientes correctores al objeto de homogeneizar los metros cuadrados que se aportan como red primaria que forman parte del Área de Reparto.

Y respecto a la solicitud de la reducción de la parcela mínima edificable a los efectos de que la alegante se pueda incorporar al proceso de urbanización se considera que el parcelario que se determina en el Plan Parcial es el adecuado y suficiente para albergar la edificación prevista en el Plan Parcial.

9. Con fecha 10 de enero de 2025 el jefe de Servicio de Infraestructuras y Planificación Urbanística y el jefe de Servicio jurídico de Urbanismo y Vivienda informan que se puede proceder a aprobar el Plan parcial Benipeixcar-4, previa la aprobación de los proyectos que lo integran.

10. El 15 de enero de 2025, se recibe informe favorable de la Dirección General de Carreteras, Subdirección General de planificación y explotación, sujeto al cumplimiento de ciertos condicionantes, por lo que se remitirá el referido informe al promotor de la actuación para que lo tenga en cuenta a la hora de redactar el Programa de Actuación Integrada.

11. La Junta de gobierno de la ciudad de Gandia, en sesión celebrada el 20 de enero de 2025 aprueba los documentos que integran el Proyecto del Plan parcial modificativo Benipeixcar-4.



Fundamentos Jurídicos

El artículo 61 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) establece el procedimiento para la tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica. Así una vez emitida la resolución de informe ambiental y territorial, el órgano promotor adaptará el borrador del plan a los pronunciamientos efectuados por las administraciones consultadas y redactará el proyecto del Plan Parcial para que el Pleno del ayuntamiento lo someta a información pública por un período de cuarenta y cinco días mediante:

Anuncio en el *Diario Oficial de la Generalitat Valenciana*

Anuncio en prensa

Anuncio en el tablón de la página web municipal

Así mismo durante este periodo de 45 días se procederá a

Consultar a las administraciones públicas afectadas

Solicitar el informe preceptivo a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones

Finalizado el período de información al público, aprobación por el Pleno del Ayuntamiento y remisión del proyecto al Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de la Conselleria antes de enviarlo a publicar al *Boletín Oficial de la Provincia de València* (BOP), junto con sus normas urbanísticas.

De conformidad con la normativa específica de régimen local, el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (LRBRL), atribuye la competencia para «La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y otros instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística» en el Pleno del Ayuntamiento, y se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno (art. 123.2 de la LRBRL).

El artículo 122.5.e.2) de la LRBRL establece la necesidad del informe preceptivo de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento, para estos supuestos, y así consta en el expediente.

En base a los antecedentes y fundamentos expuestos, haciendo uso de las atribuciones delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 2024-2814, de 12 de abril de 2024, y por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Gandia, por acuerdo de 27 de junio de 2023, publicado en el *Boletín Oficial de Provincia de Valencia* número 80, de 25 de abril de 2024, se eleva a la consideración de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Infraestructuras, Calidad y Vivienda la siguiente



PROPUESTA DE ACUERDO

Primero. Aprobar definitivamente el Proyecto del Plan parcial Benipeixcar-4, el cual desarrolla el suelo urbanizable no sectorizado situado en la zona de Benipeixcar junto a la zona industrial de la carretera de Albaida, sin modificar el uso dominado residencial, pero con la delimitación de una parte de los terrenos a suelo industrial con el objetivo de finalizar la ronda de l'Anella y que esta permitiera hacer una transición gradual entre el suelo residencial de la ciudad y el suelo industrial disperso de la carretera de Albaida y las principales vías de comunicación que la rodean, CN-332 y la avenida de la Vall d'Albaida.

Segundo. Desestimar la alegación presentada de acuerdo con el informe del jefe de Servicio jurídico de Urbanismo y Vivienda expuesto en el antecedente 8º, que se adjunta a este acuerdo.

Tercero. Este sector se regirá por la normativa urbanística que consta en la documentación del Plan Parcial y que se transcribe a continuación:

NORMAS URBANÍSTICAS

1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

1.1. Ámbito y objeto

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto regular el régimen urbanístico del suelo del sector Benipeixcar-4, establecido por el Plan General de Gandia, cuyo ámbito aparece reflejado en la documentación gráfica de este Plan Parcial.

Su contenido y determinaciones prevalecerán frente a las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas de la Homologación Modificativa del Plan General de Gandia aprobada el 7 de julio de 1999 (PG99) y sus modificaciones.

En consecuencia, las Ordenanzas que se dictan en este capítulo, prevalecerán sobre las vigentes en el Plan General de Ordenación Urbana en cuanto contradigan lo que en ellas se especifica. El resto de las establecidas por el PG99 permanecerán en vigor y regularán las determinaciones no contempladas en estas Ordenanzas Particulares del Sector Benipeixcar-4.

1.2. Terminología

Las definiciones, parámetros y terminología de los conceptos empleados en estas Ordenanzas, así como las condiciones generales se contienen en las Normas nº 3 a nº 10 (ambas inclusive) de las Normas Urbanísticas del PG99, los cuales se aplicarán en función de la zonificación correspondiente a cada parcela.



1.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan será tramitada conforme a lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

No será necesaria la modificación del presente Plan Parcial para la adición de nuevos viarios de dominio privado complementarios de la red viaria básica del Plan Parcial y que puedan ser exigidos por la ordenación de la parcela que establezcan los proyectos de edificación que, en su caso, se redacten para la ordenación y edificación previstas en este Plan Parcial.

2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. Clasificación del Suelo

En el PG99 el suelo de este sector se clasifica como «Suelo urbanizable NO Sectorizado».

2.2. Calificación del Suelo

El uso global fijado para esta zona en el PG99 vigente es el de «Zona Residencial».

Como usos pormenorizados, se establecen los siguientes:

Uso Residencial

Uso Terciario/Comercial

Uso Industrial

Uso de aparcamiento de dominio privado

Uso de aparcamiento de dominio y uso público

Uso Zonas verdes de dominio y uso público

Uso de espacios libres de dominio y uso público

Uso de equipamiento dotacional municipal, sin uso específico

Uso de infraestructuras CT de dominio privado adscrito a un servicio público

2.3. Estudios de Detalle

Conforme a lo dispuesto en el art. 41 del TRLOTUP, las presentes Ordenanzas habilitan para la formulación de Estudios de Detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados, y especialmente con la finalidad de reordenar volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.



Estos Estudios de Detalle deberán comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

2.4. Parcelaciones

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación y programación de este Plan Parcial, conforme establece el art. 248 del TRLOTUP.

2.5. Gestión Urbanística

La gestión urbanística será INDIRECTA, por iniciativa privada, concretamente en el régimen de Gestión por las personas Propietarias, de acuerdo con el TRLOTUP. Se realizará según lo indicado en el Plan de etapas, dividiéndose el Sector en una única Unidad de Ejecución que coincide con el ámbito del sector y red primaria adscrita.

3. CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

3.1. CONDICIONES GENERALES

3.1.1. Condiciones técnicas de obras en relación con las vías públicas

Se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

Cimentación: Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano de la alineación, tanto en vallas como en elementos, edificaciones auxiliares o del propio edificio

Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras, o posteriormente, se producen defectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del promotor de la obra

3.1.2. Usos permitidos y Usos prohibidos

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la norma 9ª del PG99.

El uso principal de este sector lo constituye el uso de residencial vivienda, definido como el destinado a alojamiento o residencia familiar.

Usos permitidos: Los indicados en cada zona de ordenación.

Usos prohibidos: los indicados en cada zona de ordenación.

3.1.3. Zonificación

Las zonas previstas en el presente Plan parcial Benipeixcar-4, y que aparecen especificadas en el plano correspondiente de zonificación, son las siguientes:

Residencial vivienda plurifamiliar en altura, en tipología de edificación abierta (VPA) libre y protegida



Industrial B1 (Norma 25), Industrias medianas, pequeñas o reducidas con actividades compatibles situadas en edificios destinados exclusivamente al uso industrial o terciario

Dotaciones comunitarias zona verde, espacios libres de dominio y uso público

Dotaciones de equipamientos municipales sin uso específico

3.2. CONDICIONES ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR ABIERTA (VPA)

3.2.1. Tipología y carácter

Las construcciones de la zona residencial Vivienda Plurifamiliar Abierta (VPA) seguirán la tipología de la edificación plurifamiliar en alturas, tipología edificación abierta que se define en la Norma 3, art. 14 de las Normas de Gandia. Se encuentran ubicadas en la Manzana M-01.

El carácter será de dominio y uso privado.

Se destinarán a Vivienda Libre y a Vivienda de Protección Pública (al menos el 30% de la edificabilidad).

En la planta baja de dichas edificaciones se materializará el 10% de la edificabilidad terciaria prevista en el sector.

3.2.2. Solar Mínimo Edificable

El solar mínimo edificable será de 1000 m²_s.

3.2.3. Fachada Mínima

La fachada mínima del solar será de 25 m.

3.2.4. Edificabilidad neta y ocupación máxima sobre parcela

El índice de edificabilidad sobre parcela neta (IEN) será de 2,9418 m²_v/m²_s. La ocupación máxima de las parcelas será del 70%.

3.2.5. Altura y número de plantas máximas

El número de plantas máximo se fija en VII (PB+V+planta áticos).

La altura máxima edificable, altura de cornisa, se establece en:

VII plantas 23,75m de altura de cornisa

3.2.6. Altillos

Se definen, de acuerdo con la Norma 3ª del PG99 de Gandia, como entreplantas situadas como elementos accesorios e inseparables de las plantas bajas y con una ocupación parcial de las mismas.



En planta baja y como elemento accesorio e inseparable de la misma, se podrán construir altillos siempre que quede en ambos elementos una altura mínima libre de 2,20 metros. Los altillos deberán retirarse 3,00 metros como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del 50% de la superficie de la planta baja de la que forma parte. Únicamente podrán destinarse a uso terciario-comercial.

3.2.7. Planta Ático

Será ocupable las 2/3 partes de la superficie construida de la planta sobre la que se apoya. Su altura será idéntica a las plantas inferiores.

Estará retranqueada al menos 3 m de las fachadas.

3.2.8. Separación mínima a lindes, viales, entre bloques y normativa situación de las edificaciones

La separación a frente de parcela, viales y lindes de medianería será como mínimo de 4 metros. Destinándose esta franja a espacio libre privado, obligando a la construcción de un vallado de parcela. En el espacio generado sólo podrán construirse escaleras exteriores de acceso a las viviendas, o instalaciones complementarias a los usos terciarios de planta baja.

Los comercios situados en las plantas bajas podrán no separarse del frente de parcela a vial, en un máximo del 50% de la superficie de la parcela.

El vallado tendrá una altura máxima de 2,50, correspondiendo la mitad a parte ciega y la otra mitad a parte calada. Sólo podrán sobrepasar dicha altura pilastras y elementos decorativos puntuales, hasta un máximo de 3,00 m.

La separación mínima entre bloques en una misma parcela será de 8 metros.

3.2.9. Trasteros

No se permiten trasteros en cubierta, es decir, sobre la altura de cornisa.

3.2.10. Otros parámetros urbanísticos

Se regirán subsidiariamente, en lo no regulado en estas ordenanzas, según las condiciones particulares de las edificaciones aisladas establecidas en la norma 7ª (art. 28 a 37) del PG99, aprobado por resolución del conseller de Obras pública, Urbanismo y Transporte el 7 de julio de 1999.

3.2.11. Criterios de composición formal de fachadas

A los efectos del art.35.3 del TRLOTUP y en función de la ordenación que se propone, la composición morfológica de las fachadas exteriores deberá cumplir:

Se prohíben voladizos o cuerpos salientes superiores a 60 cm.



Se prohíbe que las galerías, tendedores, y ventilaciones de humos de cocinas, den a fachada con el objeto de eliminar soluciones fáciles que condicionen el diseño de las fachadas y afecten desfavorablemente a su estética de conjunto.

Para la composición de fachadas, se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, de anchuras armónicas.

Todas las fachadas y paramentos exteriores se ejecutarán lo más homogéneo posible con los colindantes tanto en la gama de color, como en el aparejo, que será definido y aprobado, previamente, por los Servicios Técnicos Municipales.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado o de otra índole en los paramentos exteriores o fachadas.

Los anuncios publicitarios, toldos y marquesinas, rótulos y letreros, marcas y logotipos se aprobarán por el Ayuntamiento previo a la concesión de la oportuna licencia, mediante propuesta dibujada. No será aceptable cualquier propuesta de elementos que no estén integrados en la fachada de la edificación sobre la que se adosa y su diseño, composición y cromatismo no sean acordes con ella.

En los locales comerciales de planta baja, la composición y materiales será libre, siempre que armonicen con el entorno. Dicha disposición será aprobada, previamente, por los Servicios Técnicos Municipales.

3.3. CONDICIONES ZONA INDUSTRIAL/ TERCIARIA (IND)

3.3.1. Definición

Comprende la manzana M-02 grafiada en el Plano de Zonificación del Plan Parcial, de 4.931,22 m²s.

Se establece en ella el objetivo de dotar al Sector y a los barrios limítrofes de Benipeixcar, de un área de servicios varios acordes con las demandas de la sociedad actual, así como actuar de barrera entre la zona residencial y la carretera.

Dicha manzana M-02, es colindante con el Suelo Urbano Industrial Subzona B-1 Michelin-Gasolinera, con la que formará una unidad urbana de manzana continua de 10.357,80 m²s.

Dada su morfología y dificultad de desarrollo independiente, tiene sentido considerarla junto al suelo urbano industrial adyacente, considerándola como un conjunto homogéneo.

Por lo tanto, para dotar de uniformidad a dicha zona, la Manzana M-02 Industrial del presente Plan Parcial, se regirá por la normativa de la Norma 25ª Zona Industrial del PG99 de Gandia, concretamente la Subzona B1 del Suelo Urbano Industrial Michelin Gasolinera. Excepto para la edificabilidad máxima permitida, que se estará a lo dispuesto en el presente Plan Parcial.



3.3.2. Tipo de ordenación

Se regirá por la normativa de la Norma 25ª Zona Industrial del PG99 de Gandia, concretamente la Subzona B1 del Suelo Urbano Industrial Michelin-gasolinera.

3.3.3. Condiciones de la edificación

Se regirá por la normativa de la Norma 25ª Zona Industrial del PG99 de Gandia, concretamente la Subzona B1 del Suelo Urbano Industrial Michelin-gasolinera, excepto para la edificabilidad máxima permitida, que se estará a lo dispuesto en el presente Plan Parcial.

3.3.4. Edificabilidad máxima

El índice de edificabilidad sobre parcela neta (IEN) será de 0,53105 m²/m²s.

3.3.5. Condiciones de uso

Se regirá por la normativa de la Norma 25ª Zona Industrial del PG99 de Gandia, concretamente la Subzona B1 del Suelo Urbano Industrial Michelin-gasolinera.

3.4. CONDICIONES ZONA DOTACIONES EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

3.4.1. Definición

Se define como uso dotacional municipal la ordenación volumétrica de la manzana M-03 designada en la documentación gráfica del Plan Parcial (equipamiento municipal sin uso específico).

Podrán localizarse en estas parcelas los usos dotacionales públicos establecidos en el Anexo IV del TRLOTUP, en función de las necesidades sociales apreciadas por el Ayuntamiento de Gandia.

3.4.2. Dimensiones mínimas de las parcelas y condiciones de edificación

Las dimensiones de las parcelas serán las que se consideren más adecuadas por el Ayuntamiento en virtud de su regulación sectorial para el uso concreto a los que se destinen. Las condiciones de edificación, ocupación, volumen y alturas serán las necesarias para satisfacer el uso público al que se destinen. En cualquier caso deberán mantener su condición de aisladas y justificar su integración armónica con las tipologías edificatorias de la zona.

No se establece separación a lindes de la parcela M-03 con destino equipamiento público.



3.5. CONDICIONES ZONA DOTACIONES ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

3.5.1. Definición

Se definen como uso dotacional municipal de zonas verdes y espacios libres de uso público, las zonas así grafiadas en la documentación gráfica del Plan Parcial. Concretamente las manzanas

M-04, Zona verde, jardín

M-05 Zona verde, jardín

M-06 Espacio libre de uso público, bulevar

M-07 Espacio libre de uso público

M-08 Espacio libre de uso público, corredor verde

Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose pequeñas modificaciones destinadas a equipamientos e instalaciones al servicio de los propios espacios libres de una sola planta y de superficie inferior al 5% del total de la superficie del espacio libre.

Podrán edificar el volumen necesario para la construcción de las instalaciones necesarias de un Centro de Transformación o Subestación de acuerdo con la normativa de aplicación.

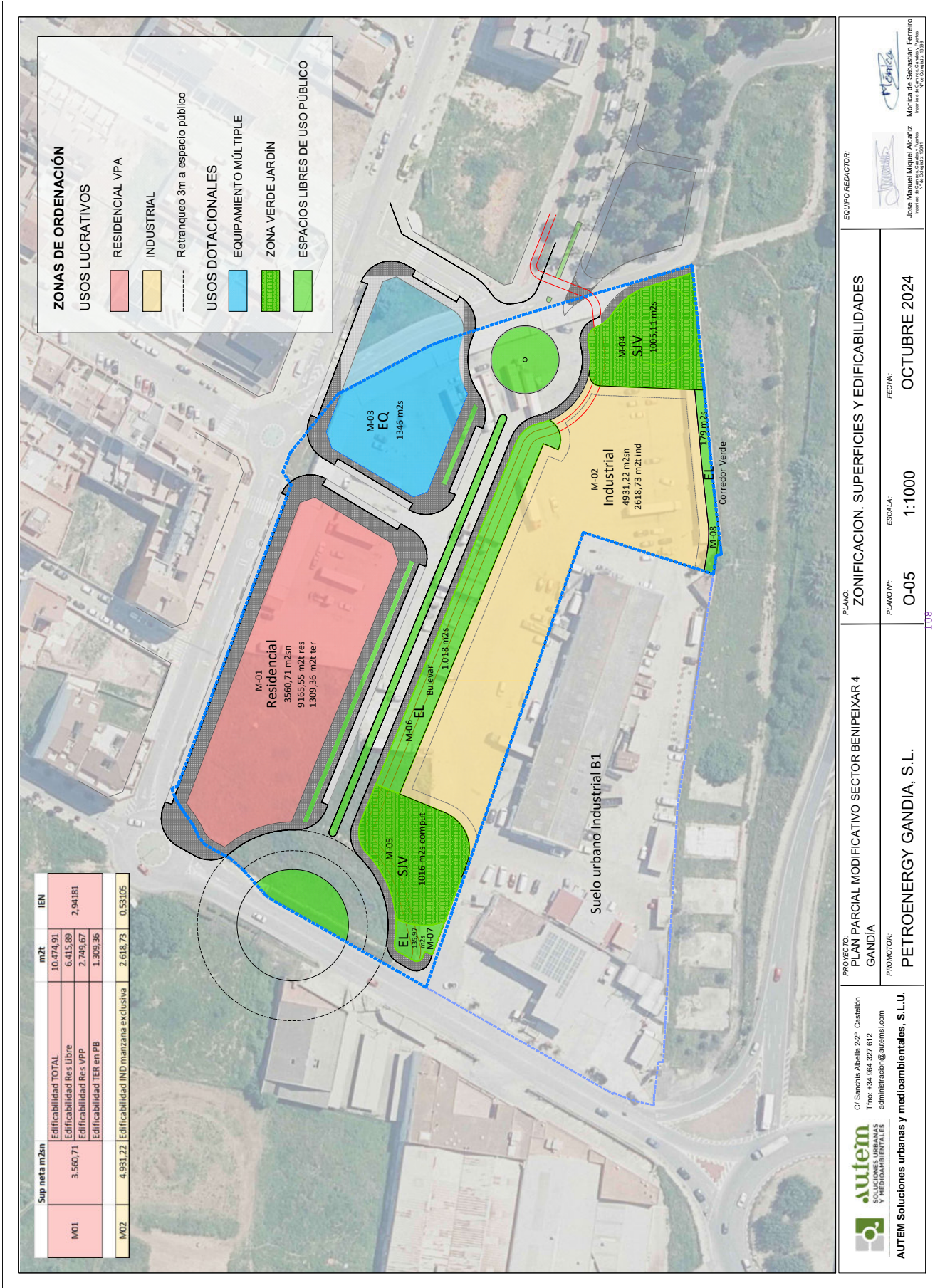
Y por los planos de ordenación y fichas del sector que se adjuntan a este acuerdo, y el resto de documentos con eficacia normativa que constan en el proyecto aprobado.

Cuarto. Notificar el acuerdo a los interesados en el expediente.

Quinto. Trasladar este acuerdo, juntos a los informes relacionados en los antecedentes al promotor de la actuación y requerirlo para que aporte la documentación gráfica del plan en formato *.dwg*.

Sexto. Trasladar el acuerdo y el proyecto del Plan parcial y documentación complementaria a la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio para su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, y publicar el acuerdo de conformidad con lo que dispone el artículo 61.2 del TRLOTUP y 123.1.i) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, que establece la competencia municipal, las condiciones de publicidad así como la ejecutividad y entrada en vigor de los planes.





EQUIPO REDACTOR:

Jose Manuel Miguel Alcañiz
Ingeniero de Obras Civiles y Urbanismo
D. 1212 (1987) (1987)

Mónica de Sebastián Ferrero
Ingeniera de Obras Civiles y Urbanismo
D. 1212 (1987) (1987)

PLANO: ZONIFICACION, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

PLANO Nº: O-05

ESCALA: 1:1000

FEC-PA: OCTUBRE 2024

L08

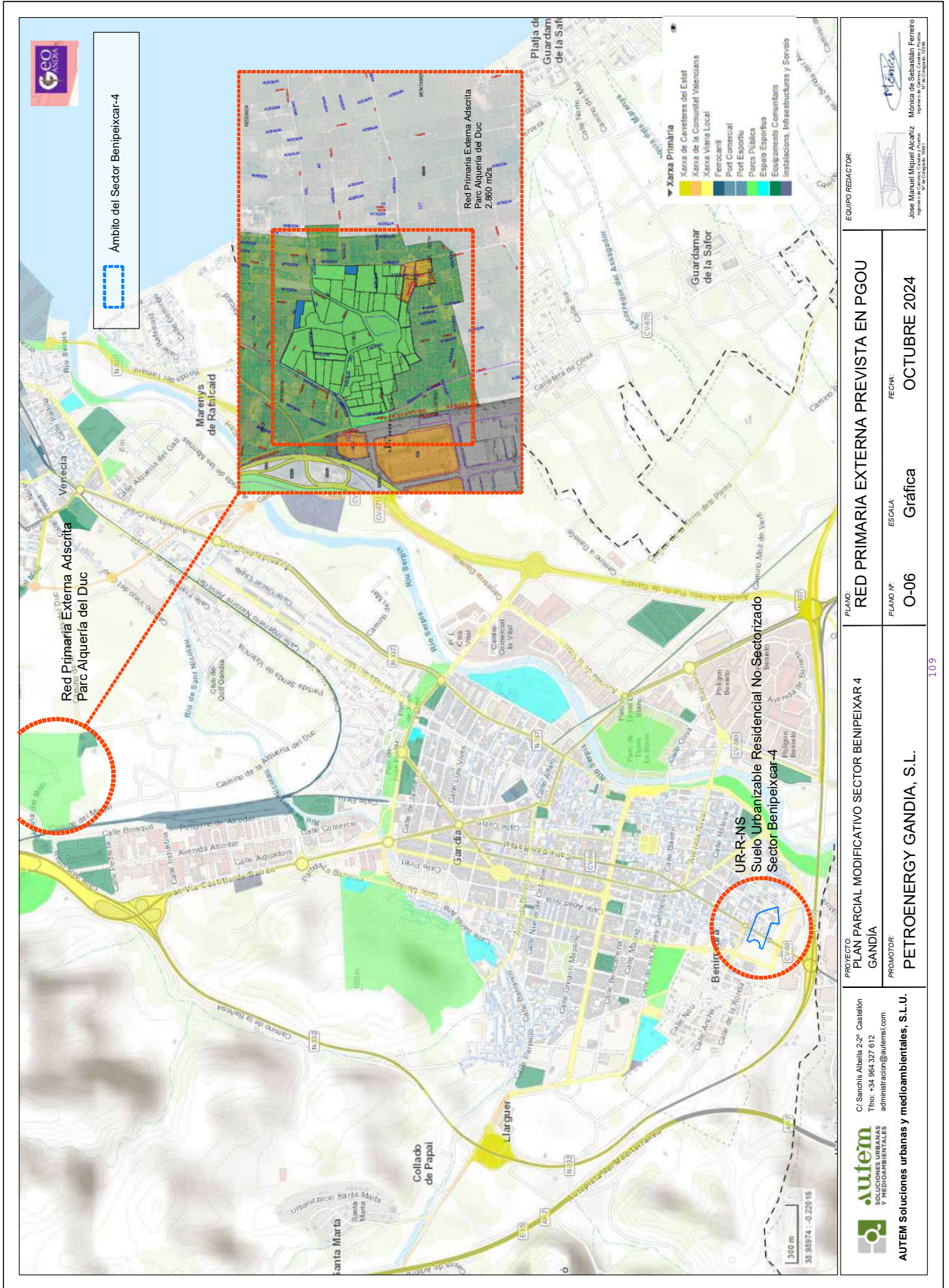
PROYECTO: PLAN PARCIAL MODIFICATIVO SECTOR BENIPEIXAR 4
GANDIA

PROMOTOR: PETROENERGY GANDIA, S.L.

AUTEM
SOLUCIONES URBANAS Y MEDIOAMBIENTALES

C/ Sancti Spiritus 2,2º Castellón
Tfno: +34 964 964 327 612
administracion@autemsl.com

AUTEM Soluciones urbanas y medioambientales, S.L.U.



EQUIPO REDACTOR:
Jose Manuel Miquel Alcaniz
Mónica de Sebastián Ferrero

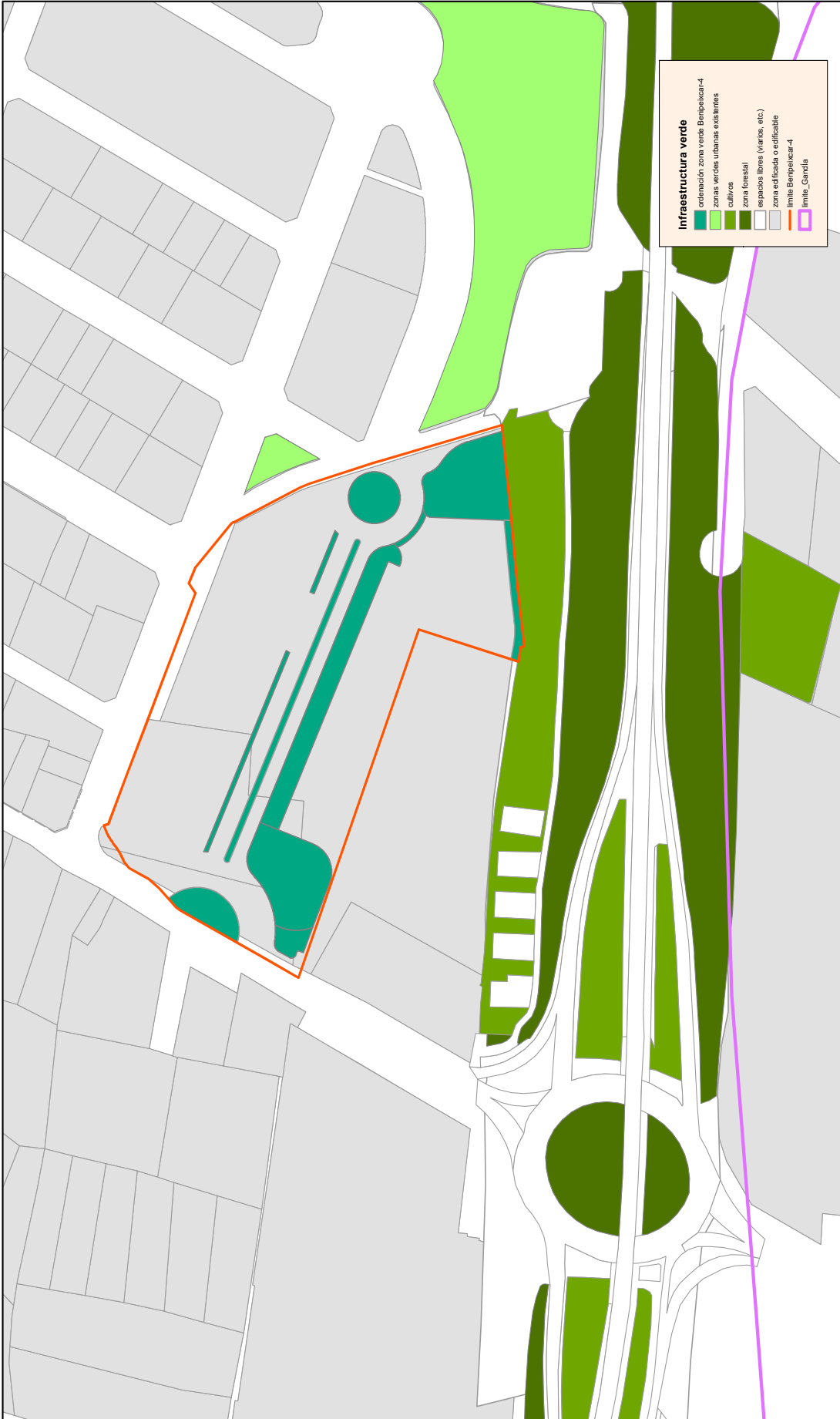
PROYECTO: PLAN PARCIAL MODIFICATIVO SECTOR BENIPEIXCAR 4
GANDIA
PROGRAMA: PETROENERGY GANDIA, S.L.U.

PLANO: RED PRIMARIA EXTERNA PREVISTA EN PGOU
PLANO Nº: O-06
ESCALA: Gráfica
FECHA: OCTUBRE 2024

CI Sanchis Albalade 2,2º Castellón
Tfno: +34 964 327 612
administracion@autem.com

autem
SOLUCIONES URBANAS
Y MEDIOAMBIENTALES

AUTEM Soluciones urbanas y medioambientales, S.L.U.
33 90574 - 0 220 16



EQUIPO REDACTOR:

Jose Manuel Miquel Alcañiz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº de Colegiado: 15841

PLANO:
INFRAESTRUCTURA VERDE

PLANO Nº: O-07
ESCALA: 1:2.000
FECHA: OCTUBRE 2024

PROYECTO:
PLAN PARCIAL MODIFICATIVO DEL SECTOR
BENIPEIXCAR-4 DE GANDÍA

PROMOTOR:
PETROENERGY GANDÍA, S.L.
110

Avenida Hermanos Machado 13-816 Valencia
Tfno: +34 963 501 1320
C/ Sanchis Albella 2,2º Castellón
Tfno: +34 964 327 612
info@aitem.es




AUTEM Soluciones urbanas y medioambientales, S.L.U.



Plan Parcial Modificativo del sector Benipeixcar-4 del PGOU de Gandía (Valencia)

18. FICHA DE GESTIÓN

Ficha de gestión: Sectores	BENIPEIXCAR-4
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
ZONA DE ORDENACIÓN	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	Industria mediana pequeña y reducida, comercial, oficinas, aparcamiento, recreativo, cultural, deportivo, sanitario
USOS INCOMPATIBLES	Cualquier uso incompatible con los anteriores
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	El área de reparto incluirá los terrenos de la RP adscrita. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la reparcelación en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo. Los coeficientes correctores de homogeneización de cada uso y tipología, así como el coeficiente corrector para los terrenos de suelo no urbanizable incluidos en el Área de Reparto como Red Primaria Adscrita del Parque L'Alqueria del Duc, se establecerán en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR	
	





Plan Parcial Modificativo del sector Benipeixcar-4 del PGOU de Gandía (Valencia)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS (8)			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	20.206,24	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,64800
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	5.485,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	0,45360
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	5.485,00	IET (m ² techo/m ² suelo)	0,06480
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES RP (m ² suelo)	-	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0,12960
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	-	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² techo)	9.165,55
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	2.860,00	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² techo)	2.749,67
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	-	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	30%
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	2.860,00	N.º DE VIVIENDAS TOTAL	110,00
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	-	N.º DE HABITANTES ESTIMADOS	275,00
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ²)	-	N.º DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	60,00
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	20.206,24		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
<p>Las obras o instalaciones a ejecutar en la zona de afectación de la carretera N-332, fuera de la línea límite de edificación, requerirán la previa autorización del Ministerio de Fomento, que podrá ser implícita a la aprobación del presente Plan Parcial.</p> <p>Las edificaciones de la manzana con uso industrial M-02, deberán retranquearse 3m de los frentes exteriores de parcela con zona pública.</p> <p>Se cede una franja de 3m de corredor verde.</p> <p>Se dispondrá de arbolado tanto en las zonas verdes como en las rotondas y medianas de viales, especialmente en el vial principal de Red Primaria, de continuidad con la Ronda de L'Anella.</p>			
CONDICIONES DE GESTIÓN (10)			
Figura de planeamiento:	Plan Parcial	Gestión:	Indirecta
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
Condiciones de Desarrollo		Condiciones relativas a la UE Única	
<p>El 10% correspondiente a la edificabilidad terciaria se materializará en las plantas bajas de los edificios residenciales, ubicados en la manzana M-01.</p> <p>En la manzana M-02, destinada a uso industrial/terciario, serán compatibles cualquiera de los usos compatibles del sector, excepto el residencial.</p> <p>Se ejecutarán las obras externas de conexión con la ronda de circunvalación L'Anella.</p>		<p>Se ejecutará a cargo del sector, las obras de conexión con las infraestructuras existentes precisas para su correcto funcionamiento. Concretamente se ejecutarán a cargo del sector los viales de la Red Primaria incluidos en el ámbito del sector, y la ejecución de la media rotonda incluida en el sector, de conexión con la Avenida de La Vall d'Albaida. Conectará con la red general de abastecimiento de agua. Integración en la red municipal de saneamiento.</p>	



Plan Parcial Modificativo del sector Benipeixcar-4 del PGOU de Gandía (Valencia)

19. FICHA DE ZONA

Ficha de zona de nuevo desarrollo ZND-RE		ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL BENIPEIXCAR-4	
DEFINICIÓN DE LA ZONA			
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE BENIPEIXCAR-4		
SUPERFICIE (m2sb)	20.206,24		
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL		
USOS PERMITIDOS	Industria mediana pequeña y reducida, comercial, oficinas, aparcamiento, recreativo, cultural, deportivo, sanitario.		
USOS PROHIBIDOS	Cualquier uso incompatible con los anteriores		
DENSIDAD	MEDIA DENSIDAD		
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB) m2t/m2sb	0,6480		
INDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER) m2t/m2sb	0,4536		
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIAL (IET) m2t/m2sb	0,0648		
INDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI) m2t/m2sb	0,1296		
POBLACIÓN MÁXIMA (Habitantes)	275		
PLANO			





Plan Parcial Modificativo del sector Benipeixcar-4 del PGOU de Gandía (Valencia)

PROTECCIONES
La zona linda en su extremo sureste, con zona de afección de la carretera N-332, pero fuera de la línea límite de edificación.
AFECCIONES
No existen otras afecciones en el ámbito.
PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN
No existen programas de intervención previstos en la zona por otras administraciones. Está prevista la conexión con la Avenida de La Vall d'Albaida, mediante la ejecución de media rotonda externa al sector.
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS
<p>Son de aplicación las definiciones de usos previstos en la Norma 8ª y Norma 9ª del PGOU de Gandía. El uso global fijado para esta zona en el Plan General de Ordenación urbana vigente es el de "Zona Residencial".</p> <p>Como usos pormenorizados, se establecen los siguientes:</p> <p>Uso Residencial. Uso Terciario/Comercial. Uso Industrial. Uso de aparcamiento de dominio privado. Uso de aparcamiento de dominio y uso público. Uso Zonas verdes de dominio y uso público. Uso de espacios libres de dominio y uso público. Uso de equipamiento dotacional municipal, sin uso específico. Uso de infraestructuras CT de dominio privado adscrito a un servicio público. y los indicados en cada una de las subzonas.</p> <p>Los coeficientes correctores de homogeneización de cada uso y tipología, así como el coeficiente corrector para los terrenos de suelo no urbanizable incluidos en el Área de Reparto como Red Primaria Adscrita del Parque L'Alqueria del Duc, se establecerán en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.</p> <p>En la Manzana M-01 Residencial, únicamente están permitidos los usos previstos para dicha zona, estando prohibido el Industrial.</p> <p>En la Manzana M-02 Industrial, únicamente están permitidos los usos previstos para dicha zona, estando prohibido el Residencial. Esta manzana, se regirá por la normativa de la Norma 25ª Zona Industrial del PGOU de Gandía, concretamente la Subzona B1 del Suelo Urbano Industrial Michelin-gasolinera, excepto para la edificabilidad máxima permitida, que se estará a lo dispuesto en el presente Plan Parcial.</p>
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES
<p>Las ordenanzas particulares se establecen en cada una de las subzonas:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zona Residencial Vivienda Plurifamiliar Abierta VPA(libre y protegida). -Zona Industrial/Terciaria IND. -Zona Dotaciones Equipamiento e Infraestructuras -Zona Dotaciones Zonas Verdes y Espacios Libres

