



**AJUNTAMENT D'AIELO DE MALFERIT (VALÈNCIA)**

C.I.F. P-4604200 H PLAÇA PALAU, 4 COD. POSTAL 46812 TEL. 96 236 30 10 FAX 96 236 31 41

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE AIELO DE MALFERIT.**

**MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. EN LA  
REGULACIÓN DE USOS DETALLADOS Y OTRAS**

**DOCUMENTO PARA SU SOMETIMIENTO A  
INFORMACIÓN PÚBLICA**





## MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

La ordenación urbanística vigente en el municipio es la definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Aielo de Malferit, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 9 de diciembre de 2020, con suspensión de la aprobación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

La aprobación del Plan General, junto con sus normas urbanísticas completas, se ha publicado en el BOP el 29 de junio de 2021.

Entre su documentación, contiene las Normas Urbanísticas de Ordenación Detallada.

En el Título III de Condiciones generales de la edificación se contiene el capítulo VI de Condiciones de volumen y forma de los edificios y el capítulo VIII de condiciones de aparcamientos en los edificios que, según se justifica posteriormente, necesitan pequeñas correcciones.

En el Título IV se regulan los Usos detallados, siendo necesario en el mismo introducir la mayor parte de las correcciones o modificaciones que se justifican a continuación.

En las distintas zonas de ordenación residencial e industrial, la regulación de los usos dominantes, compatibles y prohibidos adolece de falta de coherencia interna, exceso de rigor en la prohibición de determinados usos de escasa incidencia urbanística y ambiental y falta de limitaciones de otros usos que, en cambio, tienen mayor incidencia ambiental.

Por otra parte, la regulación de usos de la ordenación detallada del Plan General deja en situación de fuera de ordenación una gran cantidad de actividades preexistentes que, históricamente, no han generado ningún conflicto o problema. Es más, que han contribuido a prestar más y mejores servicios a la ciudadanía.

Para regular debidamente estos usos y algunos aspectos de las edificaciones, el ayuntamiento pretende promover la **Modificación Puntual número 1 del Plan General de Aielo de Malferit**, cuyo alcance se limitará a los referidos apartados de las Normas Urbanísticas de ordenación detallada.

El Ayuntamiento, conforme a lo estipulado en el artículo 44.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), es competente para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal.





El procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes y programas es el de su sujeción a **evaluación ambiental y territorial estratégica**, según lo estipulado en los artículos 50 y siguientes de la LOTUP, debiendo dirimirse en el mismo su tramitación ordinaria o simplificada.

En este procedimiento **el Ayuntamiento interviene como órgano promotor**, elaborando como tal el presente Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico y Borrador de la Modificación nº 18 del Plan General.

## **2. ÓRGANO AMBIENTAL y TERRITORIAL.**

El órgano ambiental y territorial del presente procedimiento viene determinado por el artículo 48.c) de la LOTUP en la redacción dada por el artículo 115 de la Ley 10/2015, de 29 diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat («D.O.C.V.» 31 diciembre), en vigor desde el 1 de enero de 2.016:

*c) Órgano ambiental y territorial Es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. **El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:***

- **1.** *En los instrumentos de planeamiento urbanístico que **afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano** definida en la presente ley.*
- **2.** *En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, **afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable** definida en la presente ley.*
- **3.** *En los instrumentos de planeamiento urbanístico que **afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano** que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, **sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.***

Afectando la presente modificación, única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, puesto que tan solo se modifica, el régimen de los usos compatibles en las distintas zonas e ordenación y algunos otros aspectos de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, **el Ayuntamiento interviene,**





**también, como órgano ambiental y territorial**, efectuando las consultas con las administraciones públicas afectadas y el resto de trámites conforme a lo estipulado en los artículos 50 y 51 de la LOTUP.

### **3. ALCANCE Y CONTENIDO.**

#### **a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.**

La regulación de las condiciones de los usos que se contiene en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General aprobado recientemente, tanto por dejar fuera de ordenación diversas actividades existentes que vienen prestando un servicio a la ciudadanía sin que se hayan manifestado conflictos, como por ser excesivamente rígida en algunos aspectos y falta de limitaciones respecto de actividades de mayor envergadura o que, por sus singulares características, son susceptibles de provocar conflictos o rechazo en su entorno residencial, necesita de una regulación mejor articulada.

Se pretende abordar esta problemática regulando de forma más concreta y precisa aquellos usos que se pueden presumir generadores de conflictos y permitiendo que aquellos usos de escasa dimensión y afección ambiental, en cambio, se puedan implantar de forma más generalizada, aumentando el tejido productivo y la prestación de servicios a los ciudadanos.

El artículo 7.2.a) de la LOTUP establece como criterio general que, la planificación territorial y urbanística debe promover la correcta integración y cohesión espaciales de los varios usos o actividades con el fin de reducir la generación de desplazamientos.

Por otra parte, el mayor detalle en la regulación de los usos aumentará la seguridad jurídica y dirigirá el emplazamiento de aquellas actividades o instalaciones susceptibles de generar conflictos hacia aquellas zonas de ordenación que tengan mayor capacidad de acogerlos.

#### **b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.**





El alcance de la presente modificación se limita a **completar la regulación de las condiciones de los distintos usos**, afectando únicamente a las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, introduciendo modificaciones, en general de escasa entidad, en 18 artículos e introduciendo 3 artículos nuevos; y manteniendo en su integridad el resto de normativa urbanística.

No se modifica el uso global ni el uso dominante de ninguna zona de ordenación o sector, sino, tan solo, se matizan los usos compatibles en las zonas de uso dominante residencial y, en menor medida, en las zonas de uso dominante industrial.

Las modificaciones en determinados aspectos de las condiciones de los edificios se limitan a recuperar determinadas regulaciones existentes en las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento o en costumbres edificatorias arraigadas.

El ámbito de la actuación es el conformado por la totalidad de zonas de ordenación y/o sectores.

Ante la problemática puesta de manifiesto en el aparatado anterior se han planteado tres alternativas:

### **Alternativa cero:** Mantener la actual regulación de usos.

El mantenimiento de la actual regulación de usos provocaría en primer lugar, dificultades para definir algunos usos concretos como compatibles o no en las zonas de ordenación con uso dominante residencial y, en cualquier caso, conflictos en el momento de la concesión de la licencia urbanística y, fundamentalmente, en el posterior funcionamiento.

### **Alternativa uno:** Complementar la regulación de usos contenida en la ordenación detallada.

La regulación de usos que se contiene en el Plan General no presenta una problemática generalizada sino, tan sólo, una falta de concreción o adecuación en algunos determinados usos, en el sentido expresado en los apartados anteriores.

Así se considera proporcionado con esta problemática, introducir pequeñas modificaciones al actual texto normativo y mantener el resto de normativa en su contenido actual.

Se trata de una Modificación Puntual de alcance limitado y proporcional a la problemática detectada y que da solución satisfactoria a la misma.





## Alternativa dos: Redactar *ex novo* una regulació de usos.

El Plan General aprobado recientemente contiene unas Normas Urbanísticas adecuadas y que cumplen perfectamente su papel. Tan solo, en lo que respecta a la ordenación detallada y, particularmente a la regulación de los usos, debido probablemente a que en el trámite de aprobación del plan los esfuerzos se focalizan en la ordenación estructural, existen algunas incoherencias y faltas de adecuación a la realidad actual del municipio. Se podría haber planteado la redacción *ex novo* de una regulación de usos para todo el suelo urbano que fuera más acorde a la realidad de los usos demandados y de la legislación urbanística actual.

Esta alternativa puede resultar excesiva e innecesaria puesto que el punto de partida es el de una normativa urbanística perfectamente válida y actualizada en líneas generales.

Así, de estas tres alternativas, **se ha optado por la alternativa uno**, por las evidentes ventajas que presenta.

## **c) El desarrollo previsible del plan o programa.**

El desarrollo previsible tras la aprobación de la Modificación nº 1 del Plan General no es más que la **materialización de la edificación prevista en el Plan General**, con el mismo uso dominante previsto en éste y adaptándose en cuanto a las condiciones de los usos compatibles a lo regulado en la presente modificación.

No se produce, pues, una alteración apreciable en el desarrollo del Plan General.

## **d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.**

La situación del medio ambiente y del territorio en **la zona no presenta ningún conflicto significativo** al margen de la problemática, precisamente, de la posible implantación indiscriminada de los usos objeto de la presente regulación en todo el suelo urbano, o de la imposibilidad de implantación de otros que resultan útiles





para los vecinos del municipio e impiden el desarrollo de actividades productivas necesarias y no conflictivas.

## **e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.**

La presente modificación se limita a regular las condiciones de determinados usos en el suelo urbano que, por la falta de concreción o deficiencias en su regulación en el actual Plan General, podrían generar conflictos.

**No es previsible ningún efecto negativo** sobre el medio ambiente ni sobre el cambio climático, compatibilizando, eso si, el uso comercial y de servicios con el uso residencial siempre que dicha compatibilidad queda acreditada y no genera conflictos.

En todo caso **su efecto sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos siempre sería positivo** puesto que se mejora la regulación de los distintos usos, ordenándolos.

## **f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.**

La presente modificación **no entra en contradicción** con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y no tiene incidencia en ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

## **g) Justificación del contenido concreto del borrador de plan.**

### 1. Regulación del uso terciario comercial.

En el Plan General el uso comercial es un uso compatible en todas las zonas de ordenación excepto que se trate de uso comercial en zona no residencial que, con una definición imprecisa se reserva, lógicamente, a este tipo de zonas.

Se considera oportuno diferenciar distintas subzonas, en virtud del tamaño de la superficie de venta y, eventualmente, del tipo de productos a vender y el público destinatario del servicio para (i) permitir el uso comercial de menor entidad (TCO-1) en todas las zonas de ordenación y (ii) reservar los establecimientos de mayor dimensión (TCO-2) a las zonas en las que pueda haber mayor aglomeración de clientes y





mercancías y por último, (iii) limitar las zonas donde pueda tener cabida el comercio de mayor dimensión (TCO-3).

## 2. Regulación del uso terciario oficinas en el Plan General.

En el Plan General el uso oficina es un uso compatible en todas las zonas de ordenación sin ninguna limitación excepto en la zona industrial que se condiciona a que se trate de un uso complementario de otro permitido (oficinas de una industria, por ejemplo).

Se considera oportuno, al igual que antes, diferenciar distintas subzonas, en virtud del tamaño de la oficina para, (i) permitir el uso oficina de menor entidad (TFO-1) en todas las zonas de ordenación y (ii) reservar las oficinas de mayor dimensión (TFO-2) a las zonas en las que pueda haber mayor aglomeración de usuarios y, por último, (iii) se elimina la limitación de que las oficinas en las zonas industriales no puedan tener entidad propia.

## 3. Regulación del uso terciario recreativo en el Plan General.

En el Plan General se regula el uso Terciario-Recreativo en dos categorías atendiendo al aforo del local:

TRE-1: Aforo  $\leq$  300 personas.

TRE-2: Aforo  $>$  300 personas.

Con una regulación según la cual: (i) no es compatible el uso Terciario-Recreativo (Bares, Cafeterías, Restaurantes) en todo el Núcleo Histórico y Ampliación de Casco, (ii) si es compatible en el resto de suelo residencial siempre que la calle a la que recaen sea mayor de 10 m y que el aforo sea  $\leq$  300 personas.

Regulación que supone dejar en situación de fuera de ordenación a la mayor parte de los establecimientos existentes que hasta la fecha no han planteado conflictos por su ubicación y, por otra parte, dejar sin servicio alguno a una gran parte de la población y sin posibilidad de que se establezca ninguna actividad de un aforo superior a las 300 personas en todo el municipio.

Se considera oportuno, al igual que antes, (i) permitir el uso terciario recreativo de menor intensidad (TRE-1) en todas las zonas de ordenación y (ii) limitar el uso terciario recreativo de mayor intensidad (TRE-2) a las zonas de mayor capacidad viaria y a las zonas industriales.

## 4. Regulación del uso hotelero en el Plan General.

En el Plan General se regula el uso Terciario Hotelero en dos categorías atendiendo al aforo del local:







THO-1: Superficie construida  $\leq 400$  m<sup>2</sup> y Número de habitaciones  $\leq 10$ .

THO-2: Si se superan los parámetros anteriores.

Con una regulación según la cual: (i) no es compatible el uso Terciario-Hotelero (THO-2) en la zona de Núcleo Histórico y, (ii) si es compatible el TH-1 y TH-2 en el resto de suelo residencial o industrial.

Se considera oportuno, al igual que antes, (i) permitir el uso terciario hotelero de menor intensidad (THO-1) en todas las zonas de ordenación y (ii) limitar el uso terciario hotelero de mayor intensidad (THO-2) a las zonas de mayor capacidad viaria y a las zonas industriales.

## 5. Regulación del uso almacén en el Plan General.

En el Plan General se regula el uso Almacén en tres categorías atendiendo a su superficie y limitando los productos que se pueden almacenar y su carga de fuego:

ALM-r1: Superficie construida  $< 200$  m<sup>2</sup>.

ALM-r2:  $200 \text{ M}^2 \geq$  Superficie construida  $< 600$  m<sup>2</sup>.

ALM-nr: Superficie construida  $\geq 600$  m<sup>2</sup>.

Con una regulación según la cual: (i) todos los tipos de almacén son compatibles en las zonas de uso industrial, mientras en las zonas de uso residencial (ii) solo en la zona de Ensanche II es compatible el uso de Almacén (ALM-r1) y (ALM-r2) y (iii) solo en la zona de Ensanche I es compatible el uso de Almacén (ALM-r1).

Regulación según la cual, numerosos almacenes de carácter agrícola o domésticos existentes quedan en situación de fuera de ordenación.

Se considera oportuno, con el mismo criterio aplicado a los usos terciarios, (i) permitir el uso almacén de menor dimensión (ALM-r1) en todas las zonas de ordenación excepto en las destinadas a viviendas unifamiliares y (ii) limitar el uso almacén de dimensión intermedia (ALM-r2) a las zonas de mayor capacidad viaria, (iii) reservando el uso almacén de mayor dimensión (ALM-nr) para las zonas industriales.

## 6. Regulación del uso taller artesano en el Plan General.

En el Plan General se regula el uso Taller Artesano en dos categorías atendiendo a la potencia electromecánica instalada y al número de operarios, y limitando otros parámetros para que la actividad pueda no ser considerada industrial.

Se considera conveniente precisar alguno de los parámetros regulatorios del uso y, sobre todo, establecer unos límites superficiales. Así el uso Taller Artesano queda dividido en las siguientes categorías:

TAR-1: Superficie construida  $< 200$  m<sup>2</sup>.





TAR-2:  $200 \text{ M}^2 \geq$  Superficie construida  $< 600 \text{ m}^2$ .

De superarse estos límites o cualquiera de los otros, estaríamos ante una actividad industrial.

Con la regulación del Plan General (i) en las zonas de uso residencial solo en la zona de Ensanche II es compatible el uso de Taller Artesano (TAR-r1) y (TAR-r2).

Regulación según la cual, numerosos talleres artesanos existentes, la gran mayoría, quedan en situación de fuera de ordenación.

Se considera oportuno, con el mismo criterio aplicado a los usos de almacén, (i) permitir el uso taller artesano de menor dimensión (TAR-r1) en todas las zonas de ordenación excepto en las destinadas a viviendas unifamiliares, limitando su superficie a  $200 \text{ m}^2$  y (ii) limitar el uso taller artesano de mayor dimensión (TAR-r2) a las zonas de mayor capacidad viaria, fijando un límite superficial de  $600 \text{ m}^2$ , para que las actividades con mayor superficie se emplacen en las zonas industriales.

## 7. Resumen: regulación de usos lucrativos.

A continuación, se resume a modo de cuadro la regulación de usos lucrativos según el Plan General y la regulación de usos propuestas por la presente modificación:





# AJUNTAMENT D'AIELO DE MALFERIT (VALÈNCIA)

C.I.F. P-4604200 H PLAÇA PALAU, 4 COD. POSTAL 46812 TEL. 96 236 30 10 FAX 96 236 31 41

## USOS LUCRATIVOS PLAN GENERAL DE AIELO DE MALFERIT

	RMU	< 200 m <sup>2</sup>	200-600	calle>10m	< 200 m <sup>2</sup>	200-600	calle>10m	< 300 p	> 300 p	< 400 m <sup>2</sup>	> 400 m <sup>2</sup>	calle>10m	< 200 m <sup>2</sup>	200-600	calle>10m	< 200 m <sup>2</sup>	200-600	calle>10m	> 600 m <sup>2</sup>	< 200 m <sup>2</sup>	200-600	calle>10m	< 200 m <sup>2</sup>	200-600	calle>10m	IND
	RMU	TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1	TOF-2	TRE-1	TRE-2	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2	ALM-nr	TAR-r1	TAR-r2	IND										
I	MUCLI HISTÓRIC	TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1	TOF-2	TRE-1	TRE-2	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2	ALM-nr	TAR-r1	TAR-r2	IND										
II	AMPLIACIÓ DE CASC	TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1	TOF-2	TRE-1	TRE-2	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2	ALM-nr	TAR-r1	TAR-r2	IND										
III	EIXAMPLE I	TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1	TOF-2	TRE-1	TRE-2	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2	ALM-nr	TAR-r1	TAR-r2	IND										
IV	EIXAMPLE II	TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1	TOF-2	TRE-1	TRE-2	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2	ALM-nr	TAR-r1	TAR-r2	IND										
V	VIVENDES AILLADES	TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1	TOF-2	TRE-1	TRE-2	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2	ALM-nr	TAR-r1	TAR-r2	IND										
VI	VIVENDES ADOSADES	TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1	TOF-2	TRE-1	TRE-2	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2	ALM-nr	TAR-r1	TAR-r2	IND										
VII	RES BAIXA DENSITAT	TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1	TOF-2	TRE-1	TRE-2	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2	ALM-nr	TAR-r1	TAR-r2	IND										
VIII	INDUSTRIAL EN ILLA	TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1**	TOF-2**	TRE-1*	TRE-2*	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2	ALM-nr	TAR-r1	TAR-r2	IND										
IX	INDUSTRIAL AILLAT	TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1**	TOF-2**	TRE-1*	TRE-2*	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2	ALM-nr	TAR-r1	TAR-r2	IND										

(\*) Complementari d'usos permesos

(\*\*) Oficines de les industries

En color rojo los usos que se propone eliminar  
Sombreadas la zonas de ordenación a las que se propone añadir nuevos usos





# AJUNTAMENT D'AIELO DE MALFERIT (VALÈNCIA)

C.I.F. P-4604200 H PLAÇA PALAU, 4 COD. POSTAL 46812 TEL. 96 236 30 10 FAX 96 236 31 41

## USOS LUCRATIVOS MODIFICACIÓ N° 1 DEL PLAN GENERAL DE AIELO DE MALFERIT

		RMU	< 200 m <sup>2</sup> TCO-1	200-600 TCO-2	calles>10m Aparcam > 600m <sup>2</sup> TCO-3	<300 m <sup>2</sup> TOF-1	calles>10m Aparcam > 300 m <sup>2</sup> TOF-2	< 300 p TRE-1	calles>10m Aparcam > 300 p TRE-2	< 400 m <sup>2</sup> THO-1	calles>10m Aparcam > 400 m <sup>2</sup> THO-2	< 200 m <sup>2</sup> ALM-r1	Aparcam 200-600 ALM-r2	calles>10m Aparcam > 600m <sup>2</sup> ALM-nr	< 200 m <sup>2</sup> TAR-r1	calles>10m Aparcam 200-600 TAR-r2	Aparcam
I	NUCLI HISTÓRIC	RUN	TCO-1	TCO-1		TOF-1		TRE-1		THO-1		ALM-r1			TAR-r1		Aparcam
II	AMPLIACIÓ DE CASC	RUN	TCO-1	TCO-2*		TOF-1		TRE-1		THO-1		ALM-r1			TAR-r1		Aparcam
III	EIXAMPLE I	RUN	TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1	TOF-2	TRE-1	TRE-2	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2		TAR-r1	TAR-r2	
IV	EIXAMPLE II	RUN	TCO-1	TCO-2		TOF-1	TOF-2	TRE-1	TRE-2	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2		TAR-r1	TAR-r2	
V	VIVENDES AILLADES	RUN	TCO-1			TOF-1		TRE-1		THO-1							
VI	VIVENDES ADOSADES	RUN	TCO-1			TOF-1		TRE-1		THO-1							
VII	RES BAIXA DENSITAT	RUN	TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1	TOF-2	TRE-1	TRE-2	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2	ALM-nr	TAR-r1	TAR-r2	IND
VIII	INDUSTRIAL EN ILLA		TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1	TOF-2	TRE-1	TRE-2	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2	ALM-nr	TAR-r1	TAR-r2	IND
IX	INDUSTRIAL AILLAT		TCO-1	TCO-2	TCO-3	TOF-1	TOF-2	TRE-1	TRE-2	THO-1	THO-2	ALM-r1	ALM-r2	ALM-nr	TAR-r1	TAR-r2	IND

(\*) No més de productes bàsics





## 8. Regulación de los usos dotacionales.

La regulación de los usos dotacionales en el Plan General es lo suficientemente flexible y se considera adecuada.

Tan solo se considera conveniente realizar dos matizaciones.

- Resulta conveniente permitir el uso dotacional Recreativo-Deportivo en la zona de Ampliación de Casco.
- Resulta conveniente contemplar la posibilidad del uso Administrativo-Institucional como Dotacional Privado y contemplarlo como uso permitido en todas las zonas de ordenación excepto en las de viviendas unifamiliares.

A continuación, se resume a modo de cuadro la regulación de usos dotacionales según el Plan General, con las dos propuestas de modificación:





# AJUNTAMENT D'AIELO DE MALFERIT (VALÈNCIA)

C.I.F. P-4604200 H PLAÇA PALAU, 4 COD. POSTAL 46812 TEL. 96 236 30 10 FAX 96 236 31 41

## USOS DOTACIONALES PLAN GENERAL DE AIELO DE MALFERIT

	Parking Aire lliure PAR-a	Parking PB o soterrani PAR-b	Parking Edifici exclusiu PAR-c	Parking baix espais lliures PAR-d	Públic Educatiu cultural ED	Privat Educatiu cultural ED*	Públic Esportiu Recreatiu RD	Privat Esportiu Recreatiu RD*	Públic Assistencial TD	Privat Assistencial TD*	Públic Infraestructura Servei urba ID	Privat Infraestructura Servei urba ID*	Públic Administratiu Institucional AD	Privat Administratiu Institucional AD*
I	NUCLI HISTÓRIC	PAR-b	PAR-c	PAR-d	ED	ED*	RD	RD*	TD	TD*	ID	ID*	AD	AD*
II	AMPLIACIÓ DE CASC	PAR-b	PAR-c	PAR-d	ED	ED*	RD	RD*	TD	TD*	ID	ID* (1)	AD	
III	EIXAMPLE I	PAR-b	PAR-c	PAR-d	ED	ED*	RD	RD*	TD	TD*	ID	ID* (1)	AD	
IV	EIXAMPLE II	PAR-b	PAR-c	PAR-d	ED	ED*	RD	RD*	TD	TD*	ID	ID* (1)	AD	
V	VIVENDES AILLADES	PAR-b	PAR-c	PAR-d	ED	ED*	RD	RD*	TD	TD*	ID	ID* (1)	AD	
VI	VIVENDES ADOSADES	PAR-b	PAR-c	PAR-d	ED	ED*	RD	RD*	TD	TD*	ID	ID* (1)	AD	
VII	RES BAIXA DENSITAT	PAR-b	PAR-c	PAR-d	ED	ED*	RD	RD*	TD	TD*	ID	ID* (1)	AD	
VIII	INDUSTRIAL EN ILLA	PAR-b	PAR-c	PAR-d	ED	ED*	RD	RD*	TD	TD*	ID (1)	ID*	AD	
IX	INDUSTRIAL AILLAT	PAR-b	PAR-c	PAR-d	ED	ED*	RD	RD*	TD	TD*	ID	ID*	AD	

(1) Excepte usos funeraris

Sombreadas la zonas de ordenación a las que se propone añadir nuevos usos





## 9. Regulación de condiciones específicas de determinados usos.

Ante las dudas planteadas respecto del tratamiento de las sedes festeras tradicionales como uso Terciario Recreativo o Dotacional Privado se hace necesario detallar el mismo en atención a su tipología (A, B o C) según el Decreto 28/2011 del consell.

Se hace necesario prohibir los locales de juego con premio en toda la población por los problemas sociales que genera esta actividad. No parece un problema que los usuarios de este tipo de actividades puedan hacer uso de las mismas en poblaciones vecinas.

El uso de tanatorio y servicios funerarios está muy limitado en el Plan General, aunque de forma fragmentaria e imprecisa. Se propone que sea un uso permitido solamente en el suelo industrial, precisamente donde ya están implantados los dos existentes.

La misma regulación se plantea para las gasolineras y discotecas.

Para las tiendas de productos eróticos se establece una distancia prudencial respecto de los centros educativos públicos.

Se recupera la limitación de almacenes de granos y productos orgánicos que ya se contenían en las anteriores normas subsidiarias y que se ha mostrado útil.

Para todo ello se añade el artículo 102.bis.

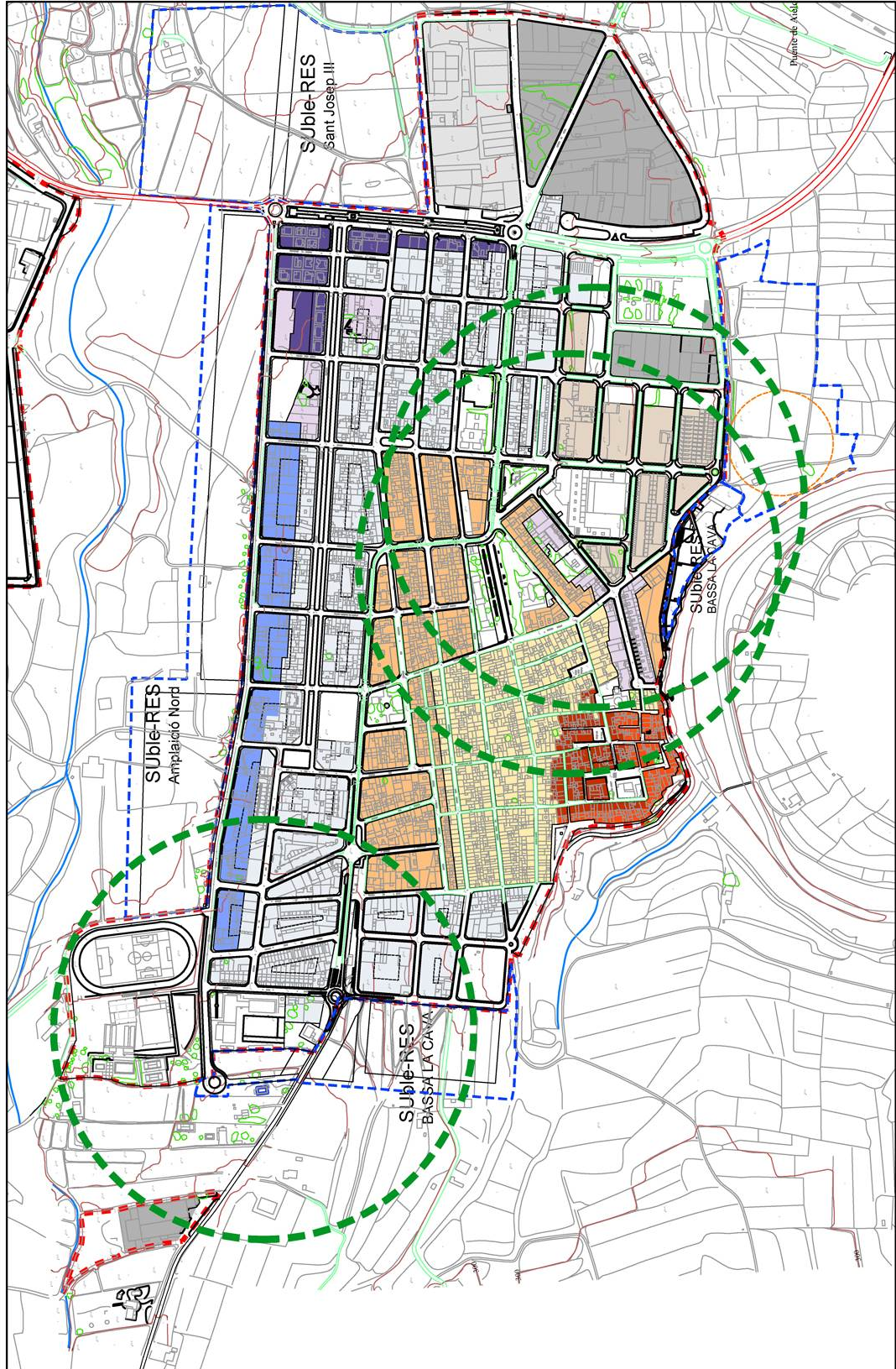
A continuación, se detalla gráficamente la zona donde queda prohibido el uso de tienda de productos eróticos:





# AJUNTAMENT D'AIELO DE MALFERIT (VALÈNCIA)

C.I.F. P-4604200 H PLAÇA PALAU, 4 COD. POSTAL 46812 TEL. 96 236 30 10 FAX 96 236 31 41



Prohibició de Botigues de Productes Eròtics



Codi Validació: 7X9C3NDLQY7E33RZDDE9XL65M | Verificació: <https://aielodemalferit.sectelectronica.es/>  
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 38





## 10. Regulación de las reservas de aparcamiento.

El artículo 71 de las normas urbanísticas de la ordenación detallada remite a la ordenación de cada zona para determinar las plazas de aparcamiento que se deben reservar en nuevas edificaciones.

Sin embargo, en algunas de estas zonas tal regulación no existe. Se hace por ello necesario añadir los artículos 121.bis y 134.bis que determinan las plazas de aparcamiento que, con carácter de mínimo, se deben reservar en las zonas de ordenación de Ampliación de Casco y Ensanche para las nuevas edificaciones.

El apartado 8 de este mismo artículo 71 remite a “su normativa específica” la reserva de aparcamientos de los unos y actividades en edificaciones existentes.

Queda ciertamente indefinida a que normativa se está refiriendo y, en todo caso, no parece razonable que cualquier uso o actividad, por pequeño que sea, deba reservar necesariamente plazas de aparcamiento ni que los usos y actividades de considerable dimensión no tengan una previsión de aparcamiento concreta e ineludible.

Por ello, se propone la exigencia de plazas de aparcamiento concretas en relación con el uso y tamaño de las instalaciones, comenzando dicha exigencia para las actividades de una cierta dimensión, puesto que las actividades más pequeñas ni tienen necesidad ni posibilidad real de cumplir esta exigencia.

## 11. Regulación de la forma de medir la altura.

Se considera conveniente recuperar la regulación de las anteriores normas subsidiarias que establecían la distancia máxima a la que medir la altura máxima cuando existen desniveles en 20 metros para las zonas residenciales y en 50 metros para las zonas industriales.

Se trata de una regulación más razonable que la que se ha quedado en el plan general de 20 metros para todo tipo de edificaciones.

## 12. Regulación de la altura mínima.

Se considera conveniente incluir de forma expresa en la normativa la costumbre arraigada de admitir la disposición de una falsa fachada como elemento suficiente para dar por cumplida la alineación a vial.

## 13. Regulación de altura máxima en las zonas de uso industrial.

Se considera conveniente aumentar en un metro la altura máxima de cornisa en todas las zonas de uso industrial para acercarse a la normativa de los polígonos industriales





de los municipios colindantes y para adecuarse a la orografía existente con desniveles acentuados.

#### 14. Regulación de la separación a lindes en las zonas de uso industrial.

Se considera conveniente regular de manera detallada la posibilidad de adosar naves a lindes con el acuerdo de los propietarios colindantes, estableciendo un límite superficial a partir del cual estas actuaciones dejan de estar permitidas.





#### **4. PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.**

##### ***a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.***

Los supuestos en que un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial simplificada vienen determinados en el artículo 46.3 de la LOTUP.

- a) En el presente caso nos encontramos ante **una modificación menor del Plan General** que se limita a regular con mayor precisión los usos compatibles en las distintas zonas de ordenación, evitando posibles conflictos.

Se trata pues de ordenación pormenorizada.

- b) La presente modificación tendrá efectos sobre una reducida y concreta relación de usos que, tratándose de usos compatibles que se implantan ocasionalmente, afectan pues, a una **zona de reducida extensión**.
- c) **No se cumplen los demás requisitos** establecidos en el artículo 46.1 de la LOTUP.

Por lo tanto, queda debidamente justificada la **procedencia de la evaluación ambiental y territorial simplificada**, cuya solicitud formal se realiza en este momento.

##### ***b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.***

A tenor de lo argumentado en el punto 2.b) anterior, se hace evidente que **la alternativa uno, elegida, es la alternativa más viable técnica y procedimentalmente** porque:

- i) Permite, manteniendo la actual regulación de usos del Plan General, establecer condiciones para aquellos usos compatibles susceptibles de generar impactos en el medio ambiente, así como flexibilizar la implantación de aquellos usos de menor entidad y capacidad de afección
- ii) Permite introducir ajustes y correcciones en determinados aspectos puntuales en la regulación de los edificios.





iii) Permite, en un tiempo razonable y en un procedimiento proporcional, conseguir estos objetivos.

***c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.***

Siendo nulo el efecto negativo que la presente modificación nº 18 del Plan General tiene sobre el medioambiente, el territorio o el cambio climático, tal y como se ha acreditado anteriormente, **no resulta procedente adoptar medidas** para prevenir, reducir, compensar o mitigar su incidencia.

***d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.***

En coherencia con lo explicado en los puntos anteriores **no resulta procedente** la adopción de medidas para el seguimiento ambiental del plan.

***e) Informe Ambiental y Territorial Estratégico.***

Tras las consultas con las administraciones públicas y el público interesado, la Junta de Gobierno Local, en sesión de 20 de octubre de 2021, acordó emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntal nº 1 del PGOU de Aielo de Malferit, MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. EN LA REGULACIÓN DE USOS DETALLADOS Y OTRAS, concluyendo así el trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica y estimar y desestimar las alegaciones planteadas por los interesados en el sentido expresado en el informe técnico correspondiente.

Las observaciones del arquitecto técnico municipal que se estiman son:

- *A l'article 71.8, on diu THO-2 caldria dir THO-1; i, al paràgraf següent caldria eliminar la zona IND, donat que ja té la seua pròpia regulació d'aparcament.*





- *Caldria modificar l'article 142 en el mateix sentit que el 114, perquè la regulació de la falsa façana s'amplie, també, a les zones d'eixample.*

La alegación de la interesada que se estima supone:

- Que, en las zonas de uso industrial, dentro del volumen edificado y cumpliendo la altura reguladora máxima se pueden disponer III plantas de oficinas, manteniendo invariable el resto de parámetros urbanísticos, modificando los artículos 195 y 206 de la ordenación detallada.

## **5. RESÚMEN DE SUPERFICIES.**

La presente modificación no supone la modificación en la calificación o clasificación de ninguna superficie de suelo.





## **6. ADMINISTRACIONES AFECTADAS Y PÚBLICO INTERESADO.**

Las administraciones afectadas son:

- El Servicio Territorial de Urbanismo de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

Al objeto de verificar que la presente modificación afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada y la consecuente competencia municipal en la aprobación definitiva de la misma.

- Consellerías competentes en materia de comercio, actividades, espectáculos públicos y juegos.

Al objeto de que emitan informe de la posible afección de la presente modificación en las materias de su competencia sectorial.

- Compañías suministradoras de luz y agua.

Al objeto de que emitan informe de la posible afección de la presente modificación en la prestación de los servicios de su competencia.

- Servicios técnicos municipales (urbanismo y actividades).

Al objeto de que emitan informe de la posible afección de la presente modificación en el funcionamiento de su servicio y en el medio ambiente en general.

El público interesado es:

- Las múltiples y distintas asociaciones municipales.

## **7. 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 los usos compatibles e incompatibles no supondrá una disminución de la implantación de nuevas actividades o instalaciones, sino, tan solo, su direccionamiento hacia los emplazamientos más idóneos y en las condiciones que minimicen su afección a los usos dominantes. Por lo tanto, **no supondrá una**





**disminución de ingresos** en conceptos de impuestos de actividades, obras y bienes inmuebles.

Además, permitirá **limitar la potencial indemnización que por responsabilidad patrimonial** deba asumir el Ayuntamiento por la generación de daños y perjuicios a propietarios de edificios colindantes con actividades susceptibles de generar afecciones, así como la potencial indemnización por dejar en situación de fuera de ordenación a multitud de actividades existente y legalmente emplazadas.

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

En base a todo ello, se considera justificada la sostenibilidad económica del plan.

## **8. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**

La presente modificación no conlleva la necesidad de realizar ninguna inversión pública o privada, ni supone la limitación de derechos o vinculación singular de inmuebles. Tampoco supone un incremento en los ingresos o beneficios de ningún agente público o privado.

Se considera por tanto innecesario realizar más consideraciones para tener por justificada la viabilidad económica del plan.

## **9. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.**

La presente modificación no tiene incidencia alguna en el paisaje, por lo que resulta innecesario elaborar un estudio de integración paisajística.

En este sentido, el artículo 6.4 de la LOTUP establece que, en los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental y territorial estratégico, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje.





## **10. INFORME EN MATERIA DE PERSPECTIVA DE GÉNERO.**

En los artículos 9.2 y 14 de la Constitución se refleja, en un caso como principio constitucional y en el otro como derecho fundamental, la igualdad entre mujeres y hombres

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres -EDL 2007/12678-, establece una regulación específica en relación con este principio de igualdad, en la que destacamos la previsión de su artículo 4 que señala que la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico

El artículo 31 establece que en el planeamiento se deben tomar en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y se favorecerá el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas. Se incluye un mandato a las Administraciones Públicas que deberán tener en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Asimismo, el artículo 3.2 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 -EDL 2015/188203-, establece que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben conjugar, entre otros intereses, la igualdad de trato y de oportunidades.

La jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo se ha fijado en esta cuestión en algunas recientes resoluciones, estableciendo que no es necesario el sometimiento del plan a un trámite específico para que esa perspectiva sea tenida en cuenta. Y es que el denominado informe del impacto de género debe ser el instrumento jurídico a través del cual se hace efectiva esa perspectiva en la medida en la que su evacuación en el procedimiento de elaboración de instrumentos del planeamiento propiciaría un análisis y una evaluación del cumplimiento de los principios más atrás referidos que el planeador debe considerar en el momento de diseñar la ciudad.

En este sentido el artículo 13 de la LOTUP establece que la perspectiva de género se debe de incluir en el diseño, la definición y la ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios de su Anexo XII (Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género).

Particularmente y en relación con el contenido concreto con la presente modificación del Plan General, el artículo 13.2.a) propugna:







*“13.2.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.”*

Siendo este uno de los objetivos centrales de la modificación en la regulación de los usos detallados al permitir en todas las zonas de ordenación los usos terciarios, de almacén y talleres artesanales, al menos, en su nivel inferior de dimensión y potencial afección al medio ambiente.

De esta forma se garantiza que los comercios y servicios cotidianos que proporcionan los productos básicos para alimentación y el cuidado del hogar y del núcleo familiar se implantan con carácter general en todas las zonas de ordenación y, particularmente, en el núcleo histórico y ampliación de casco, donde se encuentra la población de más edad.

Se facilita, también la proximidad entre las actividades diarias y el desarrollo de la ciudad compacta. Se evita la zonificación con usos exclusivos o innecesariamente limitados. Se regula la realización de actividades remuneradas en la vivienda, estableciendo las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos.

Se potencia la participación ciudadana en el trámite ambiental de la presente modificación del Plan General a través de su publicación en la página web y vinculando a las asociaciones vecinales del municipio como público interesado.

## **11. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

Además de la presente memoria, la Modificación contiene:

### **Normativa Urbanística:**

- Artículos nº 66.1, 71.1 y 71.8, 96, 98, 114, 118, 121, 132, 138, 142, 144, 161, 179, 189, 195, 196, 198, 205, 206, 207, 211, modificados.
- Artículos 102.bis, 121.bis y 138.bis, añadidos.

En Aielo de Malferit, suscrito digitalmente





**AJUNTAMENT D'AIELO DE MALFERIT (VALÈNCIA)**

C.I.F. P-4604200 H PLAÇA PALAU, 4 COD. POSTAL 46812 TEL. 96 236 30 10 FAX 96 236 31 41

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

Se reproducen los artículos modificados o añadidos de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Detallada.

En color rojo y tachado lo que se elimina del artículo original.

En color azul lo que se añade al artículo original.



Codi: Validació: 7X9C3NDLQY7E33RZDDE9XL65M | Verificació: <https://aielodemalferit.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 38



## **Article 66. Paràmetres urbanístics relatius al volum i forma dels edificis.**

Segons el que disposa el capítol Quint del títol Segon del Reglament de Zones excepte en les definicions següents:

### **1. ALTURA REGULADORA.**

Es denomina altura reguladora o altura de cornisa a la dimensió vertical, mesura en el pla de façana de l'edificació, des de la rasant de la vorera fins a la intersecció amb la cara inferior del forjat que forma el sostre de l'última planta. En el cas de no existir vorera, l'altura es mesurarà des de la rasant del carrer.

L'altura reguladora o altura de cornisa d'un edifici o tram d'edifici es mesurarà en el punt mitjà de la seua longitud de façana, sempre que la longitud siga menor de 20 metres **en zones d'ordenació residencial y 50 metres en zones d'ordenació industrial**. Quan el pendent del carrer determinen diferències de cota de rasant entre els extrems de l'edifici superiors a 3 metres o la longitud de façana siga major de 20 metres **en zones d'ordenació residencial y 50 metres en zones d'ordenació industrial**, la façana es descompondrà en trams que no superen eixes condicions, a l'efecte del mesurament d'este paràmetre.

En el cas de parcel·les amb fatxades a dos carrers formant cantó el mesurament de l'altura es realitzarà desenvolupant les fatxades com si foren una sola, complint les condicions indicades anteriorment de 20 i 50 metres de longitud màxima i 3 metres de desnivell màxim per cada tram, mantenint com a mínim 8 metres de continuïtat en l'altura reguladora màxima a cada costat del cantó.

Quan en una parcel·la canvien les condicions de volum o la zona d'ordenances en dos fatxades diferents, s'aplicarà a cada una d'elles la seua normativa independentment. Si l'ordenació no prevera un pati de parcel·la d'illa lliure d'edificació, s'aplicarà a cada façana la normativa corresponent fins al punt mitjà de la distància entre les alineacions exteriors d'ambdós vies.

En el cas de parcel·les amb façana a dos carrers no continus i amb distinta rasant, el mesurament es realitzarà independentment per a cada carrer, mantenint l'altura provinent del carrer amb rasant més alta fins una profunditat major a una de les dos següents, 20 m **en zones d'ordenació residencial y 50 metres en zones d'ordenació industrial** o mitat de la parcel·la, mantenint sempre l'altura en una profunditat mínima de 4 m **en zones d'ordenació residencial y 10 metres en zones d'ordenació industrial** en el carrer amb rasant inferior.

## **Article 71. Previsió de nombre de places d'aparcament en els edificis**

1. Sense perjudi de la normativa aplicable a casos específics, en les edificacions de nova planta serà obligatòria la previsió de places d'aparcament, en





# AJUNTAMENT D'AIELO DE MALFERIT (VALÈNCIA)

C.I.F. P-4604200 H PLAÇA PALAU, 4 COD. POSTAL 46812 TEL. 96 236 30 10 FAX 96 236 31 41

l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, segons el que disposa en la normativa de les zones d'ordenació.

Es podrà eximir de la dita obligació en els casos en què l'execució de l'aparcament entre en col·lisió amb la protecció arquitectònica de l'edificació, en els casos de rehabilitació d'edificacions existents.

De manera excepcional es podrà minorar fins a un ~~25%~~ 50% la dotació mínima de places d'aparcament establides en els apartats següents quan concórrega alguna d'estes circumstàncies:

- a. Quan la parcel·la on es pretenga edificar tinga una profunditat menor de 10 metres respecte a la via pública.
- b. Quan la parcel·la on es pretenga edificar tinga una superfície menor de 200 m<sup>2</sup> o no siga possible inscriure un rectangle de 12 per 20 metres.
- c. Quan siga necessari destinar ~~tres~~ dos plantes de l'edifici, excepte escales, ascensors i instal·lacions indispensables per a poder albergar la dotació mínima establida.

(.....)

8. La reserva d'aparcament dels usos i activitats en edificacions existents, ~~es regularà per la seua normativa específica.~~ no resultarà obligatòria en els nivells de menor dimensió: TCO-1, TCO-2, TOF-1, TRE-1, THO-1, ALM-r1 i TAR-r1.

Per als usos i activitats de major dimensió: TCO-3, TFO-2, TRE-2, THO-1, ALM-r2, ALM-nR, i TAR-r2,

la reserva de places d'aparcament serà la següent:

- TCO i TRE: 1 plaça / 50 m<sup>2</sup> construïts de superfície de venda o de superfície de ús públic, respectivament.
- THO: 1 plaça / 75 m<sup>2</sup> construïts.
- TFO: 1 plaça / 100 m<sup>2</sup> construïts.
- ALM i TAR: 1 plaça / 150 m<sup>2</sup> construïts.

## Article 96. Ús terciari (T).

Dins dels usos terciaris es distingeixen els següents:

1.- Comercial (TCO): Comprèn les activitats destinades al subministrament de mercaderies al públic per mitjà de vendes al detall i prestació de servicis a particulars.

Se subdivideix en els grups següents:

a) Comercial compatible amb vivenda (TCO-1 i TCO-2): comprèn aquelles activitats comercials que estan incloses en el règim de declaració responsable ambiental o de comunicació d'activitats innòcues d'acord amb l'Annex III de la llei





6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats en la Comunitat Valenciana, de tal manera que poden ser compatibles amb l'ús residencial sense necessitat d'excepcionals mesures correctores. [Se subdivideix en els grups següents:](#)

**TCO-1: Superfície de venda < 300 m<sup>2</sup>**

**TCO-2: 300 m<sup>2</sup> ≤ superfície de venda < 600 m<sup>2</sup>**

b) Comercial de gran dimensió (TCO-3): Comprén tot tipus d'activitats comercials que puguen ser compatibles amb zones [residencials](#) i no residencials, [quan la superfície de venda siga superior als 600 m<sup>2</sup>](#)

En qualsevol dels supòsits anteriors es tindrà en compte que serà preceptiva l'obtenció d'una autorització comercial autonòmica en els casos establits per la llei 3/2011, de 23 de març, de la Generalitat, de Comerç de la Comunitat Valenciana:

- La implantació d'establiments comercials individuals o col·lectius que compten amb una superfície comercial igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>, en tots els casos.
- La implantació d'establiments comercials individuals o col·lectius, les condicions urbanístiques dels quals determine el Pla d'acció territorial sectorial del comerç de la Comunitat Valenciana, si s'escau.
- L'ampliació de la superfície comercial d'un establiment comercial individual o col·lectiu existent, quan com a conseqüència d'esta s'arribe a les superfícies establides en l'apartat a o se superen estes superfícies.
- L'ampliació de la superfície comercial d'un establiment comercial individual o col·lectiu existent, la superfície del qual ja tinga o supere l'establida en l'apartat a quan l'ampliació, individualment o en conjunt amb altres ampliacions anteriors, supere el 10% de la superfície comercial autoritzada i, en tot cas, quan l'ampliació individual o en conjunt supere els 2.500 m<sup>2</sup>.
- La modificació substancial de les característiques de funcionament d'un establiment comercial individual o col·lectiu existent, la superfície comercial del qual arribe a les 2.500 m<sup>2</sup>.

2.- Oficines (TOF): s'inclouen en este ús les activitats administratives de caràcter públic o privat, les que es duen a terme per empreses privades o públiques, així com els despatxos professionals. [Se subdivideix en els grups següents:](#)

**TOF-1: Superfície útil < 300 m<sup>2</sup>**

**TOF-2: Superfície útil ≥ 300 m<sup>2</sup>**

3.- Recreatiu (TRE) : correspon a l'ús d'edificis relacionat amb l'oci i el temps lliure. S'inclou en este ús el dels espectacles de tota índole i les activitats que s'exercixen en locals d'escampament no inclosos en altres usos, tals com bars, cafeteries i pubs. Els locals destinats a este tipus d'activitats es regiran pel que disposa





la Llei14/2010, de 3 de desembre, de la Generalitat, d'Espectacles Públics, Activitats Recreatives i Establiments Públics, i normativa de desplegament. Se subdividix en els grups següents:

- a) locals l'aforament dels quals no excedix de 300 persones (TRE-1).
- b) locals l'aforament dels quals excedix de 300 persones (TRE-2).

4.- Hoteler (THO): és l'ús que correspon a aquells establiments, subjectes a legislació específica, que es destinen a allotjament temporal o a residències col·lectives així com les activitats complementàries incloses en els propis immobles. Se subdividix en les categories següents:

- a) Establiments amb menys de deu habitacions o 400 metres quadrats de superfície total edificada (THO-1).
- b) Establiments que sobrepassen algun dels límits establits en l'apartat anterior (THO-2)

## **Article 98. Taller Artesanal (TAR)**

Es denomina Activitat Artesana la que inclosa en el repertori d'oficis artesans, desenvolupa prioritàriament operacions de caràcter eminentment manual, podent emprar a efectes auxiliars elements d'accionament electromecànic, distingint segons potència instal·lada i operaris:

a) Tallers compatibles amb vivendes (TAR-r). Comprén les activitats de tipus industrial al servici directe del consumidor, o que per les seues característiques necessita desenvolupar-se en un àmbit d'ús dominant residencial. Es distingeixen dos supòsits en funció de la potència electromecànica realment instal·lada i del nombre d'operaris, inclosos locals annexos als d'ús estrictament industrial; són els següents:

A.1. Taller artesanal (TAR-1). Implica el compliment de les condicions següents:

- Potència **de la maquinaria (mesurada conforme a l'anex III de la Llei 6/2014) contractada** no major que **35,75 KW (5 CV)**.
- NÚM. d'operaris d'1 a 5.
- Càrrega tèrmica total menor que ~~10 Kg/m2 del seu equivalent en fusta~~ **50 Mcal/m2**.
- Emissió sonora màxima: segons normativa acústica vigent: 65dB de dia i 55 dB per la nit
- **Superfície construïda < 200 m<sup>2</sup>**.

A.2. Restants tallers compatibles amb vivenda (TAR-2). Implica el compliment de les condicions següents:

- Índex de potència instal·lada no major que 0,1 KW/m'amb2 un màxim de 22,5 KW .





- Càrrega tèrmica total menor que ~~20 Kg/m<sup>2</sup> del seu equivalent en fusta~~ 100 Mcal/m<sup>2</sup>.
- NÚM. d'operaris menor de 15.
- $200 \leq$  superfície construïda  $< 600$  m<sup>2</sup>.

## Article 102.bis. Condicions particulars de determinats usos.

- Les seus festes tradicionals qualificades com tipus A i B per el Decret 28/2011 que aprova el Reglament que regula les condicions i tipologia de les seus festes ubicades al municipis de la Comunitat Valenciana, tindran la condició d'Us Dotacional Privat. Les seus festes tradicionals qualificades com tipus C tindran la condició d'us Terciari Recreatiu.
- Els locals de jocs amb premis queden prohibits a tot el municipi.
- Els tanatoris i usos funeraris, discoteques i gasoliners queden prohibits en tot el sol residencial i permets en el sol industrial.
- Les botigues de productes eròtics queden prohibides a menys de 300 m<sup>2</sup> de centres educatius públics.
- Els magatzems de grans i productes orgànics sense envasar, combustibles i productes inflamables queden prohibits en sol residencial.

## Article 114. *Altura mínima edificable*

Es podrà edificar un mínim d'una planta amb una altura reguladora mínima de 3 m.

S'admetrà una falsa façana que delimita, almenys, aquest pla fins a l'altura mínima.

## Article 118. *Buits de façana.*

Les obertures de façana se separaran 0,60 m almenys de qualsevol límit.

Es respectarà el sistema compositiu tradicional.

Els buits seran rectangulars i verticals, i la seua composició en façana seguirà els esquemes tradicionals, es permetran portes de garatge i de locals comercials en Planta Baixa que tinguen una proporció quadrada.

Les portes de garatge no podran obrir cap a fora ni envair l'alineació oficial. Els seus mecanismes d'accionament hauran de ser silenciosos i les portes no podran produir sorolls molestos.





## **Article 121. Usos Detallats**

### Ús dominant:

Residencial unitari i múltiple (RUN i RMU).

### Usos Compatibles:

Terciari: Comercial ~~compatible amb vivenda~~(TCO-1) i (TCO-2 sempre que es tracte de productes de primera necessitat al servei de la població del voltant), Oficines (TOF-1), Hotelers (THO-1).

Aparcament: En planta baixa, semisoterrani o soterrani baix edificació en altura (PAR-b), en edifici d'ús exclusiu (PAR-c), baix espais lliures privats o, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, baix espai lliure públic(PAR-d).

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu- Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servei Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD).

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED\*), Esportiu- Recreatiu (RD\*) Assistencial (TD\*), Infraestructura- Servei Urbà (ID\*), ~~excepte usos funeraris~~, Administratiu-Institucional (AD\*).

Magatzems (ALM-r1)

Terciari Recreatiu (TRE-1)

Taller Artesanal (TAR-1)

### Usos Incompatibles:

Tallers Artesanals (TAR-r1) ~~(TAR-r2)~~

Magatzems (ALM-r2 y ALM-nr)

Industrial(IND)

Terciari Recreatiu (TRE-2)

I la resta d'usos no definits com compatibles o dominants.

## **Article 121.bis. Reserva obligatòria de places d'aparcament**

En edificacions de nova planta i sempre que siga viable tècnicament en ampliacions, habilitacions o canvis d'ús, sempre que la superfície de la parcel·la siga superior als 300 m2, serà obligatòria la reserva de les següents places d'aparcament:

- 1 plaça / habitatge.
- 1 plaça / 100 m2 local.

Esta exigència es considera complida quan es destine a aparcament una planta completa.







## **Article 132. Altura mínima edificable**

Es podrà edificar un mínim d'una planta amb una altura reguladora mínima de 3 m., en les zones d'altura màxima de III plantes.

S'admetrà una falsa façana que delimita, almenys, aquest pla fins a l'altura mínima.

## **Article 138. Usos Detallats**

### Ús dominant:

Residencial múltiple(RMU) i unitari (RUN).

### Usos Compatibles:

Terciari: Terciari Comercial ~~compatible amb vivenda~~ (TCO-r1), (TCO-2) i (TCO-3 sempre en carrers de més de 10 metres d'ample), Terciari recreatiu en locals ~~que~~ l'aforament del qual no excedix de 300 persones(TRE-1), i Terciari recreatiu en locals que l'aforament del qual excedix de 300 persones(TRE-2) només en carrers de més de 10 metres d'ample, Hotelers (THO-1) i (THO-2), Oficines (TOF-1) i (TOF-2).

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu- Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servei Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD).

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED\*), Assistencial (TD\*), Esportiu-Recreatiu (RD\*), Infraestructura- Servei Urbà (ID\*), ~~excepte usos funeraris~~ Administratiu-Institucional (AD\*)

Magatzems compatibles amb vivenda (ALM-r1) i (ALM-r2)

Aparcament: En planta baixa, semisoterrani o soterrani baix edificació en altura (PAR-b), en edifici d'ús exclusiu (PAR-c), baix espais lliures privats o, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, baix espai lliure públic(PAR-d).

Tallers Artesanals(TAR-1)(TAR-2)

### Usos Incompatibles:

~~Tallers Artesanals(TAR-r1)(TAR-r2)~~

Magatzems en zones no residencials (ALM-nr)

Industrial( IND)

I la resta d'usos no definits com compatibles o dominants.

## **Article 138.bis. Reserva obligatòria de places d'aparcament**

En edificacions de nova planta i sempre que siga viable tècnicament en ampliacions, habilitacions o canvis d'ús, sempre que la superfície de la parcel·la siga superior als 300 m2, serà obligatòria la reserva de les següents places d'aparcament:

- 1 plaça / habitatge.
- 1 plaça / 100 m2 local.





Esta exigència es considera complida quan es destine a aparcament una planta completa.

## **Article 142. Altura mínima edificable**

Es podrà edificar un mínim d'una planta amb una altura reguladora mínima de 5 m.

S'admetrà una falsa façana que delimita, almenys, aquest pla fins a l'altura de 3,50 metres.

## **Article 144. Usos Detallats**

### Ús dominant:

Residencial múltiple(RMU) i unitari (RUN).

### Usos Compatibles:

Terciari: Terciari Comercial ~~compatible amb vivenda~~ (TCO-~~r1~~), (TCO-2), Terciari recreatiu en locals ~~que~~ l'aforament del qual no excedix de 300 persones(TRE-1), i Terciari recreatiu en locals que l'aforament del qual excedix de 300 persones(TRE-2) només en carrers de més de 10 metres d'ample, Hotelers (THO-1) i (THO-2), Oficines (TOF-1) i (TOF-2).

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu- Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servei Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD)- Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED\*), Assistencial (TD\*), Esportiu- Recreatiu (RD\*), Infraestructura- Servei Urbà (ID\*), ~~excepte usos funeraris~~ Administratiu-Institucional (AD\*).

Taller Artesanal(TAR-r1 i TAR-r2)

Magatzems (ALM-1 i ALM-2).

Aparcament: En planta baixa, semisoterrani o soterrani baix edificació en altura (PAR-b), en edifici d'ús exclusiu (PAR-c), baix espais lliures privats o, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, baix espai lliure públic(PAR-d).

### Usos Incompatibles:

~~Terciari (TRE-2)~~

Industrial(IND)

I la resta d'usos no definits com compatibles o dominants.

## **Article 161. Usos Detallats**

### Ús dominant:

Residencial unitari (RUN)





# AJUNTAMENT D'AIELO DE MALFERIT (VALÈNCIA)

C.I.F. P-4604200 H PLAÇA PALAU, 4 COD. POSTAL 46812 TEL. 96 236 30 10 FAX 96 236 31 41

## Usos Compatibles:

Terciari: Terciari Comercial ~~compatible amb vivenda~~ (TCO-r1), Terciari recreatiu en locals que l'aforament del qual no excedix de 300 persones (TRE-1), ~~només en carrers de més de 10 metres d'ample~~, Hotelers (THO-1), Oficines (TOF-1).

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu- Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servici Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD).

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED\*), Assistencial (TD\*), Esportiu-Recreatiu (RD\*), Infraestructura- Servici Urbà (ID\*), ~~excepte usos funeraris~~.

Aparcament: A l'aire lliure sobre superfície de parcel·la (PAR-a). En planta baixa, semisoterrani o soterrani baix edificació en altura (PAR-b), baix espais lliures privats o, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, baix espai lliure públic (PAR-d).

## Usos Incompatibles:

**Terciari recreatiu (TRE-2)**

Taller Artesanal (TAR-r1) (TAR-r2)

Industrial (IND)

Residencial múltiple (RMU)

Magatzems (ALM)

I la resta d'usos no definits com compatibles o dominants.

## **Article 179. Usos Detallats**

### Ús dominant:

Residencial unitari (RUN)

### Usos Compatibles:

Residencial múltiple (RMU)

Terciari: Terciari Comercial ~~compatible amb vivenda~~ (TCO-r1), Terciari recreatiu en locals que l'aforament del qual no excedix de 300 persones (TRE-1), ~~només en carrers de més de 10 metres d'ample~~, Hotelers (THO-1), Oficines (TOF-1).

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu- Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servici Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD).

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED\*), Assistencial (TD\*), Esportiu-Recreatiu (RD\*), Infraestructura- Servici Urbà (ID\*), ~~excepte usos funeraris~~.

Aparcament: A l'aire lliure sobre superfície de parcel·la (PAR-a). En planta baixa, semisoterrani o soterrani baix edificació en altura (PAR-b), baix espais lliures privats o, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, baix espai lliure públic (PAR-d).

### Usos Incompatibles:

**Terciari recreatiu (TRE-2)**

Taller Artesanal (TAR-r1) (TAR-r2)

Industrial (IND)





Magatzems (ALM)

I la resta d'usos no definits com compatibles o dominants.

## **Article 189. Usos permesos i prohibits.**

### Ús dominant:

Residencial unitari (RUN)

### Usos Compatibles:

Terciari: Terciari Comercial ~~compatible amb vivenda~~ (TCO-r1), Terciari recreatiu en locals que l'aforament del qual no excedix de 300 persones (TRE-1), ~~només en carrers de més de 10 metres d'ample~~, Hotelers (THO-1), Oficines (TOF-1).

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu- Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura- Servici Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD). Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED\*), Assistencial (TD\*), Infraestructura-Servici Urbà (ID\*), ~~excepte usos funeraris~~.

Aparcament: A l'aire lliure sobre superfície de parcel·la (PAR-a). En planta baixa, semisoterrani o soterrani baix edificació en altura (PAR-b), baix espais lliures privats o, si és el cas, prèvia concessió administrativa o mera autorització, baix espai lliure públic (PAR-d).

### Usos Incompatibles:

Terciari Recreatiu (TRE-2)

Taller Artesanal (TAR-r1) (TAR-r2)

Industrial (IND)

Magatzems (ALM)

I la resta d'usos no definits com compatibles o dominants.

## **Article 195. Nombre màxim de plantes.**

El nombre màxim de plantes serà de II, **excepte en oficines que serà de III.**

Es permet entreplantes d'acord amb la definició continguda en estes normes. La superfície de l'entreplanta no computa a l'efecte de l'edificabilitat màxima de parcel·la.

## **Article 196. Altures màxima reguladora.**

Altura màxima reguladora definida en funció del nombre de plantes:

Nombre de plantes	Altura màxima
II	<del>8,00</del> 9,00 m





## **Article 198. Usos Detallats**

### Ús dominant:

Industrial (IND)

### Usos Compatibles:

Taller Artesanal (TAR)

Magatzem (ALM)

Aparcaments (PAR)

Comercial ~~compatible amb vivenda~~ (TCO-r)

~~Comercial en zones no residencials (TCO-nr)~~

Terciari oficines ~~de les indústries~~ (TOF)

Terciari Hoteler (THO)

Terciari Recreatiu ~~Complementari d'usos permesos~~ (TRE)

Dotacional: Tot tipus d'Equipaments , ~~excepte Funerari(EFU)~~. Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu- Recreatiu (RD), Assistencial (TD), Infraestructura-Servici Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD).

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED\*), Assistencial (TD\*), Esportiu-Recreatiu (RD\*), Infraestructura- Servici Urbà (ID\*), **Administratiu-Institucional (AD\*)**.

### Usos Incompatibles:

Residencial: en totes les seues modalitats (RUN i RMU)

**Fàbriques de rajola o ceràmica que produïsquen pols al medi ambient.**

**Indústries sense informe favorable municipal a causa d'un consum excessiu d'aigua que l'Ajuntament considere no es pot suportar pels aquífers de la localitat.**

**Els restants no contemplats com permesos.**

## **Article 205. Separació a límits**

La distància mínima al límit frontal i a la resta de límits és de 3 m.

**No obstant les naus es podran adossar als límits sempre que la suma de la superfície de les parcel·les siga inferior a 6.000 m2, previ acord signat dels colindants que, així serà obligatori per als dos i es farà constar al registre de la propietat.**

## **Article 206. Nombre màxim de plantes.**

El nombre màxim de plantes serà de II, **excepte en oficines que serà de III.**

Es permet entreplantes d'acord amb la definició continguda en estes normes. La superfície de l'entreplanta no computa a l'efecte de l'edificabilitat màxima de parcel·la.





# AJUNTAMENT D'AIELO DE MALFERIT (VALÈNCIA)

C.I.F. P-4604200 H PLAÇA PALAU, 4 COD. POSTAL 46812 TEL. 96 236 30 10 FAX 96 236 31 41

## Article 207. Altures màxima reguladora.

Altura màxima reguladora definida en funció de la zona d'ubicació:

	Altura màxima
Sant Josep II	<del>8,00</del> 9,00 m.
Serrans I, II, III i IV	<del>9,00</del> 10,00 m.
Serrans V	<del>9,00</del> 10,00 m.

## Article 211. Usos Detallats

Ús dominant:

Industrial (IND)

Usos Compatibles:

Taller artesanal (TAR-~~r~~)

Matgazems (ALM)

Comercial (TCO)

Terciari Oficines (TOF)

Comercial ~~en zones no residencials~~ (TCO-~~nr~~)

Terciari Hotelier (THO)

Terciari Recreatiu ~~Complementari d'usos permesos~~ (TRE)

Dotacional: Equipaments públics: Educatiu-Cultural (ED), Esportiu- Recreatiu (RD),

Assistencial (TD), Infraestructura- Servici Urbà (ID), Administratiu-Institucional (AD)-

Equipaments privats: Educatiu-Cultural (ED\*), Assistencial (TD\*), Esportiu-

Recreatiu (RD\*), Infraestructura- Servici Urbà (ID\*), **Administratiu-Institucional**

(AD\*).

Aparcaments (PAR)

Usos Incompatibles:

Residencial unitari i múltiple (RUN i RMU)

~~Comercial compatible amb vivenda (TCO-r)~~

Fàbriques de rajola o ceràmica que produïsquen pols al medi ambient.

Indústries sense informe favorable municipal a causa d'un consum excessiu d'aigua que l'Ajuntament considere no es pot suportar pels aquífers de la localitat.

Els restants no contemplats com permesos.

En Aielo de Malferit, suscrit digitalmente

