

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2025/11588 Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación número 7 del Plan General de Albaida. Expediente: 1571078.

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de València de fecha 14 de mayo de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

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 31 de marzo de 2022 y se publicó en el DOGV núm. 9956 de fecha 14 de octubre 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 núm. 7 del Plan General de Albaida ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46006-1001.

València, 25 de septiembre de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial d'Urbanisme de València

EXPTE. 1571078-CA
ALBAIDA
MOD. 7 PG
Publicación Acuerdo CTU

En referencia a la Modificación núm. 7 del Plan General de Albaida, relativa a la regulación de los usos agrícolas y complementarios en el suelo no urbanizable común (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Albaida, de 10/11/2020, se solicita el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación.

La Comisión de Evaluación Ambiental emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, IATE) favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, en sesión de 31/03/2022. El IATE se publicó en el DOGV núm. 9956, de 14/10/2024.

Mediante acuerdo plenario municipal, de 24/11/2022, se sometió a información pública la Modificación. El anuncio de información pública se insertó en el diario "Levante", de 08/04/2023, y en el DOGV núm. 9574, de 14/04/2023. No se presentó ninguna alegación.

Por parte del Ayuntamiento de Albaida se solicitó el trámite del art. 55.4 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), que se sustanció en la Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, de 14/12/2023, con la emisión de informe en materia de agricultura.

El Pleno del Ayuntamiento de Albaida, en sesión de 23/01/2025, aprobó provisionalmente la Modificación. La solicitud de aprobación definitiva de la Modificación se presentó en la Plataforma Urbanística Digital el día 25/02/2025.

SEGUNDO. La Modificación incluye los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, normas urbanísticas e informe de incorporación de la perspectiva de género.

TERCERO. El objeto de la Modificación es la regulación de las actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario en el suelo no urbanizable. En el vigente Plan General, la zonificación del suelo no urbanizable común distingue 3 áreas:

- Área 1: común (artículo 85 de las NN. UU. del PGOU vigente).
- Área 2: zonas con vivienda unifamiliar diseminada (artículo 86 de las NN. UU. del PGOU vigente).
- Área 3: zona de servicios (Artículo 87 de las NN. UU. del PGOU vigente)





ALBAIDA. Modificación núm. 7 del Plan General

Expte. 1571078-CA

Se considera que tan solo procede introducir la posibilidad de los usos complementarios al agrícola en el Área 1, puesto que en el Área 2, donde existe una cierta acumulación de viviendas unifamiliares, y en el Área 3, donde se prevé la implantación de determinados servicios, no se considera procedente ampliar la posibilidad de nuevos usos. El Área 1 incluye los terrenos así calificados por cuanto se consideran merecedores de ser preservados de un desarrollo urbanístico inmediato. Son terrenos de cultivo, de secano con arbolado y pequeños espacios de regadío.

Se introduce el uso 'actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario' en el Área 1 del SNU común, y se regulan sus condiciones particulares de implantación. Para ello, se modifica el apartado 2 del artículo 23 y el artículo 85, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Así, se pretende añadir en el Artículo 85, como uso permitido el de "Bodegas, almazaras y otras instalaciones de la industria agroalimentaria", y como uso condicionado el de "Usos agroalimentarios".

Las modificaciones de las Normas Urbanísticas vigentes se concretan en lo siguiente:

- En el art. 23.3 de las NN. UU., relativo a la definición del uso agrario, se añade lo siguiente: "*Se considera incluido dentro de este uso la elaboración de productos derivados, así como las actividades encaminadas a la primera transformación de los productos, referido siempre a la producción propia de la explotación*".
- En el art. 85.2 de las NN. UU., relativo al SNU común, se añade, entre los usos permitidos, el siguiente: "*Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario, no comprendidas en el uso a) Agrario*".
- En el art. 85.3 de las NN. UU., relativo al SNU común, se añade, entre los denominados 'usos condicionados' (usos permitidos con el cumplimiento de una serie de condiciones), el siguiente: "*Actividades agrarias complementarias*".
- En el art. 85.5 de las NN. UU., también relativo al SNU común, se regulan, para las actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario, y demás actividades agrarias complementarias, los siguientes parámetros urbanísticos:





ALBAIDA. Modificación núm. 7 del Plan General

Expte. 1571078-CA

** Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario, y demás actividades agrarias complementarias.*

- *Excluidas de la tramitación de Declaración de Interés Comunitario (DIC) si cumplen las condiciones del art. 218.1.b.2º o 219.2.b.2º del TRLOTUP.*
- *Tamaño mínimo de parcela: 1 Ha*
- *Coefficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m²*
- *Altura máxima: 6 ml.*
- *Altura total: 8 ml.*
- *Nº de plantas máximo: II*
- *Ocupación máxima edificación: 5%*
- *Separación mínima lindes..... 10 ml*
(cuando se utilice edificación existente se exime esta exigencia)
- *Edificabilidad máxima por cada unidad:*
(excepto recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional)...800 m² sobre rasante y 600 m² de sótano.
- *Superficie de parcela libre y en uso agrícola: 70%*
- *Deberán garantizar el abastecimiento de agua potable y la completa evacuación, recogida y depuración de residuos, así como, la depuración de los vertidos.*
- *No formación de núcleo de población.*
- *Deberán situarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima*
- *Sus proyectos requerirán la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, que será informado por el Ayuntamiento en caso de que no se requiera la tramitación de una DIC, y analizar el posible riesgo de inundación que pudieran experimentar.*

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:

- 21/12/2020: informe favorable del **Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia**, en el que se incluye la siguiente consideración:

“Para la exoneración de las declaraciones de interés comunitario, se debe justificar que la zona afectada por la Modificación (Área 1 del SNU común) presenta características propias de la ruralidad, atendiendo a criterios demográficos, de accesibilidad, económicos y sociales, en aplicación del art. 202.3.b) de la LOTUP”.

- 22/03/2022: informe favorable del **Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje**, que se recoge en el IATE en los siguientes términos:

“El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje ha emitido informe en el que señala que visto el alcance de la actuación no tendrá incidencia en el paisaje por lo que no será necesario la elaboración de un instrumento de paisaje. Sin embargo los proyectos que se desarrollen a partir de esta modificación sí que requerirán de la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística”.





ALBAIDA. Modificación núm. 7 del Plan General

Expte. 1571078-CA

- 05/12/2023: informe favorable condicionado de la **Dirección Territorial de Valencia, de Conselleria de Agricultura, Ganadería y Pesca**, en el que se indican las siguientes cuestiones:

“- Dentro de la definición del uso Agrario, si el nuevo aspecto que se ha incluido en esta modificación del PG, se quiere hacer concordante con la legislación sectorial vigente (LEA), se deberá reflejar tal como se indica en la LEA, es decir, se trata de una primera transformación de la producción propia cuyo producto final esté incluido en el anexo I del artículo 38 del TFUE.

- No se opone a la inclusión del apartado e) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario, como uso permitido en la clasificación de suelo indicada, aunque se propone añadir el hecho de que no estén incluidas o comprendidas en el apartado a) Agrario, dado que se trata de las actividades de transformación no vinculadas a la explotación agraria y recogidas en el apartado 2º e) del artículo 211.1 del TRLOTUP.

- No se opone a las limitaciones de las actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario recogidas en el apartado 5 del artículo 85 de las NNUU.

- Dado que se incluyen como usos condicionado e) Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario, se sugiere desarrollar las condiciones en las que sí se permitiría el uso”.

QUINTO. El municipio de Albaida cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 31/07/2006, y publicación de sus Normas Urbanísticas en el BOP de Valencia, de 27/11/2006.

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 6 de mayo de 2025, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Aunque la Modificación se inició estando en vigor la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, durante su tramitación se ha adaptado al TRLOTUP, conforme se prevé en el apartado 1 de la disposición transitoria segunda de este texto refundido.

Por el objeto de la Modificación, se considera determinante su adaptación a la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana (en adelante, LEA).

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 ordenación del suelo no urbanizable, que es una determinación de la ordenación estructural, tal como establece el art. 21.1.g) del TRLOTUP. Por tanto, la competencia para su aprobación definitiva es de la





ALBAIDA. Modificación núm. 7 del Plan General

Expte. 1571078-CA

conselleria competente en materia de urbanismo, por aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP.

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta. Dado el contenido de la Modificación, que se refiere a la regulación de usos en suelo no urbanizable, no requiere de análisis de viabilidad económica ni de sostenibilidad económica, como se justifica en los apartados 3 y 4 de la memoria justificativa.

CUARTO. El IATE está vigente puesto que aún no han transcurrido 4 años desde su publicación en el DOGV del día 14/10/2024, como establece el art. 53.7 del TRLOTUP. En el IATE se incluyen unos condicionantes cuyo cumplimiento, en la versión final de la Modificación, se analiza a continuación.

Se ha eliminado la referencia a que la ordenación del suelo no urbanizable del plan vigente está adaptada al TRLOTUP. Se denomina el uso regulado en la Modificación como 'actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario'. Se ha incluido el requisito de que estas instalaciones se construirán cerca de las parcelas de origen de la materia prima. Los proyectos que se presenten en desarrollo de esta modificación requerirán un estudio de integración paisajística.

Por tanto, se consideran cumplidos los condicionantes establecidos en el IATE.

QUINTO. La regulación del suelo no urbanizable en el Plan General vigente está adaptada a la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable, pero no al TRLOTUP. Este tipo de actividades están permitidas en el TRLOTUP (art. 211.1.2.º), sujetas al cumplimiento de determinadas condiciones. Puesto que las autorizaciones de actividades en suelo no urbanizable deben cumplir tanto las exigencias del TRLOTUP como las del planeamiento municipal, se modifica el Plan General de Albaida, para permitir estas instalaciones en una zona concreta del SNU común de su término municipal.

La posibilidad de implantar, en suelo no urbanizable de uso principal agrícola, actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario contribuye a minimizar el tránsito de vehículos pesados en desplazamientos a otros municipios o zonas.

En lo que se refiere a las exenciones de tramitación de las declaraciones de interés comunitario, se trata de una materia que se regula en la legislación urbanística, no en el plan urbanístico municipal; además, esta regulación de exenciones de DIC va variando en función de las tipologías de actividades y de las características de los municipios, como se puede comprobar, desde su regulación inicial en la LOTUP del año 2014 hasta la regulación vigente (arts. 217, 218 y 219 del TRLOTUP). Por tanto, las cuestiones que se incluyen en la Modificación referidas a las exenciones de DIC habrán de aplicarse conforme a la regulación vigente en la materia en cada momento.

La Modificación se justifica por la conveniencia de adaptarse a la vigente regulación de las actividades agrarias y actividades complementarias de las actividades agrarias en el TRLOTUP, y porque se considera oportuno permitir determinados usos relacionados con la actividad agrícola que redundan en una mejor conservación del suelo no urbanizable.

En relación con el informe de la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Agricultura, Ganadería y Pesca, de 05/12/2023, el Ayuntamiento de Albaida ha tenido





ALBAIDA. Modificación núm. 7 del Plan General

Expte. 1571078-CA

en cuenta todas las cuestiones indicadas en el informe y, en la versión final de la Modificación, se han introducido todas las consideraciones del informe, como se puede comprobar en el texto que se ha transcrito en el antecedente de hecho tercero del presente documento.

El representante de la dirección general competente en materia de patrimonio cultural valenciano en la Comisión Informativa de Urbanismo manifiesta que se recuerde que, en desarrollo de la Modificación, y en las actuaciones que conlleven transformación de los terrenos, se deberá solicitar informe en materia de patrimonio cultural.

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

SEXTO. En la nueva regulación que se propone de parámetros urbanísticos, se detectan contradicciones. Tal como quedaría la regulación, en las condiciones generales para todos los usos el coeficiente de edificabilidad máximo es de 0,04 m²t/m²s y en las condiciones particulares de las nuevas actividades permitidas, el coeficiente de edificabilidad máximo es de 0,05 m²t/m²s. Lo mismo sucede para una ocupación máxima del 2 % en las condiciones generales y una ocupación máxima del 5 % en las condiciones particulares. Para resolver esta contradicción, hay que acudir a las propias Normas Urbanísticas, que, en el inciso final del art. 85.3 —párrafo que no se modifica—, se indica: *“Los edificios e instalaciones que pretenden albergar los usos condicionados, cumplirán además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración y armonización con el entorno, señalados para esta área”*. Para evitar estas contradicciones, y con la finalidad de aclarar la futura aplicación de estas determinaciones del plan, debe añadirse en el art. 85.5 una precisión en el sentido de que los parámetros urbanísticos fijados para determinados usos prevalecen respecto a los mismos parámetros fijados en las condiciones generales. A efectos de la diligencia del documento que se aprueba definitivamente y de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, se deberá corregir esta cuestión.

SÉPTIMO. 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 14 de mayo de 2025, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación núm. 7 del Plan General de Albaida, relativa a la regulación de los usos agrícolas y complementarios en el suelo no urbanizable común, condicionando la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico a que se corrijan los errores indicados en el fundamento de derecho sexto.





ALBAIDA. Modificación núm. 7 del Plan General

Expte. 1571078-CA

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 al 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.





FIRMAT PER

El Secretario de Ajuntament d'Albaida
Evaristo Catalá González
25/8/2025



NIF: P4600600C

0301 Secretaria

Expedient 2029949Z

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DEL PLAN GENERAL

REGULACIÓN DE LOS USOS AGRÍCOLAS Y COMPLEMENTARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

AJUNTAMENT D'ALBAIDA.

III. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA.

1. Normas Urbanísticas.

El artículo 23.2 de las normas urbanísticas, quedará redactado de la siguiente forma (en color azul la modificación):

"2. Se subdividen en los siguientes usos pormenorizados:

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la preparación de la tierra, siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, o la explotación de masas arbóreas y arbustivas naturales, así como las actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. Se considera incluido dentro de este uso la elaboración de productos derivados, así como las actividades encaminadas a la primera transformación de los productos, referido siempre a la producción propia de la explotación. La plantación de especies ornamentales se considera asimismo contenida en el uso agrario. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección A «Agricultura, ganadería, caza y selvicultura» de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE 93."

El artículo 85 de las normas urbanísticas, quedará redactado de la siguiente forma (en color azul la modificación):

"Artículo 85.- Suelo no urbanizable común.

Apartado 1. Régimen general.

- 1. Se consideran dentro de este concepto, los terrenos delimitados, en los planos, con la calificación de "suelo no urbanizable sin protección. Área 1 Común", así clasificados por cuanto se consideran merecedores de ser preservados de un desarrollo urbanístico inmediato. Están formados por terrenos de cultivo, de secano con arbolado y pequeños espacios de regadío, todos ellos de laboreo ocasional y/o sistemático.*
- 2. Las construcciones e instalaciones permitidas se ajustarán a los parámetros máximos de ocupación establecidos en cada caso, computándose en la ocupación y edificabilidad las denominadas construcciones auxiliares, tales como marquesinas, aseos y otras análogas.*
- 3. La validez y eficacia de autorizaciones de uso que se otorguen, se condiciona a la constancia expresa de las mismas en el Registro de la Propiedad, con indicación de la vinculación de las obras e instalaciones a la finca y del carácter indivisible de la misma.*

Apartado 2. Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos:

- a) Agrario (0.1)*
- b) Medioambiental (0.3)*

DAVID SANCHIS LLOPIS. Arquitecto C/ Ausias March 1b GENOVES davidsanchis@ctav.es 96 222 90 13

59



AJUNTAMENT D'ALBAIDA

Codi Segur de Verificació: EWCA ADHQ QY3K L4YE RWU2

DOCUMENTACIÓ APROVACIÓ DEFINITIVA MOD PUNTUAL NUM 7 PGO DILIGENCIADA - SEFYCU 7127055

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

Pàg. 63 de 88





FIRMAT PER

El Secretario de Ajuntament d'albaida
Evaristo Catala Gonzalez
25/8/2025



NIF: P4600600C

0301 Secretaria

Expedient 2029949Z

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DEL PLAN GENERAL

REGULACIÓN DE LOS USOS AGRÍCOLAS Y COMPLEMENTARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

AJUNTAMENT D'ALBAIDA.

- c) Red viaria (6.1)
- d) Espacios libres (7)
- e) *Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario, no comprendidas en el uso a) Agrario.*

Apartado 3. Usos condicionados:

En estas áreas, podrán autorizarse los siguientes usos, con las condiciones que para cada uno se indican:

- a) Extractivo (0.2) referido exclusivamente a las explotaciones existentes, autorizadas y en activo, que cuenten u obtengan proyecto de restauración aprobado.
- b) Vivienda unifamiliar (1.1) referido a las viviendas existentes y a las viviendas de nueva planta que no supera una edificabilidad máxima de 500 m².t por vivienda y condicionado al trámite de autorización previo previsto en la ley del suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana (Art. 10); con garantía de evacuación correcta y suministros de agua y luz.
- c) Comercial (4.1) en su modalidad de venta al pormenor de carburantes. Se excluyen expresamente los talleres y la exposición y venta de vehículos.
- d) Turístico (4.3).
- e) Deportivo (5.5).
- f) Instalaciones urbanas.
- g) Telecomunicaciones.
- h) *Actividades agrarias complementarias.*

No será de aplicación el parámetro de parcela mínima fijado para esta área, cuando se pretendan instalar los usos comprendidos en los apartados c), e) y g) anteriores.

Los edificios e instalaciones que pretenden albergar los usos condicionados, cumplirán además de las condiciones de carácter general, los parámetros de parcela mínima, aprovechamiento, edificabilidad, integración y armonización con el entorno, señalados para esta área.

Apartado 4. Usos prohibidos:

Los restantes.

Apartado 5. Condiciones de la edificación:

Condiciones generales:

- Tamaño mínimo de parcela: 1 Ha
- Coeficiente de edificabilidad: 0,04 m²/m²
- Altura máxima: 6 ml.
- Altura total: 8 ml.
- Nº de plantas máximo: II
- Ocupación máxima edificación: 2%
- Separación mínima lindes: 10 ml.

DAVID SANCHIS LLOPIS. Arquitecto C/ Ausias March 1b GENOVES davidsanchis@ctav.es 96 222 90 13

60



AJUNTAMENT D'ALBAIDA

Codi Segur de Verificació: EWCA ADHQ QY3K L4YE RWU2

DOCUMENTACIÓ APROVACIÓ DEFINITIVA MOD PUNTUAL NUM 7 PGO DILIGENCIADA - SEFYCU 7127055

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

Pàg. 64 de 88





FIRMAT PER

El Secretario de Ajuntament d'albaida
Evaristo Catala Gonzalez
25/8/2025



NIF: P4600600C

0301 Secretaria

Expedient 2029949Z

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DEL PLAN GENERAL

REGULACIÓN DE LOS USOS AGRÍCOLAS Y COMPLEMENTARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

AJUNTAMENT D'ALBAIDA.

- Separación mínima entre edificios: 6 ml.
- Edificabilidad máxima por cada unidad: 500 m²
- Deberán garantizar el abastecimiento de agua potable y la completa evacuación, recogida y depuración de residuos, así como, la depuración de los vertidos.
- No formación de núcleo de población.
- Los parámetros urbanísticos fijados para determinados usos prevalecen respecto a los mismos parámetros fijados en las condiciones generales.

* Las construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca, que sean necesarias para realizar la correcta explotación agropecuaria de la finca, deberán disponer del informe favorable de la Conselleria de Agricultura, justificativo de la adecuación de la construcción al tipo de actividad pretendido, con relación al terreno de la explotación que se pretenda realizar. En cualquier caso, estas edificaciones no podrán superar los parámetros siguientes:

Nº máximo de plantas: I

* Casetas de aperos, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 3.000 m²
- Ocupación máxima de parcela: 49 m²
- Coeficiente de edificabilidad máximo: 49 m² de techo
- Nº de plantas máximo: I
- Altura máxima: 3,75 ml.
- Distancia mínima lindes: 5 ml.

* Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario, y demás actividades agrarias complementarias.

- Excluidas de la tramitación de Declaración de Interés Comunitario (DIC) si cumplen las condiciones del art. 218.1.b.2º o 219.2.b.2º del TRLOTUP.
- Tamaño mínimo de parcela: 1 Ha
- Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m²
- Altura máxima: 6 ml.
- Altura total: 8 ml.
- Nº de plantas máximo: II
- Ocupación máxima edificación: 5%
- Separación mínima lindes: 10 ml
(cuando se utilice edificación existente se exime esta exigencia)
- Edificabilidad máxima por cada unidad:
(excepto recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional)...800 m² sobre rasante y 600 m² de sótano.
- Superficie de parcela libre y en uso agrícola: 70%
- Deberán garantizar el abastecimiento de agua potable y la completa evacuación, recogida y depuración de residuos, así como, la depuración de los vertidos.
- No formación de núcleo de población.
- Deberán situarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima
- Sus proyectos requerirán la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística, que será informado por el Ayuntamiento en caso de que no se requiera la tramitación de una DIC, y analizar el posible riesgo de inundación que pudieran experimentar.

DAVID SANCHIS LLOPIS. Arquitecto C/ Ausias March 1b GENOVES davidsanchis@ctav.es 96 222 90 13

61



AJUNTAMENT D'ALBAIDA

Codi Segur de Verificació: EWCA ADHQ QY3K L4YE RWU2

DOCUMENTACIÓ APROVACIÓ DEFINITIVA MOD PUNTUAL NUM 7 PGO DILIGENCIADA - SEFYCU 7127055

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

Pàg. 65 de 88





FIRMAT PER

El Secretari de Ajuntament d'Albaida
Evaristo Català González
25/8/2025



0301 Secretaria

Expedient 2029949Z

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DEL PLAN GENERAL

REGULACIÓN DE LOS USOS AGRÍCOLAS Y COMPLEMENTARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

AJUNTAMENT D'ALBAIDA.

Apartado 6. Parcelas afectas por diferentes calificaciones:

Cuando una parcela queda afectada por dos o más calificaciones para poder acoger los usos de vivienda unifamiliar (1.1) o turístico (4.3), las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

- Sup. de parcela en otros: 1,50 Ha
- Sup. de parcela en Área 1 común: 0,50 Ha

Las nuevas construcciones deberán localizarse en la proximidad de las otras que pudieran existir, al objeto de conformar agrupaciones.

Apartado 7. Núcleo de población:

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando en un círculo de 100 m de diámetro, con centro en la edificación a construir, existen más de tres viviendas, incluida la que se tramita."

DAVID SANCHIS LLOPIS. Arquitecto C/ Ausias March 1b GENOVES davidsanchis@ctav.es 96 222 90 13

62



AJUNTAMENT D'ALBAIDA

Codi Segur de Verificació: EWCA ADHQ QY3K L4YE RWU2

DOCUMENTACIÓ APROVACIÓ DEFINITIVA MOD PUNTUAL NUM 7 PGO DILIGENCIADA - SEFYCU 7127055

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

Pàg. 66 de 88

