

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Utiel

*2026/01922 Anuncio del Ayuntamiento de Utiel sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 21 del Plan General de Ordenación Urbana de Utiel.*

#### ANUNCIO

Aprobada definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada con fecha de 25 de septiembre de 2025, la Modificación Puntual n.º 21 Regulación de Retranqueos y Ampliación de Usos de la Parcela de Uso Dotacional del Polígono Industrial El Melero, con inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de fecha 09/12/2025 y número de registro: 46249-1104, se publica su texto a los efectos de lo dispuesto en el artículo 25.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

#### A.- Memoria Informativa

##### 1. Ámbito Territorial

La presente Modificación Puntual del Plan General de Utiel afecta a un ámbito concreto del término municipal, al polígono industrial El Melero, clasificado como suelo urbano y calificado como industrial.

##### 2. Planeamiento Vigente

La ordenación urbanística vigente en el municipio es la definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Utiel, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 27 de enero de 1987 y:

- Plan Parcial El Melero aprobado por CTU 26/04/1988.

- Modificación puntual PGOU. Modificación de usos en el PI "El Melero", aprobado por la CTU el 03/08/2007.

- Modificación puntual del PGOU n.º 18. Implantación uso Tanatorio-Crematorio en Polígonos industriales, aprobada por acuerdo de pleno el 25/09/2014.

##### 3. Regulación Actual

Polígono Industrial El Melero

Redacción actual (Artículos que se pretenden modificar)

Art. 63: Zona Industrial.

(Este artículo ya fue modificado en la Modificación n.º 6 del Polígono del Melero \_ 11/04/2006 \_ DOCV 23/07/2008)



Condiciones de la edificación:

Retranqueos.

Industrias nido (1.<sup>a</sup> Categoría):

7 m. al frente de calle.

3 m. al fondo.

Las industrias irán adosadas, la agrupación con un frente máximo de 150 m. dejará un retranqueo lateral de 5 m.

Ocupación máxima s/parcela: 80 %

Industrias ligeras (2.<sup>a</sup> Categoría):

7 m. al frente.

3 m. al fondo.

Las industrias se podrán construir pareadas, dejando un retranqueo lateral de 5 m. en el lindero opuesto al medianero, y adosadas en éste.

Ocupación máxima s/ parcela: 70 %

Industria General (3.<sup>a</sup> Categoría):

10 m. al frente.

5 m. al fondo.

3 m. en laterales.

Ocupación máxima s/ parcela: 60 %

Las industrias de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría pueden ser exentas, siempre que se construyan con un retranqueo lateral mínimo de 3 m. además de los anteriormente indicados, de acuerdo con su categoría.

Condiciones de uso:

El uso industrial es el específico de esta zona y el predominante en el sector.

Se permiten los usos compatibles con el industrial según el art. 28.

Para la exposición y venta de los propios artículos, se permite el uso comercial y de oficina.

El uso público queda prohibido, salvo las siguientes excepciones:

Cultural: Enseñanza obrera dentro de las propias industrias.

Deportivo: Recintos abiertos al servicio de la zona.



Estas Normas se aplicarán tanto a las Industrias como a las edificaciones de Uso Terciario que se ubiquen en parcelas Industriales.

Art. 61: Zona Deportiva

Condiciones de edificación:

Retranqueos: serán de 10 m, a cualquier lindero.

Ocupación máxima: el 50 %.

Condiciones de volumen:

Aprovechamiento: el índice de piso máximo será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima de edificación: será de 7 metros.

Condiciones de uso

Incluye los locales o edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes. Se permiten las construcciones necesarias tales como pabellones cubiertos, polideportivos, estadios, piscinas, etc. e instalaciones complementarias.

B.- Memoria Justificativa y Descriptiva

1.- Objeto de la Modificación Puntual

Es objeto de la presente propuesta es la modificación de las determinaciones de las normas urbanísticas, en particular los retranqueos laterales y traseros establecidos en los artículos 63 y 61 del plan parcial, con la finalidad de regularizar muchas construcciones consolidadas que incumplen esta condición y permitir nuevas construcciones en parcelas no edificadas.

En cuanto a la compatibilidad de usos se pretenden regularizar los usos en un área de suelo dotacional clasificada como zona deportiva donde realmente se localizan las instalaciones del taller de empleo.

2.- Justificación y Conveniencia de la Modificación

En el polígono industrial el Melero existen numerosas naves industriales consolidadas que incumplen la regulación de retranqueos que establece el planeamiento. Esta irregularidad urbanística se produce debido fundamentalmente a que las parcelas son pequeñas y las distintas actividades precisan habitualmente de más espacio para llevar a cabo sus actividades.

Dado que se trata de un polígono industrial donde la regulación de retranqueos que no afectan a fachada no es relevante siempre que se cumplan las condiciones de seguridad contra incendios, siendo prioritario que se colmate el polígono con industrias y puedan regularizarse en la medida de lo posible ciertas actividades que han ocupado estos retranqueos, se propone mantener los retranqueos a fachada y reducir los retranqueos laterales en la medida de lo posible siempre que se mantengan las condiciones de seguridad y se cumpla la normativa en materia de protección contra incendios.



En el mismo polígono industrial existe un área calificada como suelo dotacional uso deportivo con construcciones consolidadas donde actualmente se encuentra el taller de empleo cuyo uso es el educativo desde hace varias décadas. Ahora se pretenden realizar ampliaciones y modernización de las construcciones existentes para consolidar ese espacio como centro educativo. Para poder llevar a cabo las nuevas actuaciones y regularizar la situación actual es necesario compatibilizar el uso dotacional deportivo con el uso dotacional educativo, siendo necesario modificar la calificación urbanística.

### 3.- Contenido de la Modificación. Nueva Redacción de las Normas Urbanísticas Aplicables

#### Polígono Industrial El Melero

Se modifican los artículos 63 y 61 de las normas urbanísticas del Polígono Industrial El Melero, ya modificadas según la Modificación puntual del PGOU. Modificación de usos en el PI "El Melero", aprobado por la CTU el 03/08/2007.

Nueva Redacción:

Art. 63: Zona Industrial

Condiciones de la edificación:

Retranqueos.

Industrias nido (1.ª Categoría):

7 m. al frente de calle.

3 m. al fondo.

Las industrias irán adosadas, la agrupación con un frente máximo de 150 m. dejará un retranqueo lateral de 3 m.

Ocupación máxima s/parcela: 80 %

Industrias ligeras (2.ª Categoría):

7 m. al frente.

3 m. al fondo.

Las industrias se podrán construir pareadas, dejando un retranqueo lateral de 3 m. en el lindero opuesto al medianero, y adosadas en éste.

Ocupación máxima s/ parcela: 70 %

Industria General (3.ª Categoría):

10 m. al frente.

3 m. al fondo.



3 m. en laterales.

Ocupación máxima s/ parcela: 60 %

Las industrias de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría pueden ser exentas, siempre que se construyan con un retranqueo lateral mínimo de 3 m. además de los anteriormente indicados, de acuerdo con su categoría.

Condiciones de uso:

El uso industrial es el específico de esta zona y el predominante en el sector.

Se permiten los usos compatibles con el industrial según el art. 28.

Para la exposición y venta de los propios artículos, se permite el uso comercial y de oficina.

El uso público queda prohibido, salvo las siguientes excepciones: Cultural: Enseñanza obrera dentro de las propias industrias.

Deportivo: Recintos abiertos al servicio de la zona.

Estas Normas se aplicarán tanto a las Industrias como a las edificaciones de Uso Terciario que se ubiquen en parcelas Industriales.

Art. 61: Zona Deportiva

Condiciones de edificación:

Retranqueos: serán como mínimo de 5 m a cualquier lindero, incluida la calle.

Ocupación máxima: el 50 %.

Condiciones de volumen:

Aprovechamiento: el índice de piso máximo será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima de edificación: será de 7 metros.

Condiciones de uso.

Incluye los locales, edificios destinados a la práctica, exhibición o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes, así como otros edificios de carácter institucional o de servicios.

Usos permitidos:

- Comercio, Servicios y Oficinas: Todas las categorías
- Educativo y Cultural: todas las categorías.
- Religioso: todas las categorías.
- Sanitario: categorías 1, 2 y 3.



- Espectáculos: todas las categorías.
- Deportivo: categorías 3, 4 y 5.

Usos prohibidos:

Los no especificados anteriormente.

#### 4. Alcance y Carácter de la Modificación: Ordenación Pormenorizada

El alcance de la presente modificación de planeamiento afecta únicamente a la ordenación pormenorizada, como expresamente dispone la letra d) y h) del Art. 35 de 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).

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural.

h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

Por lo que al amparo del artículo 44. 6 del TRLOTUP corresponde al ayuntamiento su aprobación.

#### 5. Tramitación

Evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

El órgano ambiental determinará si la tramitación de la "Modificación Puntual n.º 21 requiere de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, de conformidad con lo establecido en el artículo 46.3 del TRLOTUP.

Atendiendo al art. 48 del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento, pues se trata de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Como anexo a la modificación puntual planteada se incluye el documento inicial estratégico el cual se plantea, para su dictamen por el órgano ambiental y territorial estratégico a efectos de determinar el modo de tramitación, que estimamos como simplificada, por encontrarnos en una modificación puntual de índole menor.

El Documento Inicial Estratégico, junto con el borrador de la Modificación Puntual, y la solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica, son los documentos que se presentan para la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica regulada en los artículos 47 a 60 del TRLOTUP.

#### 6. Informe de Sostenibilidad Económica

La presente modificación no tiene incidencia alguna en los presupuestos municipales, puesto que no incrementa los costes de mantenimiento de las urbanizaciones ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento.



Es más, la nueva regulación de retranqueos y los usos compatibles en la parcela dotacional no supondrá una disminución de la implantación de nuevas actividades o instalaciones, sino que facilitará la implantación de actividades.

Tampoco se afecta a las licencias en tramitación o ya concedidas, pues no implica la denegación de ellas ni las sitúa en fuera de ordenación.

Y, por otra parte, la presente modificación no alterará la presencia en el mercado de suelo destinado a usos productivos.

Utiel, 16 de febrero de 2026.—El alcalde-presidente, Ricardo Gabaldón Gabaldón.

