

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2025/11395 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia relativa a cambio de zona de ordenación estructural en la zona "Anzuelos". Expediente: 3363288-CA.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16 de julio de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

"En referencia a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de València, zona de ordenación estructural de industrial a terciaria de las parcelas ubicadas en la avenida Fernando Abril Martorell, avenida Ausiàs March, camino del Molino de las Fuentes y calle Ilusión (zona de los anzuelos) [en adelante, la Modificación], que fue remitida por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero. El inicio de la tramitación del expediente se produce mediante la presentación de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica el día 09/11/2023. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 15/07/2024, emitió informe ambiental y territorial estratégico (en adelante, IATE) respecto a la Modificación, de carácter favorable, con unas determinaciones cuyo cumplimiento se analiza más adelante.

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 25/09/2024, acordó el sometimiento a información pública de la Modificación. El anuncio de información pública se insertó en el DOGV núm. 9951, de 04/10/2024, y en el diario "Las Provincias", de 14/10/2024. Se presenta una alegación, que es objeto de informe por parte del Servicio de Planeamiento, de fecha 11/03/2025.

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 30/04/2025, aprobó provisionalmente la Modificación. La solicitud de aprobación definitiva de la Modificación se presenta en la Plataforma Urbanística Digital en fecha 09/05/2025.

Segundo. La Modificación incluye los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, ficha de zona, planos de información, planos de ordenación, estudio de integración paisajística, plan de participación pública, estudio acústico, estudio arqueológico previo, memoria de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica e informe de impacto de género, infancia, adolescencia y familia.

Tercero. La finalidad de la Modificación es la de reemplazar el actual uso dominante industrial, zona IND "Zona de industrias y almacenes", subzona IND-1



"Áreas y enclaves industriales", por el uso dominante terciario, TER-3 "Enclave terciario", de manera que puedan implementarse usos urbanísticos plenamente acordes con el desarrollo actual de la zona y las necesidades del entorno inmediato. La calificación equivalente a TER-3 según la nomenclatura de la normativa vigente es de "zona urbanizada terciaria (ZUR-TR)" con la denominación "Anzuelos". El ámbito pasa a regularse por las condiciones del suelo con destino terciario de la subzona TER-3.

Los lindes del ámbito de actuación son:

- Al norte: avenida Fernando Abril Martorell.
- Al sur: camino del Molino de las Fuentes.
- Al este: avenida Ausiàs March.
- Al oeste: calle Ilusión.

Los terrenos están clasificados como suelo urbano. La superficie total es de 44 253 m²s. La ordenación pormenorizada establecida en el vigente PGOU de València dispone cuatro manzanas edificables, en sentido perpendicular a la avenida Ausiàs March.

En el estado actual existen diversas implantaciones de uso terciario en el ámbito: estación de servicio, supermercado, restaurante, talleres, proveedor de servicios de telecomunicaciones.

La tipología edificatoria que se propone es la de edificación aislada en parcela, con un índice de edificabilidad neta de 2,40 m²t/m²s. En el plano de ordenación O.2, en partes de las manzanas 1 y 2 se plantea una distribución de edificaciones con el número de plantas propuesto; en el resto de las parcelas y manzanas se establece un número de plantas máximo de 3 plantas, excepto en la manzana 3, que ya se han autorizado 6 plantas en la modificación puntual aprobada en ese ámbito. El número máximo de 3 plantas puede aumentarse hasta 6 plantas mediante estudio de detalle, en las condiciones establecidas en la propia Modificación.

El desarrollo de la actuación se plantea mediante la gestión por actuaciones aisladas. En el plano O.5 se delimitan 4 actuaciones aisladas, que permiten urbanizar todos los viales que rodean a las cuatro manzanas.

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

- 05/07/2024: informe favorable del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, en materia de riesgo de inundación y de adaptación al Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell (en adelante, PATIVEL).
- 10/07/2024: informe favorable del Servicio de Planificación Territorial, en materia de infraestructura verde, e informe favorable condicionado del Servicio de Paisaje.
- 07/10/2024: informe favorable del Servicio de Mejora Climática, en materia acústica.



- 10/10/2024: informe favorable de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.
- 17/12/2024: informe favorable de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.
- 27/05/2025: informe favorable del Servicio de Movilidad, de la Dirección General de Transportes y Logística
- 04/06/2025: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- 04/07/2025: informe favorable del Servicio de Paisaje.
- 04/07/2025: informe favorable de la Subdirección General de Epidemiología, Vigilancia de la Salud y Sanidad Ambiental, en el que se indican unas consideraciones relativas al desarrollo de la Modificación.

El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia solicitó informe, en fecha 23/05/2025, a los siguientes organismos: EPSAR y Servicio Territorial de Cultura. Hasta la fecha no se han recibido estos informes.

Quinto. València cuenta con Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), que fue aprobado definitivamente por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1988.

Respecto a la manzana 3, se aprobó definitivamente, con fecha 26 de septiembre de 2023, la "Modificación puntual del PGOU en la parcela C/ Ilusión". Su objeto es permitir la implantación del hospital Quirón, para lo cual se modifican los parámetros urbanísticos al objeto de dar cabida a la edificación del centro sanitario. En esta Modificación se mantenía la calificación de uso global industrial y se modificaba únicamente la calificación de la manzana 3 que pasaba a Servicio Público sanitario asistencial privado (SP-3*).

Sexto. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 9 de julio de 2025, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 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 ha tramitado, y se resuelve, de conformidad con las determinaciones 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), ya que es la normativa urbanística vigente cuando se inicia la tramitación de la Modificación.

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

La Modificación afecta a la delimitación de las zonas de ordenación estructural, que es una determinación de la ordenación estructural, según el art. 21.1.d) del TRLOTUP. Por tanto, la competencia para la aprobación definitiva de la



Modificación es de la conselleria competente en materia de urbanismo, ordenación del territorio y paisaje, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP.

El apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de simplificación administrativa, determina: La nueva regulación de los informes sectoriales establecida en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, será también de aplicación en la valoración de los informes solicitados y no emitidos antes de la entrada en vigor de esta ley, así como a los solicitados con posterioridad, aunque la tramitación del plan se hubiera iniciado con anterioridad. Y el apartado 1 del art. 60 del TRLOTUP determina: El plazo de emisión de los informes en la tramitación del planeamiento urbanístico será en todo caso de un mes, no siendo de aplicación los plazos superiores que pudieran haberse establecido en otras leyes sectoriales autonómicas. Transcurrido el plazo de emisión del informe se continuará con la tramitación del procedimiento. Y el apartado 3 del mismo artículo establece: Transcurrido el plazo de emisión del informe este se presumirá emitido en sentido favorable, salvo que la ley sectorial establezca expresamente lo contrario. Por aplicación de este precepto legal, se consideran emitidos en sentido favorable los informes solicitados, en fecha 25/03/2025 -han transcurrido más de 3 meses-, a la EPSAR y al Servicio Territorial de Cultura.

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

Cuarto. En el presente apartado se analiza el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el IATE de 15/07/2024.

1. Disponibilidad de recursos hídricos. En el apartado 3.2.4 de la memoria justificativa se realiza un análisis de los recursos hídricos necesarios para la implantación de los nuevos usos terciarios, que concluye con una estimación de un caudal de 361,86 m³/día, que tras aplicar el coeficiente de simultaneidad resulta con un valor de 868,47 m³/día. Se ha emitido informe favorable por la Confederación Hidrográfica del Júcar, de 04/06/2025, que, en materia de recursos hídricos, indica que dado el pequeño tamaño del ámbito y que el objeto de la misma consistente en el cambio de uso de industrial a terciario, no se considera significativa a los efectos dispuestos en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas.

2. Tratamiento de las aguas residuales. Se entiende emitido informe favorable por la EPSAR, de conformidad con lo indicado en el fundamento de derecho segundo.

3. Niveles sonoros en relación con la compatibilidad del uso sanitario. Se adoptan los valores señalados en las normas generales de la Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, aprobadas definitivamente en fecha 23/02/2023, en la que se establecen los niveles de transmisión límite de ruido y vibraciones de cualquier fuente sonora, evaluada individualmente y excluido tráfico. Se incluyen estas condiciones acústicas en el Anexo IV. Y consta informe favorable del departamento municipal competente en materia acústica.

4. Condicionantes ambientales en la ficha de planeamiento y gestión. La continuidad de los itinerarios ciclopeatonales se resuelve adoptando la planta viaria que ha sido determinada por el servicio municipal competente en materia de movilidad.



5. Criterios de integración paisajística. El Servicio de Paisaje ha emitido informe favorable, de fecha 04/07/2025.

A la vista de lo anteriormente analizado, se consideran cumplimentadas todas las determinaciones establecidas en el IATE.

Quinto. La Modificación únicamente afecta a la ordenación estructural en lo que se refiere al cambio de uso global de la zona de ordenación estructural, que pasa de uso industrial a uso terciario. El resto del contenido de la Modificación corresponde a la esfera de la ordenación pormenorizada, de la que es competente el Ayuntamiento de València.

En la memoria justificativa está adecuadamente razonado el cambio de uso propuesto, dado el entorno de la zona y las implantaciones de carácter terciario que ya se han ido realizando en el ámbito de actuación, bien por modificación de planeamiento o por compatibilidad de uso. Se sigue el criterio municipal de reordenar los enclaves industriales que se encuentran dispersos en la trama residencial, garantizando su reutilización para otras actividades económicas que puedan integrarse en la normalidad urbana. Este cambio de uso industrial a uso terciario ya estaba previsto en la Revisión del PGOU de València que no llegó a completar su tramitación.

El emplazamiento del nuevo hospital La Fe y el desarrollo de los grandes sectores urbanizables de uso residencial en su entorno han contribuido a la descontextualización de los usos industriales en este ámbito.

Como se justifica en los informes municipales, resulta aplicable el art. 82.3 del TRLOTUP, que establece lo siguiente: En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente. El Servicio de Planeamiento municipal, en informe de fecha 06/03/2025, determina que los valores de repercusión del suelo son: 333,33 €/m²t para el uso industrial y 510 €/m²t para el uso terciario. Aplicando el 10 % a la diferencia entre esos valores (la diferencia es la plusvalía generada con el cambio de uso), se obtiene un valor de 17,667 €/m²t. Dado que la ordenación establecida en la Modificación se va a desarrollar mediante actuaciones aisladas, en cada actuación aislada se deberá incluir una compensación económica en favor del Ayuntamiento de València que se obtendrá aplicando el referido valor a la edificabilidad que incluya la actuación aislada.

La memoria de viabilidad económica concluye que el valor del suelo sin urbanizar resultante de los usos propuestos es superior al umbral mínimo de viabilidad calculado como la suma del valor inicial del suelo más las cargas de urbanización a las que se aplica la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondiente al uso terciario. Por tanto, la actuación es viable económicamente, como exige la normativa urbanística. La carga de carácter unitario que debe hacerse efectiva de forma individual por cada una de las actuaciones aisladas/licencias de



obra que se realicen en la zona, se ha considerado en la memoria de viabilidad económica.

El informe de sostenibilidad económica concluye que el balance para la hacienda municipal, obtenido de la diferencia entre los ingresos permanentes y los gastos de funcionamiento es positivo, con un valor estimado de 72 142,63 €/año.

En la Modificación se definen de modo concreto los ámbitos de urbanización vinculados a las manzanas edificables, según queda grafiado en el plano de ordenación O.5, relativo a la vialidad y ámbitos de urbanización; y se incluye esta obligación en la ficha de zona para cada una de las manzanas. Con esta distribución de actuaciones aisladas, se consigue urbanizar el ámbito completo de la Modificación. Esta propuesta ha sido informada favorablemente por los servicios municipales competentes en materia de tráfico y movilidad.

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 TRLOTUP, 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 16 de julio de 2025, por unanimidad, Acuerda:

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de València, zona de ordenación estructural de industrial a terciaria de las parcelas ubicadas en la avenida Fernando Abril Martorell, avenida Ausiàs March, camino del Molino de las Fuentes y calle Ilusión (zona de los anzuelos).

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

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

El informe ambiental y territorial estratégico es de fecha 15 de julio de 2024. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web

Expediente 54/2019/EAE y siguientes - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana



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 del Plan General de Ordenación Urbana relativa a cambio de zona de ordenación estructural en la zona Anzuelos ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46250-1148.

VER ANEXO

València, 23 de septiembre de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.



MODIFICACIÓN DE ZONA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DE INDUSTRIAL A TERCIARIA
DE LAS PARCELAS UBICADAS EN AVENIDA FERNANDO ABRIL MARTORELL, AVENIDA
AUSIAS MARCH, CAMINO DEL MOLINO DE LAS FUENTES Y CALLE ILUSIÓN (ZONA "ANZUELOS")

CIVIL4
ingeniería

FICHA DE ZONA	ZUR-TR "ANZUELOS"
DEFINICIÓN DE LA ZONA	
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-TR "ANZUELOS" (TER-3. ENCLAVE TERCIARIO según PG-1988)
SUPERFICIE	44.253 m ²
USO DOMINANTE	Terciario Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA), aprobado por Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell.
USOS COMPATIBLES	Se permiten cualesquiera otros usos no prohibidos salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado a esta zona. Terciario especial Alm.1, Alm.2, Ind.1, Par.1, Tco.1, Par.2, Tof.2, Tre y Din.6
USOS INCOMPATIBLES	Residencial (R) en cualquiera de sus tipos. Terciarios: Campamentos (Tho.2). Dotacionales: Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din) excepto Din.5 y Din.6. Industriales y almacenes: Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3) y almacenes (Alm.3)
DENSIDAD	Edificación aislada en parcela
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO	ÍEN=2,4 m ² t./m ²
POBLACIÓN MÁXIMA	No se prevé aumento de población residente dado el uso terciario dominante



MODIFICACIÓN DE ZONA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DE INDUSTRIAL A TERCIARIA
DE LAS PARCELAS UBICADAS EN AVENIDA FERNANDO ABRIL MARTORELL, AVENIDA
AUSIAS MARCH, CAMINO DEL MOLINO DE LAS FUENTES Y CALLE ILUSIÓN (ZONA "ANZUELOS")

CIVIL4
ingeniería

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los de los usos terciarios o residenciales.

Alm.2.- Almacenes enclavados en zonas no residenciales: Se admiten en edificio de uso exclusivo

Ind.1.- Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los de los usos terciarios

Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda. Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

Par.2.- Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías. Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

Tof.2.- Locales de oficina. Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

Tre.- Actividades recreativas. Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos no terciarios. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

Din.6.- Estación de servicio de suministro de carburante, sólo se admitirá en parcelas que cumplan las siguientes condiciones:

- Que estén limitadas en su totalidad por viales o espacios libres.
- Que dispongan de una superficie mínima de parcela 2.000 m² de suelo.
- Que los linderos frontales, donde se sitúen los accesos de entrada y salida, necesariamente recaerán a vía pública de ancho no inferior a 20 metros.
- Que las edificaciones e instalaciones, incluidas las situadas bajo rasante, propias del uso, se separen de las edificaciones existentes y/o planificadas, en su entorno próximo, cuyo uso global o dominante sea residencial, una distancia mínima de 20 metros, medida según la regla establecida en artículo 5.17 de estas NNUU.
- En el caso de que la parcela esté adosada a otra edificación se deberá generar un vial o un espacio libre perimetral de separación con dicha edificación. Estos serán de uso público y dispondrán de una anchura mínima de 5 m, siendo su ejecución a cargo del titular de la actividad, así como su mantenimiento hasta en tanto dichos terrenos no se cedan al Ayuntamiento.
- En el caso de espacios libres perimetrales de parcela, éstos serán de uso público y se destinarán a zona ajardinada-arbolada de protección ambiental, aparcamientos al aire libre o a espacios libres, siendo su ejecución a cargo del titular de la actividad y también su mantenimiento hasta en tanto dichos terrenos no se cedan al Ayuntamiento
- Cuando la configuración de la parcela exija que se creen viales, zonas ajardinadas, aparcamientos al aire libre o espacios libres de separación de la instalación con la edificación residencial, éstos pueden formar parte de la superficie mínima de parcela de los 2.000 m² indicados anteriormente, pero no podrán ocupar nunca más del 50% de la misma, debiendo destinarse el resto a las instalaciones propias de la estación de servicio.

ORDENANZAS

Se desarrollan en el apartado B

MEDIDAS DE INTRACCIÓN PAISAJÍSTICA Se enuncian a continuación y desarrollan, dada su extensión, en el apartado B

MEDIDA Nº 1: Humectación de terreno antes de las obras

Definición: Incrementar el grado de humedad en el suelo.



MODIFICACIÓN DE ZONA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
DE INDUSTRIAL A TERCIARIA
DE LAS PARCELAS UBICADAS EN AVENIDA FERNANDO ABRIL MARTORELL, AVENIDA
AUSIAS MARCH, CAMINO DEL MOLINO DE LAS FUENTES Y CALLE ILUSIÓN (ZONA "ANZUELOS")

CIVIL4
ingeniería

MEDIDA Nº 2: Limitación de la velocidad de circulación

Definición: Disminuir la generación de polvo.

MEDIDA Nº 3: Acabados de las infraestructuras

Definición: Emplear el cromatismo y las características de los elementos del proyecto como forma de integración paisajística.

MEDIDA Nº 4: Caracterización del viario y espacios públicos

Definición: Caracterización del viario y los espacios públicos localizados en las instalaciones proyectadas.

MEDIDA Nº 5: Plantación de vegetación

Definición: Plantación de arbolado y especies arbustivas autóctonas.

OBSERVACIONES

INCOME RENTAL, S.L.U. dotará de la condición de solar a las parcelas de las manzanas 1 y 2, correspondiéndole la urbanización de:

- Frente oeste de las manzanas 1 y 2 recayente a la calle Ilusión incluso el seto situado en el eje de la calle
- Frente este de las manzanas 1 y 2 recayente a la Avenida Ausias March, incluyendo los 17,2 m. de sección viaria prevista hasta la banda ajardinada en contacto con la pista de Silla
- Sección completa del vial en proyecto con 20 m. entre las manzanas 1 y 2
- Acera norte de 4,6 m. del vial en proyecto entre las manzanas 2 y 3.

Las condiciones de urbanización de la manzana 3 han sido determinadas con carácter previo a la elaboración de la presente modificación del PG.

La urbanización vinculada a la manzana 4 es:

- Frente oeste de la manzana 4 recayente a la calle Ilusión incluso el seto situado en el eje de la calle
- Frente este de la manzana 4 recayente a la Avenida Ausias March, hasta la banda ajardinada en contacto con la pista de Silla
- Frente sur de la manzana 4 comprendiendo la sección viaria estricta que garantice la condición jurídica de solar de las parcelas de dicha manzana



B. NORMAS URBANÍSTICAS

CONDICIONES DE PARCELA

- La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.
- Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.

- Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

- Asimismo, quedan eximidas del cumplimiento de la condición ángulo inferior a 90 grados sexagesimales en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

PARÁMETROS DE EMPLAZAMIENTO

- Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80 %.
- Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

- Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,40 m²t/m²s.
- El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de seis plantas. En ningún caso los posibles Estudios de Detalle futuros podrán superar las 6 plantas edificables –ni los 25,30 m. de altura máxima de cornisa- con objeto de evitar discordancias con las preexistencias edificatorias de la zona, así como para evitar interferencias con la infraestructura viaria colindante.
- No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
- La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.
- Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales. (art. 5.39 NNUU).
- No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

