

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Alboraya

**2025/12139** *Anuncio del Ayuntamiento de Alboraya sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 21 del Plan General de Ordenación Urbana, que afecta a la ordenación pormenorizada en el ámbito del polígono industrial Camí la Mar. Expediente: 2148/2024.*

#### ANUNCIO

En fecha 25 de septiembre de 2025, el Plano del Ayuntamiento en sesión ordinaria adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 21 del PGOU de 1991, que afecta a la ordenación pormenorizada y cuyo objeto es el aumento del coeficiente de ocupación de parcela, del 80 % al 100 %, en el ámbito del Polígono Industrial Camí a la Mar.

Segundo. Remitir a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con carácter previo a su publicación, una copia digital del Plan para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Tercero. Publicar el presente acuerdo, junto con sus normas urbanísticas, en el BOP, las cuales entrarán en vigor una vez publicado el acuerdo y transcurrido el plazo de 15 días hábiles a partir de la recepción de la comunicación del acuerdo por la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma.

[VER ANEXO](#)

Alboraya, 8 de octubre de 2025.—La concejala, Ana María Bru Guzmán.



Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 21 DEL PGOU

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBORAYA  
EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL CAMÍ A LA MAR

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Silvia Requeni Tomás. Arquitecta Municipal del Ayuntamiento de Alboraya

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



## ÍNDICE

### DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

#### MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES
2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE RELACIONADAS CON LA MODIFICACIÓN

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
3. MARCO LEGAL
4. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN A LOS PLANES SUPRAMUNICIPALES
5. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

### ESTUDIOS E INFORMES COMPLEMENTARIOS

1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
2. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO
3. ANÁLISIS DE SU POSIBLE IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA
4. OTROS INFORMES

### DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

1. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



## DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

## MEMORIA INFORMATIVA

### 1. ANTECEDENTES.

Mediante Providencia de Alcaldía de fecha 18 de abril de 2024, suscrita por la Concejal Delegado de Urbanismo, se requiere al Servicio de Planificación Urbanística y Territorial que inicie los trámites necesarios en orden a proceder a la modificación de la ordenación pormenorizada del plan general vigente que posibilite la ampliación del coeficiente de ocupación de parcela en el ámbito del Polígono Industrial Camí a la Mar.

Previamente Secretaría General remite al servicio de Planificación Urbanística y Territorial, Moción Institucional Polígono Camí a la Mar, aprobada por unanimidad, proponiendo la modificación planteada.

A tal efecto, y en cumplimiento del artículo 51 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 redactó documento donde, de forma sucinta, se exponía la problemática a solucionar, a los efectos de consulta pública a través del portal web, permaneciendo abierta durante 20 días hábiles desde el día de publicación en la web municipal. Transcurrido ese plazo, se aportó una sugerencia por ASEPAL y con el fin de valorar su posible incorporación a la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Plan General, se emitió informe jurídico técnico en fecha 19 de septiembre de 2024 y que obra en el expediente.

En fecha 24 de febrero de 2024, el órgano ambiental municipal emite Resolución de Informe Ambiental y Territorial estratégico (IATE) con carácter favorable, Resolución número 534/2025, publicado en el DOGV núm. 10083 de fecha 8 de abril de 2025, concluyendo que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, procediendo a la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del plan, tramitado de conformidad con el Capítulo III del Título I, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

### 2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE RELACIONADAS CON LA MODIFICACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alboraya fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 7 de junio de 1991 (BOP 18/01/1992), y sigue vigente una vez transcurridos más de 30 años desde su aprobación.

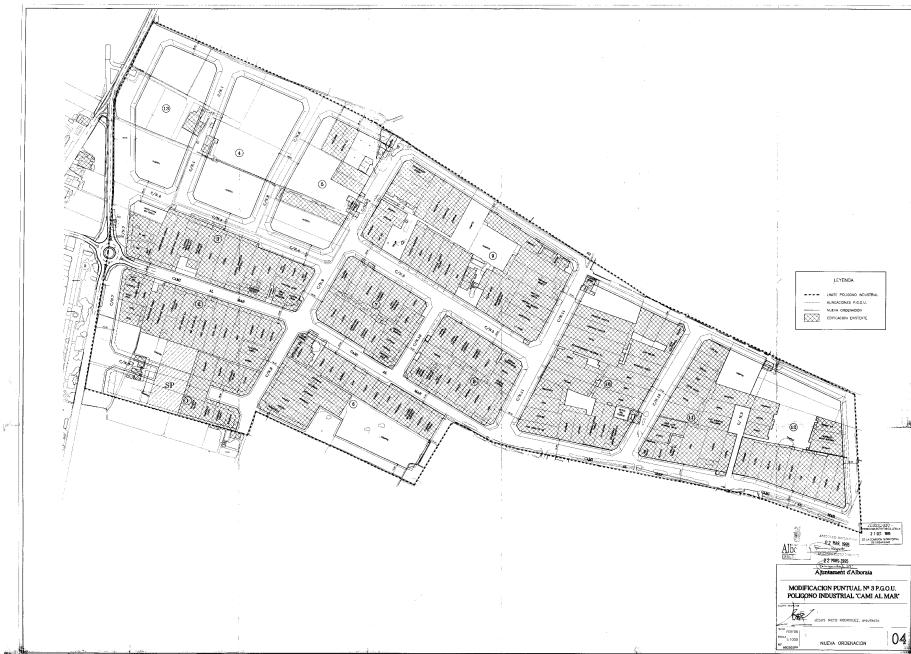
En referencia al ámbito del Polígono Industrial Camí a la Mar, se han aprobado las siguientes modificaciones del plan general:

- Modificación nº 3, (BOP nº 303 de 21/12/1995) consistente en:
  - Fijar las alineaciones exteriores (líndes frontales) de las manzanas que contienen las parcelas edificables.

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



- En coherencia con lo anterior, adaptar, en lo razonable, las citadas alineaciones a la realidad física existente, evitando actuaciones que harían económicamente inviable la urbanización del polígono.
- Modificar el artículo 6.31 de las Normas urbanísticas del PGOU, adecuando sus determinaciones a las modificaciones efectuadas.



Plano de ordenación MP nº 3 del PGOU

- Modificación nº 18, (BOP nº 109 de 10/05/2010) consistente en la modificación de los usos de los polígonos industriales y supresión del artículo 6.32.
- Modificación nº 19, (DOCV nº 7254 de 14/04/2014) consistente en permitir el uso tanatorio (Dce.1) en el Polígono Industrial Camí a la Mar.

De conformidad con las Normas Urbanísticas y las modificaciones introducidas citadas, resultan de aplicación para la Zona Industrias y Almacenes, el Capítulo Séptimo, que se transcribe a continuación.

## CAPITULO SÉPTIMO: ZONA DE INDUSTRIAS Y ALMACENES

### Art.6.28.- Ámbito

La Zona de Industrias y Almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiados con este título en los Planos de Estructura Urbana.

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



#### Art.6.29.- Polígonos

Comprende los siguientes Polígonos:

- a) Polígono del Camí de la Mar.
- b) Polígono de Vera.
- c) Polígono de Sant Vicent.

#### Art.6.30.- Usos

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.
- b) Terciario Recreativo (Tre), en todas sus categorías Tre.1, Tre.2, Tre.3, Tre.4 de las actividades enumeradas en el listado siguiente, descritas de conformidad con la vigente Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.
  - 1. Espectáculos públicos
    - 1.3. Espectáculos taurinos
      - 1.3.1. Plazas de toros fijas
      - 1.3.2. Plazas de toros portátiles
    - 1.4. Espectáculos circenses
      - 1.4.1. Circos. Instalaciones fijas o portátiles, con graderíos para los espectadores.
  - 2. Actividades recreativas
    - 2.2. Actividades taurinas
      - 2.2.1. Tentaderos
      - 2.2.2. Escuelas taurinas
    - 2.5. Establecimientos infantiles
      - 2.5.1. Ludotecas
    - 2.6 Actividades recreativas y de azar
      - 2.6.1. Casinos de juego
      - 2.6.2. Salas de bingo
      - 2.6.3. Salones recreativos de máquinas de azar, tipo B
      - 2.6.4. Salones recreativos de máquinas de azar, tipo A
      - 2.6.5. Salones de juego
      - 2.6.7. Salones ciber y similares
    - 2.7. Actividades de ocio y entretenimiento
      - 2.7.1. Salas de fiesta
      - 2.7.2. Discotecas
      - 2.7.3. Salas de baile
      - 2.7.5. Ciber-café
      - 2.7.6. De exhibiciones especiales
      - 2.7.7. Locales multiocio
  - 3. Exhibición de animales
    - 3.1. Zoológicos
    - 3.2. Acuarios
    - 3.3. Safari-park

c) Dotacionales:

- Educativo (Ded);
- Las categorías de Infraestructuras Din.3, Din.4 y Din.7.
- Servicios Funerarios (Dce), excepto en el polígono industrial "Camí la Mar" que solo se prohíbe la categoría Dce.2.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

**Art.6.31.- Condiciones específicas**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 15 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación existente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento:

- a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80%.
- b) Los espacios libres resultantes podrán situarse en cualquier parte de la parcela, no siendo necesario el retranqueo de las alineaciones frontales. Estos podrán destinarse a aparcamiento en su totalidad, no siendo de aplicación lo establecido en el artículo 5.129 apartado 1, y debiendo aportar una solución de diseño que garantice la integración con espacios verdes o arbolado.
- c) Las operaciones de carga y descarga deberán tener lugar dentro de la propia parcela, no permitiéndose ocupar la calle para estos menesteres, así como las zonas de aparcamiento.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- a) La máxima altura de la edificación será de 12 metros y el número máximo de plantas de 3.
- b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela privada.

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



- c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a.
- d) Se permite la construcción bajo rasante (sótanos y semisótanos) con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
- e) La cara inferior 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, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.
- f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

#### 4. Condiciones estéticas.

- a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

#### 5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Art.6.32.- Queda anulado el artículo "6.32.- Condiciones específicas" que hacía referencia al polígono "Sant Vicent", siéndole de aplicación lo dispuesto en los artículos anteriores.

Las Ordenanzas Generales de la Edificación, Titulo Quinto establecen las *Condiciones de la Edificación* (art.5.2 de las NN.UU.) para las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, que deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental, y salvo previsión en contrario en las Ordenanzas Particulares de Zona, las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento)
- b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).
- c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



- d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

Dentro de las condiciones de parcela, desarrolladas en el Capítulo Segundo del Título expuesto, se establecen las condiciones de ocupación de la parcela, definiendo:

**Art. 5.19. Superficie ocupable.**

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.
2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. No obstante si se sitúan bajo patios de parcela o bajo espacios libres deberá garantizarse, mediante una capa de tierra de al menos 1 metro de espesor, el ajardinamiento del 60%, como mínimo, del patio de parcela o espacio libre.

**Art.5.20. Coeficiente de ocupación**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación, se tomará siempre la menor.
3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

La presente modificación de PGOU tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada del plan general en el ámbito del Polígono Industrial Camí a la Mar, en lo referente a la ocupación de parcela. Concretamente en el aumento del coeficiente de ocupación de parcela por la edificación.

### 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

A la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana vigente, la edificación en el Polígono Industrial Camí a la Mar, estaba ya muy consolidada, existiendo un número importante de edificaciones construidas, en las que el coeficiente de ocupación parcelaria por la edificación era superior al máximo permitido por el nuevo planeamiento.



Fotograma Vuelo 1977 Fototeca Instituto Cartográfico de Valencia



Fotograma Vuelo 1987 Fototeca Instituto Cartográfico de Valencia



Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



Aprobado el plan, la mayoría de las edificaciones existentes en el ámbito del polígono industrial, no cumplían con las determinaciones urbanísticas impuestas por el mismo, por lo que dichas edificaciones pasaron a un régimen transitorio. (Disposiciones Transitorias de la Normas Urbanísticas del Plan General).

El mantenimiento de la ordenación vigente y las determinaciones de la ordenación pormenorizada en el Polígono Industrial Camí a la Mar, exige la adaptación a las disposiciones transitorias para muchas de las edificaciones existentes por haber sido edificadas con antelación a la aprobación del plan vigente.

Deben adaptarse al régimen transitorio, donde en las edificaciones no plenamente compatibles con el plan, únicamente se admiten obras de reforma, modernización y mejora y cambios objetivos de uso y actividad, siempre que la nueva obra, uso o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él. Se admiten obras de ampliación de dichas edificaciones siempre que dichas ampliaciones se ajusten al planeamiento vigente.

Estas disposiciones transitorias suponen un problema en las ampliaciones de las edificaciones que, aun no habiendo consumido toda la edificabilidad, su ampliación no puede ajustarse al planeamiento vigente por haber ocupado la totalidad de la parcela.

Por todo ello, el contenido de la modificación viene determinado por el aumento del coeficiente de ocupación de parcela, del 80% al 100%, en el ámbito del Polígono Industrial Camí a la Mar, establecido en el artículo 6.31- Condiciones específicas, apartado 2a, de la Sección Segunda del Capítulo Séptimo, Zona de Industrias y Almacenes, del Título Sexto, Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística, de las Normas Urbanísticas del plan general vigente.

### 3. MARCO LEGAL

El presente documento se ha formulado de acuerdo a las prescripciones de la legislación urbanística, y referido en particular a los siguientes textos:

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. BOE 31/10/2015).
- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio. DOGV 16-07-2021) (TRLTUP).
- Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell).
- Plan General de Ordenación Urbana de Alboraya, actualmente vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 7 de mayo de 1991. (BOP 18/01/1992).

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



## **4. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN A LOS PLANES SUPRAMUNICIPALES.**

### **4.1. ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (ETCV).**

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) aprobada mediante Decreto 1/2011, de 13 de enero, propugna un conjunto de criterios para la consecución de unas pautas de ocupación de suelo racional y sostenible para uso residencial y para actividades económicas.

Según el artículo 15 del TRLOTUP la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunitat Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico. Son funciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana:

- a) Identificar las grandes oportunidades del territorio y proponer las acciones necesarias para su aprovechamiento racional y sostenible.
- b) Establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial.
- c) Orientar los procesos de planificación territorial y urbanística hacia la consecución del modelo territorial deseado por la ciudadanía.
- d) Definir las estrategias adecuadas para la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio.
- e) Integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio, tanto las actuaciones sectoriales de las administraciones públicas como las actuaciones de iniciativa privada que tengan un interés general.

Como se observa, los objetivos de la ETCV, abarcan como ámbito espacial propio la comunidad autónoma, siendo sus determinaciones referidas al establecimiento de las líneas estratégicas de desarrollo deseadas. Por encontrarnos en una modificación menor del planeamiento que varía las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada del PGOU, será éste el que deba cumplir los objetivos del modelo territorial deseado.

No obstante, el Objetivo 24 de ETCV, es prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada, siendo la resolución de las demandas de suelo industrial y terciario para el conjunto del territorio una de las grandes prioridades de la Estrategia. Sobre este suelo se genera actividad económica, innovación y empleo y su disposición en condiciones de cantidad, servicios, accesibilidad y aptitud territorial se ha convertido en un factor clave de competitividad territorial.

La ocupación del suelo para actividades económicas ha experimentado grandes cambios en los últimos años. En primer lugar, estos espacios ya no pueden ser considerados polígonos exclusivamente industriales, puesto que la lógica económica, con una creciente interrelación entre sectores, ha originado una ocupación mixta de estos espacios. El Ayuntamiento de Alboraya aprobó la modificación puntual número 18 del PGOU, para la modificación de los usos urbanísticos y de esta forma ampliar las posibilidades de implantar

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



actividades que eran demandadas y no estaban permitidas en la normativa urbanística (usos terciarios).

La modificación puntual del PG propuesta afecta al suelo urbano del Polígono Industrial Camí a la Mar, consolidado en un gran porcentaje, y como hemos dicho no implica ningún crecimiento urbanístico en cuanto a nueva ocupación de suelo, pero sí prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada.

#### **4.2. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL (PATIVEL).**

Mediante el DECRETO 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana.

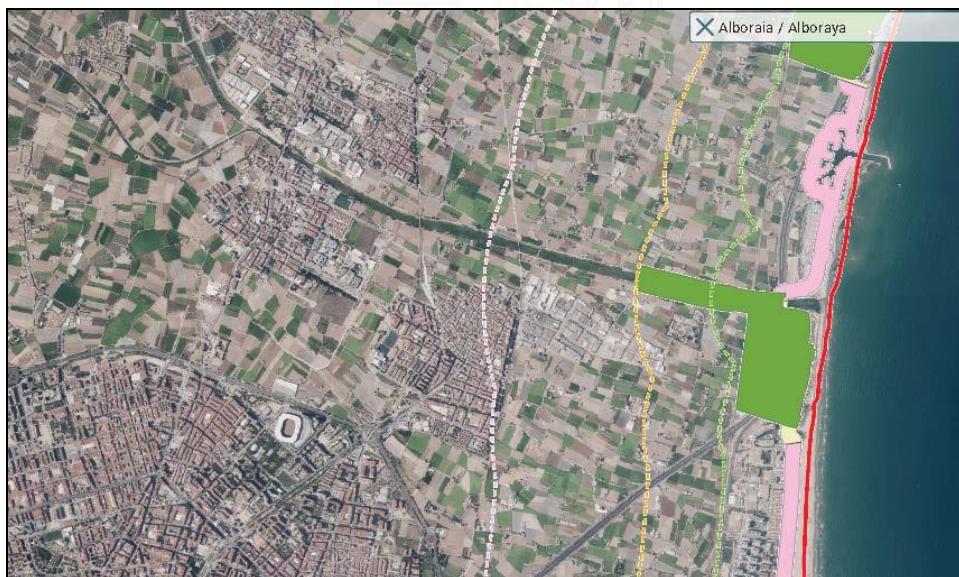
Este Plan pretende, entre otras cuestiones, "Definir y ordenar la Infraestructura Verde supramunicipal del litoral, protegiendo sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgo naturales e inducidos".

En cuanto a su alcance, el artículo 3 de la normativa propuesta, limita el ámbito del PATIVEL a aquellos suelos que se encuentran en la situación básica de suelo rural, dentro de las franjas de 500 (Ámbito estricto), 1.000 (Ámbito ampliado) y 2.000 metros (Ámbito de conexión).

El ámbito de la propuesta modificación puntual del plan general afecta al suelo clasificado como urbano, por lo que está fuera del ámbito de aplicación del PATIVEL.

A mayor abundamiento, en el artículo 7 del mismo, Suelos litorales regulados por otros planes de acción territorial, establece:

*"Los suelos de la zona 19 Horta Nord Alboraya en su totalidad se someterán al régimen que se establezca en el mencionado plan de la Huerta de Valencia"*



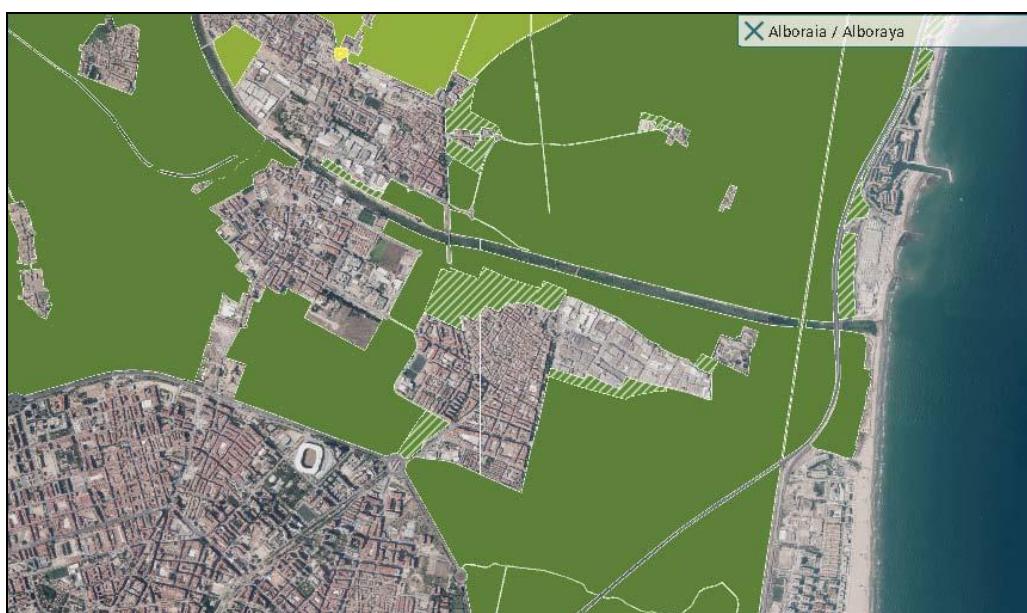
Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



#### **4.3. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALENCIA. (PATODHV).**

DECRETO 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València.

En cuanto a su alcance, si bien el municipio de Alboraya se encuentra dentro de su "ámbito estricto", el artículo 2 de la normativa, define éste como "el suelo en situación básica rural dominado por el sistema de regadíos históricos de las Acequias del Tribunal de las Aguas de la Vega de València...", por tanto, la actuación propuesta de modificación del plan que nos ocupa se emplaza en suelo urbano, no siendo de aplicación el PATODHV.



#### **4.4. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATFOR).**

El Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana fue aprobado por el Decreto 58/2013 del Consell el 3 de mayo de 2013.

EL PATFOR, en el documento normativo, en su artículo 24, determina dos tipos de terrenos forestales, el terreno forestal estratégico y el ordinario.

Según la cartografía del PATFOR, no existe ninguna zona calificada como suelo forestal estratégico dentro del municipio de Alboraya. Sin embargo hay un área calificadas como suelo forestal ordinario, en la playa dels Peixets, fuera del ámbito del alcance de la presente modificación del plan.

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.

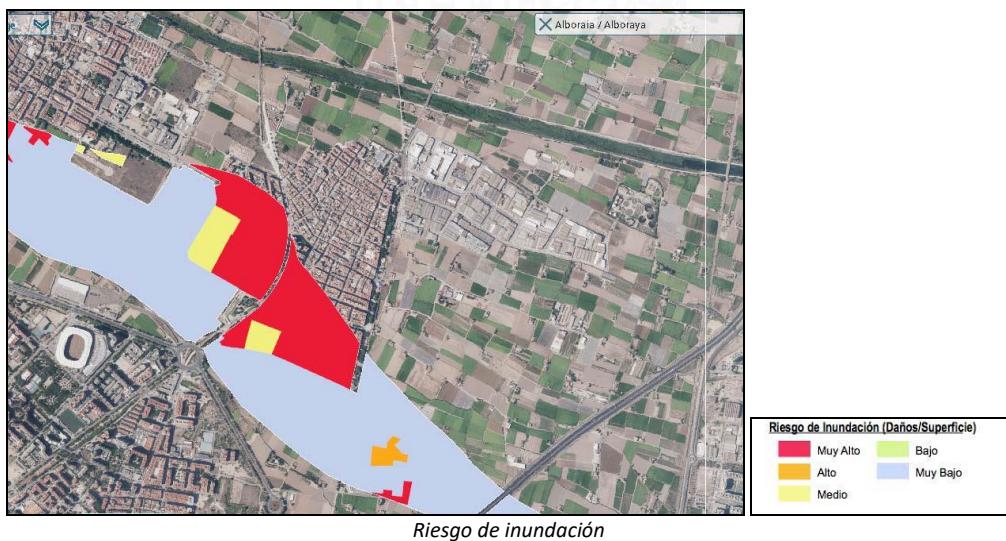


#### 4.5. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNITAT VALENCIANA (PATRICOVA).

El Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA) fue aprobado por Acuerdo del Consell de 28 de enero de 2003, convirtiéndose en un instrumento básico para la gestión del territorio de la región.

Por medio del Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, fue aprobada la última versión de este instrumento adaptado a los cambios normativos ocurridos y a las nuevas necesidades, estableciéndose como marco de referencia para la gestión del riesgo de inundaciones en la Comunitat Valenciana.

Los riesgos de inundación para Alboraya se recogen en la imagen siguiente:



Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



Municipio	Riesgo por criterios económicos según usos actuales	Riesgo por criterios sociales			Riesgo por criterios medioambientales	Riesgo por criterios económicos según usos potenciales	Riesgo Global
		Población afectada	Equipamientos estratégicos	Infraestructuras lineales			
Ademuz	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	NIVEL I
Ador	BAJO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	BAJO	NIVEL I
Adsubia	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	NIVEL 0
Agost	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	SIN RIESGO	BAJO	NIVEL I
Agres	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	NIVEL 0
Agullent	MEDIO	BAJO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	BAJO	NIVEL I
Aielo de Malferit	BAJO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	BAJO	SIN RIESGO	BAJO	NIVEL I
Aielo de Rugat	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	NIVEL 0
Aigües	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	NIVEL 0
Aín	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	NIVEL 0
Alaquàs	MUY ALTO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MUY ALTO	NIVEL III
Albaida	BAJO	BAJO	SIN RIESGO	BAJO	BAJO	BAJO	NIVEL I
Albal	BAJO	BAJO	SIN RIESGO	BAJO	SIN RIESGO	BAJO	NIVEL I
Albalat de la Ribera	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MUY ALTO	BAJO	MEDIO	NIVEL III
Albalat dels Sorells	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	NIVEL 0
Albalat dels Tarongers	BAJO	BAJO	SIN RIESGO	BAJO	SIN RIESGO	BAJO	NIVEL I
Albatera	BAJO	BAJO	SIN RIESGO	BAJO	SIN RIESGO	BAJO	NIVEL I
Alberic	MEDIO	BAJO	BAJO	MUY ALTO	MEDIO	MEDIO	NIVEL II
Albocàsser	BAJO	SIN RIESGO	SIN RIESGO	BAJO	SIN RIESGO	BAJO	NIVEL I
Alborache	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	SIN RIESGO	BAJO	NIVEL I
Alboraya	MUY ALTO	MEDIO	MEDIO	BAJO	BAJO	ALTO	NIVEL II

Fuente PATRICOVA

En base a este Plan, Alboraya se encontraría dentro de los municipios con un Nivel II de Riesgo Global Integrado (RGI), por presentar un riesgo considerable en función de los criterios analizados.

Esta cuantificación del riesgo global no afecta por igual a cada parte del término municipal, poniendo de manifiesto aquellas zonas que podrían ser afectadas por medio de la delimitación, cuantificación y clasificación de la peligrosidad esperada en cada parte del municipio.

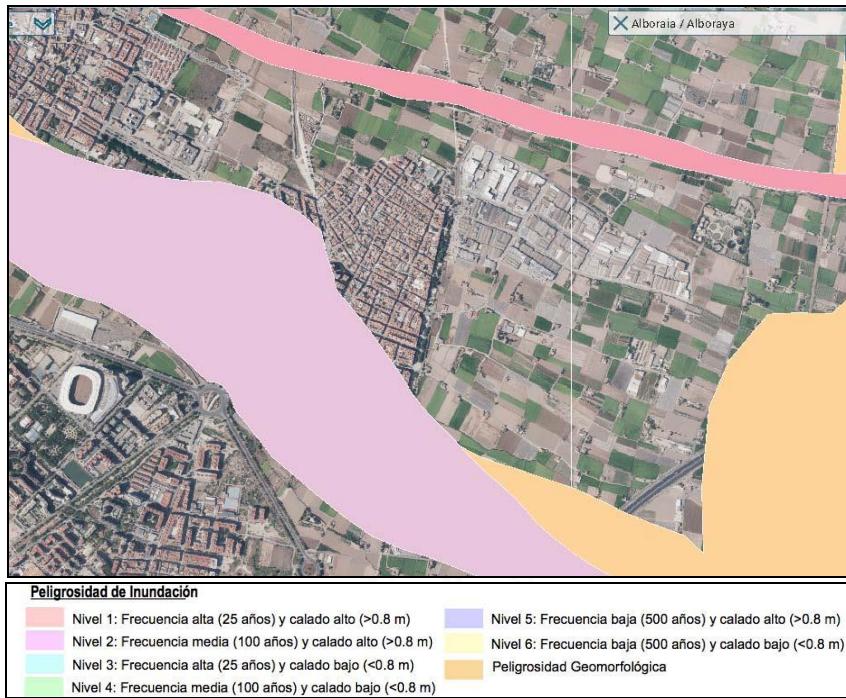
El PATRICOVA determina la existencia de riesgos de inundación para el entorno del Barranc del Palmaret, que afectan a parte del casco urbano, sin producir afecciones sobre el Polígono Industrial Camí a la Mar, en el que se sitúa las parcelas afectadas por la modificación.

#### 4.6. PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

La peligrosidad de inundación tiene en cuenta la frecuencia o probabilidad de ocurrencia y la variable hidráulica calado.

El PATRICOVA señala con peligrosidad de inundación la misma zona del centro urbano descrita en riesgo de inundación, con un nivel 2 de peligrosidad, sin afectar a las parcelas objeto de modificación, esto es, al Polígono Industrial Camí a la Mar.

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



## 5. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación objeto de este documento consiste en la adecuación y cambio de determinados parámetros urbanísticos, dentro de la ordenación pormenorizada, tratándose de una modificación de índole menor, que no afecta a la ordenación estructural.

No se afecta a ninguna de las determinaciones que se recogen en los artículos 21 a 33 del TRLOTUP, se trata de una modificación de planeamiento de carácter pormenorizado.

La competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento según el artículo 44.6 del TRLOTUP, que establece que los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada. Por tanto, la modificación propuesta tiene un contenido de alcance de ordenación muy limitado, dentro de los establecidos en el artículo 35 del TRLOTUP, sobre "Determinaciones de la ordenación pormenorizada":

"c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen."

Respecto a la documentación, la presente modificación puntual se ajusta a los documentos establecidos en el artículo 39 del TRLOTUP sobre documentación del plan de ordenación pormenorizada (documentos informativos y justificativos, y documentos con eficacia normativa), incorporando el análisis de la necesidad o innecesidad de otros informes como, la memoria de viabilidad económica, el informe de sostenibilidad económica, la perspectiva de género y el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, al no estar convenientemente detallados en el plan general vigente.

## ESTUDIOS E INFORMES COMPLEMENTARIOS

### 1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE SOTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Los **informe de sostenibilidad económica** tienen la doble finalidad de analizar cuál será el impacto de las actuaciones de transformación urbanística en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, y de analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos de los planes.

Según el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSTRU), la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto legal son:

"a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

- 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

La modificación del plan que nos ocupa no incluye una actuación de transformación urbanística definidas como tales en la legislación estatal del suelo, nos encontramos en un ámbito ya urbanizado, con obras de urbanización finalizadas, e igualmente tampoco se trata de una actuación de dotación.

No resulta preceptivo el Informe de sostenibilidad económica al que refiere el artículo 22.4 del TRLSTRU, además se puede concluir que:

- Los costes que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales, coste que no se ven afectados por la actuación propuesta.
- La actuación no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo que los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



Por otra parte, atendiendo al artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU):

*"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

- a) (Anulado).
- b) (Anulado).
- c) (Anulado).
- d) (Anulado).
- e) (Anulado).

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica (Apartado 1 del Anexo XIII del TRLOTUP), como quiera que las letras a) a e) del anterior precepto que establecían dicho contenido mínimo, fueron anuladas por STC de TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605.

La actuación que no ocupa, además de no encontrarse entre las definidas como de transformación urbanística según la legislación estatal, tampoco lo es sobre el medio urbano según la propia definición que realiza el mismo texto legal en su artículo 2.1:

*"Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.*

*A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7."*

El objeto de la actuación que nos ocupa es la modificación de un parámetro urbanístico de las normas, no afectando a la clasificación, calificación, edificabilidad ni régimen de usos vigentes. Igualmente la modificación propuesta no altera los estándares de suelo. Esto es, se trata de una modificación que cambiará exclusivamente las condiciones de ocupación de parcela para un ámbito concreto.

Además del alcance de la modificación referido en el párrafo anterior, debemos indicar que la modificación propuesta no altera estándares urbanísticos ni dotacionales y que las obras de urbanización están totalmente finalizadas, recepcionadas y puestas al servicio público desde hace tiempo.

Por tanto, teniendo en cuenta todas las premisas indicadas los costes de urbanización, a fin de poder determinar el coste que la actuación puede suponer sobre el ámbito de actuación, son los mismos por los motivos aducidos, que los previamente a esta

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



modificación y además han sido ya asumidos en el ámbito no teniendo éste nuevas repercusiones económicas.

Por todo ello, a esta modificación puntual del plan que se propone, tampoco le es preceptiva la redacción de la **memoria de viabilidad económica**.

## 2. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

El presente Informe evalúa el impacto de la Modificación del Plan General por razón de género con el objetivo de analizar la repercusión de los cambios introducidos por la nueva ordenación urbanística propuesta.

De acuerdo con lo previsto por el artículo 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres y en el artículo 4 bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril, para la Igualdad de Hombres y Mujeres de la Comunidad Valencia, se DEBE INCORPORAR

La legislación estatal del suelo se ha hecho eco de las políticas de igualdad y así se refleja en distintos preceptos del actual Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU).

El artículo 20.1.c) del TRLSRU, bajo el epígrafe de criterios básicos de utilización del suelo, ha establecido que las Administraciones Públicas deberán atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de, entre otros, igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres...

Respecto de la legislación autonómica, el artículo 4 bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat Valenciana para la igualdad entre mujeres y hombres, añadido por el artículo 45 de la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, establece lo siguiente:

*«Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación».*

Por otra parte, 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 de la Comunitat Valenciana, tal y como indica en su preámbulo, tiene como objetivo “la incorporación de la perspectiva de género como concepto transversal y transformador. Tal como aparece en la redacción de la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas de la cumbre de Quito de 2017, estas se comprometen al cambio de paradigma de los modelos de ciudades, adoptando enfoques del desarrollo urbano y territorial sostenibles, integrados, centrados en las personas y teniendo en cuenta la edad y el género”.

De conformidad con lo señalado en el preámbulo de la LOTUP, la perspectiva de género se desarrolla a lo largo de su articulado en diversos aspectos.

El artículo 1 de la LOTUP, dispone lo siguiente:

*“Esta ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva”.*

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



En el artículo 13 de la LOTUP, cohesión social, perspectiva de género y urbanismo, señala lo siguiente:

1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.
2. Las políticas y planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas adscritas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas.

En este sentido, la perspectiva de género se debe incluir en el diseño, definición y ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo X de esta ley y, como mínimo, con los siguientes elementos clave:

- a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana -productiva, reproductiva, política y personal- y otorgarles el mismo valor.
- b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.
- c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.
- d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.
- e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión".

Por último, en el Anexo XII de la LOTUP, se establecen una serie de criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género, centrándose en las siguientes áreas:

- Urbanismo para las personas
- Red de espacios comunes
- Proximidad de las actividades de la vida cotidiana
- Combinación de usos y actividades
- Seguridad en el espacio público
- Habitabilidad del espacio público
- Equipamientos
- Vivienda

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



## 2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO O NORMA

### Contexto o ámbito de actuación de la norma.

El ámbito de actuación se ciñe exclusivamente al Polígono Industrial Camí a la Mar. Suelo clasificado y calificado por el PGOU de Alboraya, como suelo urbano industrial.

### Objetivos generales del proyecto.

Permitir la ampliación del coeficiente de ocupación de la parcela por la edificación, pasando de un coeficiente del 80% al 100%.

### Objetivos para promover la igualdad entre mujeres y hombres

El objeto de la iniciativa normativa no tiene incidencia en la materia de igualdad.

## 2.2. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO

El objeto de la iniciativa normativa no tiene incidencia alguna sobre la cuestión de género, pues se trata de una modificación menor que regula, para un determinado ámbito, las condiciones urbanísticas de ocupación de parcela, no incidiendo en el diseño, definición y ejecución del planeamiento urbanístico como establece el artículo 13 del TRLOTUP.

## 2.3. PREVISIÓN DE EFECTOS SOBRE LA IGUALDAD

El objeto de la iniciativa normativa no tiene incidencia alguna sobre la cuestión de género, por las razones expuestas precedentemente.

## 2.4. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

El objeto de la iniciativa normativa no tiene incidencia alguna sobre la cuestión de género, siendo su impacto nulo en esta materia, al afectar a los aspectos señalados precedentemente.

## 3. ANÁLISIS DE SU POSIBLE IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

La Disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, introducida por la Ley 16/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia, establece lo siguiente:

*"Disposición adicional décima. Impacto de las normas en la familia.*

*Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia".*

Además, el artículo 22 quinque de la Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, precepto introducido por la Ley 16/2015, de 28 de julio, señala lo siguiente:

*"Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia".*

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



En el mismo sentido, el artículo 6, apartado tercero, de la Ley 12/2008, de 3 de julio, de la Generalitat, de Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad Valenciana, según la redacción dada por la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, señala lo siguiente:

*"[...] los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto normativo en la infancia, en la adolescencia y en la familia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación".*

La modificación del artículo 6.31 de las normas urbanísticas del municipio de Alboraya sobre el porcentaje de ocupación de la parcela por la edificación, no es, desde luego, contraria a los principios rectores previstos en el artículo 3 de la Ley 12/2008, de 3 de julio, de protección integral de la infancia y la adolescencia de la Comunidad Valenciana, que son los siguientes:

*"a) Primacía del interés superior del menor sobre cualquier otro interés legítimo concurrente. Para la determinación del interés superior del menor se tendrá en cuenta la condición del menor como sujeto de derechos y responsabilidades, su edad, grado de madurez, capacidad de discernimiento y demás condiciones personales y socioeconómicas en que se desenvuelve, buscando siempre la confluencia entre el interés del menor y el interés social.*

*b) No discriminación por razón de nacimiento, sexo, nacionalidad, etnia, religión, lengua, cultura, opinión, discapacidad física, psíquica o sensorial, condiciones personales, familiares, económicas o sociales, tanto propias del menor como de su familia.*

*c) Integración social del menor en todas las medidas de prevención y protección que se adopten en relación con él, las cuales deberán contar con la colaboración del menor, su familia y las instituciones públicas y privadas.*

*d) Permanencia o reagrupación familiar, procurando, en la medida de lo posible, la unidad familiar. Todo ello bajo la consideración de que los niños tienen en la familia su ámbito natural de protección y realización personal".*

Desde la perspectiva de la situación de los niños, de la infancia o de la adolescencia, las consecuencias de la aprobación de la nueva redacción del precepto son, irrelevantes, no tiene impacto directo sobre los derechos y necesidades de la infancia, de la adolescencia y de la familia.

En conclusión, la modificación propuesta no incide directamente en el régimen de la infancia, la adolescencia o la familia.

## 4. OTROS INFORMES

No se incluyen informes sectoriales sobre otros aspectos, tales como vivienda, acústica, recursos hídricos, movilidad, etc... como consecuencia del hecho de que la presente Modificación del Plan General no introduce cambios en el planeamiento vigente referidos al contenido de estos informes.

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



## DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

### MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

El ámbito de la modificación puntual es exclusivamente el Polígono Industrial Camí a la Mar, y su alcance es puramente normativo, afectando exclusivamente a la redacción del artículo 6.31, del Capítulo Séptimo, Título Sexto de las NNUU del PGOU de Alboraya. No se alteran, por tanto, determinaciones gráficas del planeamiento, y por ello, el presente documento carece de planos de ordenación.

Se modifica el artículo 6.31- Condiciones específicas, apartado 2a, del Capítulo Séptimo, Zona de Industrias y Almacenes, del Título Sexto, Ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alboraya.

#### Art.6.31.- Condiciones específicas

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 15 metros.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación existente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento:

**a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80% para el Polígono Industrial de Vera y el Polígono de Sant Vicent y un coeficiente de ocupación de parcela del 100% para el Polígono Industrial Camí a la Mar.**

b) Los espacios libres resultantes podrán situarse en cualquier parte de la parcela, no siendo necesario el retranqueo de las alineaciones frontales. Estos podrán destinarse a aparcamiento en su totalidad, no siendo de aplicación lo establecido en el artículo 5.129 apartado 1, y debiendo aportar una solución de diseño que garantice la integración con espacios verdes o arbolado.

Servicio de Planificación Urbanística y Territorial  
Edificios y Vías públicas. Agricultura, Medio Ambiente, Salud Pública y Playas.



c) Las operaciones de carga y descarga deberán tener lugar dentro de la propia parcela, no permitiéndose ocupar la calle para estos menesteres, así como las zonas de aparcamiento.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La máxima altura de la edificación será de 12 metros y el número máximo de plantas de 3.

b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela privada.

c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a.

d) Se permite la construcción bajo rasante (sótanos y semisótanos) con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior 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, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

4. Condiciones estéticas.

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Alboraya, a la fecha de la firma

**SILVIA|REQUENI|TOMAS**

Firmado digitalmente por SILVIA|REQUENI|TOMAS  
Nombre de reconocimiento (DN): cn=SILVIA|REQUENI|TOMAS,  
serialNumber=2538544E, givenName=SILVIA, sn=REQUENI TOMAS,  
ou=CIUDADANOS, o=ACCV, c=ES  
Fecha: 2023-04-08 08:45:16 +02'00"

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

La Arquitecta Municipal