MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº24 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE XIRIVELLA EN EL ENCLAVE DE LA PLAZA DE ESPAÑA (FEYCU)

Xirivella (València)

EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

ABRIL 2022

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE XIRIVELLA (MPPG)

Proponente	**Ayuntamiento de Xirivella**
Equipo técnico redactor	**AIC EQUIP S.L.**

Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España
Avda. Petit Thouars 1775 Of 1504. Lince · Lima · Perú

www.aicequip.com Tel. (+34) 963 155 610

Equipo técnico redactor y colaborador:	AICEQUIP S L
Director General – Arquitecto	Gabriel Doménech
Abogada	Teresa Pena
Arquitecta	Laura Jover
Arquitecto	José Ramón Tormo

ÍNDICE GENERAL DEL BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

I. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA 5

A. MEMORIA INFORMATIVA 5

A.1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA 5

A.2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE 5

A.3. ANTECEDENTES 6

A.4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación 6

A.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO 7

A.6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 7

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA 8

B.1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 8

B.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 8

B.3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 8

B.3.1. Situación previa de los artículos 10

B.3.2. Modificación de las Normas Urbanísticas 11

B.4. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 12

B.4.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional) 12

B.5. TRAMITACIÓN 12

C. PLANOS DE INFORMACIÓN Y JUSTIFICATIVOS 14

I01. Emplazamiento del enclave de la plaza de España (FEYCU) 14

I02. Planeamiento vigente. Modificación puntual nº18 del PGOU de Xirivella. 14

I03. Ámbito del enclave de la Plaza de España (FEYCU) 14

I04. Afecciones sectoriales 14

I05. Clasificación y calificación del suelo. Cota de referencia 14

J01. Plano justificativo de superficies edificables 14

II. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA 15

A. NORMAS URBANÍSTICAS 15

B. PLANOS DE ORDENACIÓN 16

O01. Clasificación y Calificación del suelo. Cota de referencia 16

O02. Alineaciones y rasantes 16

O03. Condiciones de integración y conexión 16

O04. Afecciones sectoriales 16

C. ANEXO 1. REFUNDIDO NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 + MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº24 17

D. JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO 25

III. ANEXOS 27

1. Justificación informes sectoriales 27

1.1. Servidumbre aeronáutica 27

1.2. Afección de carreteras 27

1.3. Confederación hidrográfica del Júcar 27

2. Anexos informes sectoriales 28

A.1 Informe sostenibilidad Aviación civil. Anexo I calidad acústica y anexo II servidumbre aeronáutica 28

A.2 Anexo afección de carreteras 29

A.3 Anexo confederación hidrográfica del Júcar 30

3. Estudio de tráfico 31

I. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

A. MEMORIA INFORMATIVA

A.1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El presente documento es promovido por el Excmo. Ajuntament de Xirivella, que encarga su redacción a AIC EQUIP SL, por medio de sus profesionales.

El equipo redactor de AIC EQUIP SL, responsable de la elaboración del documento, ha sido dirigido fundamentalmente por el arquitecto Gabriel Doménech Bardisa, colegiado nº 8.473 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, y sus colaboradores.

El presente documento se corresponde con la MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 24 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE XIRIVELLA EN EL ENCLAVE DE LA PLAZA DE ESPAÑA (FEYCU) XIRIVELLA, (VALÈNCIA) (en adelante MPPG). Esta modificación es a su vez una modificación de la MPPGX–18 en el mismo ámbito que el Ayuntamiento aprobó mediante acuerdo plenario de 25 de septiembre de 2014,

Se redacta como propuesta de planeamiento, con el objeto de modificar ciertos parámetros de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella vigente (en adelante PGOU) en el ámbito de la Finca Registral nº 10.979, en el enclave de la Plaza de España (FEYCU). Este enclave está situado en una posición estratégica en la entrada del municipio de Xirivella desde la ciudad de Valencia por la A3, y, por lo tanto, susceptible de una actuación singular.

A.2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

La legislación urbanística aplicable para la MPPG es la siguiente:

- 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.
- Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido 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, TRLOTUP)
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L-3R, revisión vigente desde 31 de octubre de 2015).
- Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 26 de abril de 1999 (marco orientativo, disposición legal no obligatoria).
- Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella (en adelante PGOU), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28 de noviembre de 1989, así como sus posteriores modificaciones.
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV), aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell.

Otra legislación aplicable para la MPPG es la siguiente:

- Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de protección contra incendios con entrada en vigor 29 de marzo de 2006.

A.3. ANTECEDENTES

Se toma como referencia el documento de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE XIRIVELLA que el Ayuntamiento aprobó mediante acuerdo plenario de 25 de septiembre de 2014, publicado en el BOP de fecha 10 de octubre de 2014.

A.4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación

El régimen jurídico aplicable a la presente modificación es el dispuesto en el TRLOTUP, con las siguientes matizaciones derivadas de sus disposiciones transitorias.

La disposición transitoria undécima referida a la ejecución de los planes:

> *"1. Los planes aprobados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 o que, por aplicación de la disposición transitoria primera, se aprueben sin adaptarse a este texto refundido, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que ello implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven."*

De conformidad con la referida Disposición Transitoria se deriva que respecto al procedimiento será de aplicación el TRLOTUP, por tanto, a los efectos de procedimiento y competencia en la aprobación de la presente modificación, el artículo 67 del TRLOTUP *"Modificación de los planes"*, establece que la modificación de los planes se realizará por el procedimiento previsto en el texto refundido de dicha ley.

Una vez realizada la fase ambiental, con las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP, finalizada esta por el procedimiento simplificado con un Informe Ambiental y Territorial (IATE), se tramitarán de acuerdo con el capítulo III "*Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica*" del título III "*Procedimiento y elaboración de planes*":

- Información pública y consulta a los organismos y/o entidades suministradoras afectados durante un periodo mínimo de 45 días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 del TRLOTUP.
- Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta.
- Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.
- El acuerdo de aprobación definitiva junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el BOP.

La modificación objeto de este documento consiste en <u>la adecuación y cambio de determinados parámetros urbanísticos, dentro de la ordenación pormenorizada</u>, tratándose de una modificación de índole menor, <u>que no afecta a la ordenación estructural,</u> por lo que la competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento según el artículo 44.5 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".*

La presente propuesta de MPPG incide únicamente en la ordenación pormenorizada, incluyendo en esta las determinaciones de los instrumentos de rango superior vigentes.

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).

A.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de modificación es muy reducido, afectando solo a la parcela según plano I03. Ámbito del enclave de la Plaza de España., mismo ámbito que el de la MPPGOU nº 18.
La parcela se encuentra ubicada en el límite del núcleo urbano de Xirivella delimitado por la autovía V-30 al noreste, la carretera A-3 (E-901) por el norte, la Plaça d'Espanya por el sur y la calle Vicent Lladró Sena por el suroeste.

Podrá subdividirse la parcela de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa del presente documento (parcela mínima 2.500 m²). Para garantizar el resultado unitario, esta propuesta define ordenación volumétrica y alineaciones.

A.6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Dada la especificidad del enclave, situado en una posición estratégica en la entrada al municipio de Xirivella desde la ciudad de València por la A-3 y, por lo tanto, susceptible de ser objeto de una actuación singular y unitaria, la presente Modificación Puntual del Plan General (MPPG) viene motivada para permitir una mejor adecuación de las ordenanzas reguladoras, sin menoscabo del objetivo último de la actuación, que permitan una ejecución por fases más acomodada a las actuaciones posibles en virtud de las circunstancias económicas.

EL EQUIPO REDACTOR
AIC EQUIP, S.L.
Director general - Arquitecto

Gabriel Doménech Bardisa

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente MPPG de planeamiento tiene como finalidad la redefinición de un área de movimiento para la edificación en el zócalo comercial, redefiniendo la posición de las torres y poder dar flexibilidad al ámbito permitiendo desarrollar estudios de detalle para su desarrollo que agilice cualquier modificación futura.
Para cumplir los objetivos de esta modificación puntual, se modifican algunas determinaciones de la Modificación Puntual del PGOU n18 vigente. En cuanto a su contenido, este documento de modificación puntual es el idóneo y se ajusta perfectamente a las especificaciones legales.

B.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de toda modificación de planeamiento responde básicamente a la necesidad de adaptar los instrumentos de planeamiento a los nuevos marcos normativos de rango superior que concurren en cada momento, siendo la presente propuesta una modificación puntual que supone la alteración y/o modificación de algunas de las determinaciones del planeamiento, sin que ello incida sustancialmente en el plan general objeto de modificación.

El objeto se circunscribe a la modificación del plano de ordenación manteniendo las alineaciones fijas establecidas en la anterior modificación, definiendo un área de movimiento en el resto de los lindes en lugar de una alineación y tolerancias a la misma, junto con la reubicación de la implantación de las dos torres previstas y finalmente establecer como figura de desarrollo de planeamiento posible en este ámbito la figura del Estudio de Detalle, no afectando a la clasificación, calificación ni edificabilidad o el aprovechamiento en general.

Igualmente, la modificación propuesta no altera los estándares del suelo. No hay alteración del uso dominante, compatible e incompatible en las zonas establecidas a la que afecta esta modificación.

Aunque en la anterior modificación sobre el enclave quedaron resueltos la mayoría de los parámetros urbanísticos para los usos previstos con el objeto de lograr la dinamización de la zona, objetivo del Ayuntamiento. Es determinante resaltar que las modificaciones previstas no afectan a parámetros de carácter estructural, sino que responden a determinaciones relativas a la ordenación pormenorizada y por tanto de competencia y aprobación exclusiva municipal, si bien las decisiones sobre la ordenación pormenorizada son coherentes con la ordenación estructural.

Así mismo, se establece el ámbito de esta modificación como zona con calificación urbanística en la que expresamente se permiten Estudios de Detalle para el desarrollo del suelo, para dar cumplimiento a esta capacidad en virtud del artículo 18.1 del PGOU.

B.3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con los objetivos descritos en la Memoria Informativa, los criterios sobre los que se ha formulado la presente MPPG pretenden adecuar y actualizar las determinaciones de la MPPG nº 18.

- En lo referente a lo establecido respecto a las condiciones de emplazamiento, alineaciones, rasantes y ocupación no se establecen alineaciones obligatorias específicas, manteniéndose como se establecía en la MPPG citada que en la fachada recayente a la Plaza de España se determina que al menos el 65% de su longitud paralela a la prolongación de la Avinguda del Camí Nou, no podrá sobrepasar la línea de dicha prolongación, sustituyéndose el plano O02 Alineaciones y rasantes.
- En lo referente a las condiciones de forma y volumen de los edificios, alturas se mantiene lo especificado para la medición de las alturas, las alturas máximas de cornisa y de zócalo comercial. Se

introduce un ajuste de implantación de las dos torres previstas, sustituyéndose el plano O02 Alineaciones y rasantes.

Además, se establece el ámbito como zona con calificación urbanística en la que expresamente se permitirán Estudios de Detalle para el desarrollo del suelo.

- Los parámetros que al no ser objeto de determinaciones específicas o variación no se incorporan son;
  - *Condiciones de ocupación de la parcela:*
    - *Se mantiene invariable el coeficiente de ocupación máximo de la parcela del 70% y la libre disposición de la edificación en la parcela.*

  - *Edificabilidad:*
    - *Se mantiene invariable el techo edificable máximo permitido, de 31.500 m²t.*
    - *Tal como establece el Reglamento de Zonas, no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad, la superficie construida de los sótanos y semisótanos, computando las entreplantas y altillos que cumplan con las alturas mínimas.*

  - *Respecto de los parámetros relativos a las condiciones de la parcela:*
    - *Se mantiene la eliminación de la condición de indivisibilidad de la parcela.*
    - *Se mantiene la definición de parcela mínima y frente mínimo de fachada.*
    - *Se mantiene la regulación del espacio libre de parcela.*

  - *Respecto de los parámetros relativos a las condiciones de ocupación de la parcela se mantiene:*
    - *Criterios del cómputo a efectos de edificabilidad de porches o corredores.*
    - *Reducción de la edificabilidad neta asignada a la parcela, de 31.500 m²t a 25.000 m²t.*
    - *Limitación de las edificabilidades máximas en función de los usos terciarios: comercial (12.000 m²t), oficinas (7.000 m²t), hotelero (6.000 m²t).*
    - *Exención del cumplimiento de lo establecido en la Modificación puntual nº 21 del PGOU.*

  - *Respecto de los parámetros relativos a la forma y volumen de los edificios se mantiene:*
    - *Definición del número máximo de plantas según plano adjunto.*
    - *Modificación de la altura máxima de cornisa (Hc) y altura mínima de la edificación.*
    - *Modificación de la altura máxima de planta en planta baja y planta primera.*
    - *Incorporación de artículo regulando las condiciones del zócalo comercial (planta baja y primera).*
    - *Incorporación de las determinaciones de Aviación civil respecto de las construcciones sobre la altura de cornisa.*
    - *Incorporación de artículo regulando la tolerancia de plantas.*
    - *Incorporación de artículo regulando los cuerpos y elementos salientes.*

  - *Respecto de los parámetros relativos al Régimen de usos se mantiene:*
    - *Determinación de los usos prohibidos (principalmente industrial y almacenes incompatibles con el medio urbano residencial), así como los dotacionales educativos y sanitarios.*

  - *Respecto de los parámetros relativos a los Aparcamientos se mantiene:*
    - *Exención del cumplimiento del artículo 72.1 de las NNUU del PGOU, pero no del 72.2: el aparcamiento al aire libre deberá compatibilizarse con arbolado.*
    - *Incorporación en la dotación de aparcamiento de espacio reservado a bicicletas de, al menos, un 10% del total de plazas.*

  - *Respecto de los parámetros relativos a las Condiciones de accesibilidad:*
    - *Se mantiene la incorporación de esta sección.*

- *Respecto de los parámetros relativos a las Condiciones estéticas de los edificios:*

- *Se mantiene la incorporación de esta sección.*

- Los parámetros que sí son objeto de determinaciones específicas o variación son;
  - *Respecto de los parámetros relativos a las condiciones de la parcela se incorpora:*
    - *Una ordenación volumétrica del conjunto con determinación de área de movimiento, alineaciones y alturas máximas.*
    - *Modificación de artículo regulando la tolerancia de alineaciones.*
    - *Obligatoriedad de cumplir con una profundidad mínima edificable de 5,00 metros en las alineaciones marcadas como alineación obligatoria en el Plano O02 Alineaciones y rasantes.*

  - *Respecto de los parámetros relativos a las condiciones de ocupación de la parcela se incorpora:*
    - *Nueva definición gráfica de la superficie ocupable.*
    - *Se permitirá la creación de espacios libres en el interior de la parcela, en los que no se requerirá la necesidad de cumplir lo referente al número de alturas mínimas marcadas en el Plano O02, siempre y cuando dichos espacios se destinen a un uso vinculado directamente al uso principal del edificio, tales como aparcamientos en superficie, jardines para ventilación y/o iluminación, zonas de estancia, descanso y esparcimiento, etc., que se justificará adecuadamente en cada caso.*

La MPPG incide, por tanto, solo en las ordenanzas referentes a las condiciones planimétricas y de volumen, sin modificar ningún otro aspecto del PGOU ni entrar en contradicción con este.

B.3.1. Situación previa de los artículos

Los artículos en los que se produce alguna alteración en la presente modificación puntual son los artículos 1, 8 y 10 de la modificación puntual nº 18 del PGOU de Xirivella. Para ver las modificaciones realizadas, se transcriben a continuación los artículos en su versión inicial de la modificación nº18.

"Artículo 1. Disposiciones Preliminares
1. Con el fin de presentar el alcance del presente documento, se establece la relación de los parámetros definidos por la presente Modificación Puntual en el enclave de la Plaza de España (FEYCU):

- Definición de parcela mínima
- Condiciones de emplazamiento en la parcela
- Alineaciones y rasantes
- Espacio libre de parcela
- Tolerancia de alineaciones
- Superficie ocupable
- Edificabilidad máxima total y máxima por usos
- Cota y Plano de referencia
- Número máximo de plantas, altura máxima de cornisa y altura mínima de la edificación
- Construcciones bajo rasante y sobre la altura de cornisa
- Alturas máximas de planta y libres mínimas
- Zócalo comercial (planta baja y primera)
- Tolerancia de plantas
- Cuerpos y elementos salientes
- Accesos y circulación interior
- Aseos
- Ventilación e iluminación natural
- Usos compatibles e incompatibles. Compatibilidad y coexistencia en la misma planta
- Dotación de aparcamientos y condiciones para su ubicación en espacios libres

2. Los parámetros que no queden definidos en el presente documento quedarán sujetos a las NNUU del PGOU y a la normativa sectorial vigente. "

"Artículo 8. Alineaciones y rasantes

1. Se establece como Línea límite de la edificación la definida en la documentación gráfica adjunta, según la afección de carreteras de titularidad estatal.

2. Se define una volumetría con alineaciones exteriores y alturas máximas, según Planos O02.

3. Las líneas de rasante coinciden con el perfil longitudinal de las vías públicas que determinan los límites del ámbito de la parcela. "

"Artículo 10. Tolerancia de alineaciones

1. Se entiende por tolerancia de alineación la variación máxima que se permitirá respecto de las alineaciones exteriores de referencia establecidas en el Plano O02.

2. Se determinan alineaciones obligatorias para la edificación en Plano O02. El resto de frentes edificados admitirá una tolerancia respecto la alineación de referencia para cada tramo, manteniéndose el resto de parámetros urbanísticos."

B.3.2. Modificación de las Normas Urbanísticas

En el presente apartado se destacan en ***cursiva negrita*** los términos de los artículos que sufren modificación, manteniéndose en la Modificación Puntual del Plan General la totalidad de los restantes artículos de la anterior MPPG Nº 18, con el objeto de su sustitución íntegra y para mejor operatividad.

Artículo 1. Disposiciones Preliminares

1. (…)
2. (…)
3. Se establece el ámbito como zona con calificación urbanística en la que expresamente se permiten Estudios de Detalle para el desarrollo del suelo.

Artículo 8. Alineaciones y rasantes

1. (…)
2. Se define una volumetría con ***área de movimiento,*** alineaciones y alturas máximas, según el plano de ordenación.
3. (…)
4. Queda obligada la edificación en las alineaciones marcadas como alineación obligatoria en el plano de ordenación O02, aún mediante sistema de pérgola o falsa fachada con una profundidad mínima, en estos casos, de 5,00 metros.

Artículo 10. Tolerancia de alineaciones

1. (…)
2.Se determinan alineaciones obligatorias para la edificación en Plano O02 "Alineaciones y rasantes". El resto de frentes edificados admitirá una tolerancia respecto la alineación de referencia para cada tramo ***cuando esté definida, y se mantendrán dentro del área de movimiento*** manteniéndose el resto de parámetros urbanísticos.
3.- Se permitirá la creación de espacios libres en el interior de la parcela, en los que no se requerirá la necesidad de cumplir lo referente al número de alturas mínimas marcadas en el Plano O02, siempre y cuando dichos espacios se destinen a un uso vinculado directamente al uso principal del edificio, tales como aparcamientos en superficie, jardines para ventilación y/o iluminación, zonas de estancia, descanso y esparcimiento, etc., que se justificará adecuadamente en cada caso.

B.4. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

B.4.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional)

Dado que el alcance de la presente modificación puntual no supone un incremento del aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente, no se ven alterados los estándares dotacionales.

B.5. TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente MPPG se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 "*Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica*" del TRLOTUP:

> *"1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:*
>
> > *a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.*
> >
> > *b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.*
> >
> > *c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.*
> >
> > *d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."

EL EQUIPO REDACTOR

AIC EQUIP, S.L.

Director general - Arquitecto

Gabriel Doménech Bardisa

C. PLANOS DE INFORMACIÓN Y JUSTIFICATIVOS

I01. Emplazamiento del enclave de la plaza de España (FEYCU)
I02. Planeamiento vigente. Modificación puntual nº18 del PGOU de Xirivella.
I03. Ámbito del enclave de la Plaza de España (FEYCU)
I04. Afecciones sectoriales
I05. Clasificación y calificación del suelo. Cota de referencia

J01. Plano justificativo de superficies edificables

El presente documento es copia de su original del que son autores los técnicos firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor o autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

N

ÁMBITO DEL ENCLAVE DE LA PLAZA DE ESPAÑA (FEYCU)

Ref: 22011MPPG-**I01**

Plano: Emplazamiento

Formato:

Escala: S/E

Fecha: ABRIL 2022

Sustituye:

22011 MPPGX24

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE XIRIVELLA Nº24 (MODIFICACIÓN DE LA MPGX-18)
BORRADOR

Enclave Plaza de España (FEYCU) — Xirivella (Valéncia)

Arquitecto
Gabriel Domenech Bardisa

Promotor:

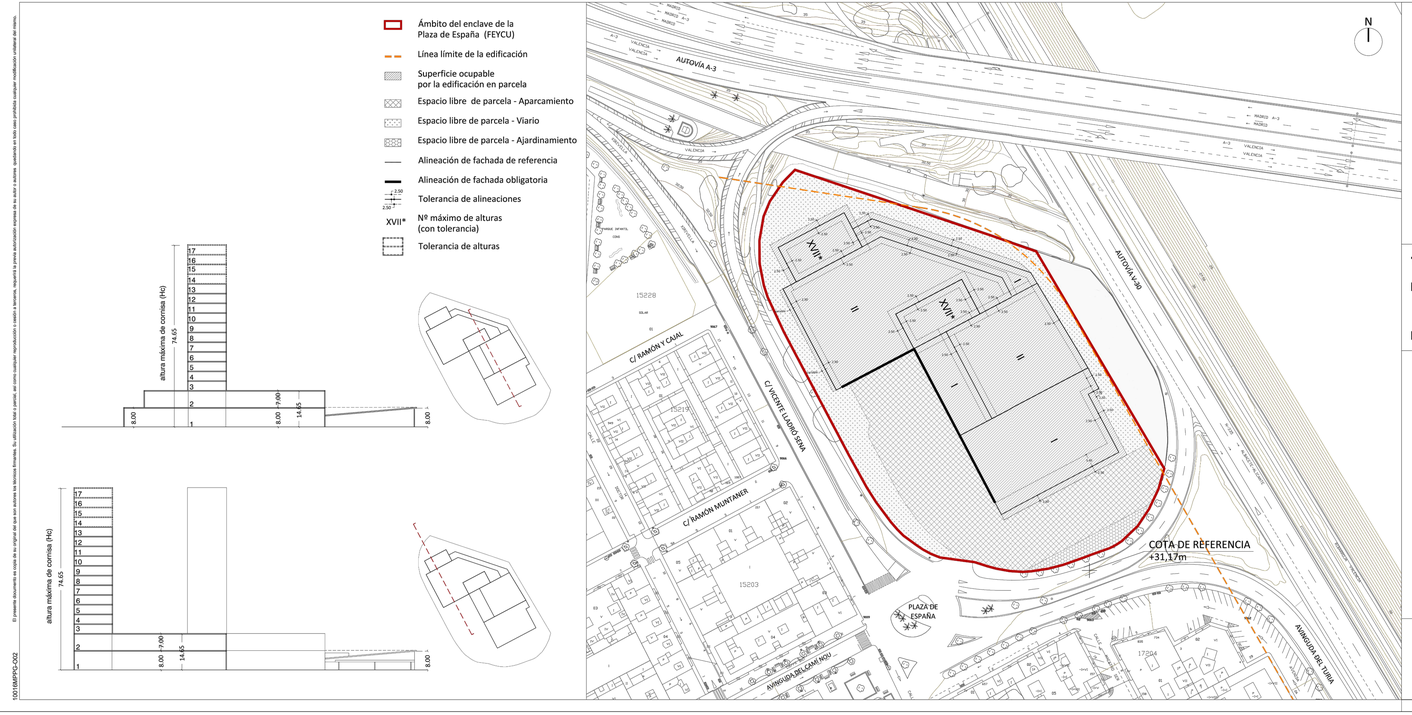
AJUNTAMENT DE XIRIVELLA

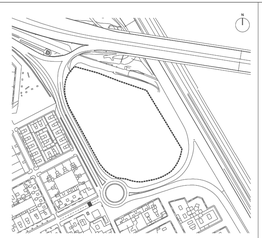
AICEQUIP
arquitectos & ingenieros

desde
depuis
since
1.987

Calle Felip Maria Garín 4b Valencia - 46021 España
Paseo Castellana 200 Madrid - 28046 España
Av. Petit Thouars 1775 of 1504 Lince - Lima - Perú
www.aicequip.com
tel (+34) 963 155 610

El presente documento es copia de su original del que son autores los técnicos firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor o autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.





Ref:	10016MPPG-**O02**
Plano:	Alineaciones y Rasantes
Escala:	1/1000
Fecha:	Mayo 2014
Sustituye:	

10016MPPG

MODIFICACIÓN DE LA MPGX-18

Enclave Plaza de España (FEYCU) — **Xirivella (València)**

Arquitecto
Juan Añón Gómez

Promotor:
GRAN HOTEL XIRIVELLA, S.L.

Arquitectos colaboradores:
Jordi Soler i Giménez
Elena Azcárraga Monzonís

AICEQUIP arquitectos & ingenieros
Avda. Tres Cruces, 44 46014 Valencia España **www.aicequip.com** aicequip@aicequip.com tel (+34) 963 155 610

Ref:	22011MPPG-**I02**
Plano:	Planeamiento vigente. Modificación Puntual nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella
Formato:	
Escala:	S/E
Fecha:	ABRIL 2022
Sustituye:	

22011 MPPGX24

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE XIRIVELLA Nº24 (MODIFICACIÓN DE LA MPGX-18) BORRADOR

Enclave Plaza de España (FEYCU) — Xirivella (Valéncia)

Arquitecto
Gabriel Domenech Bardisa

Promotor:

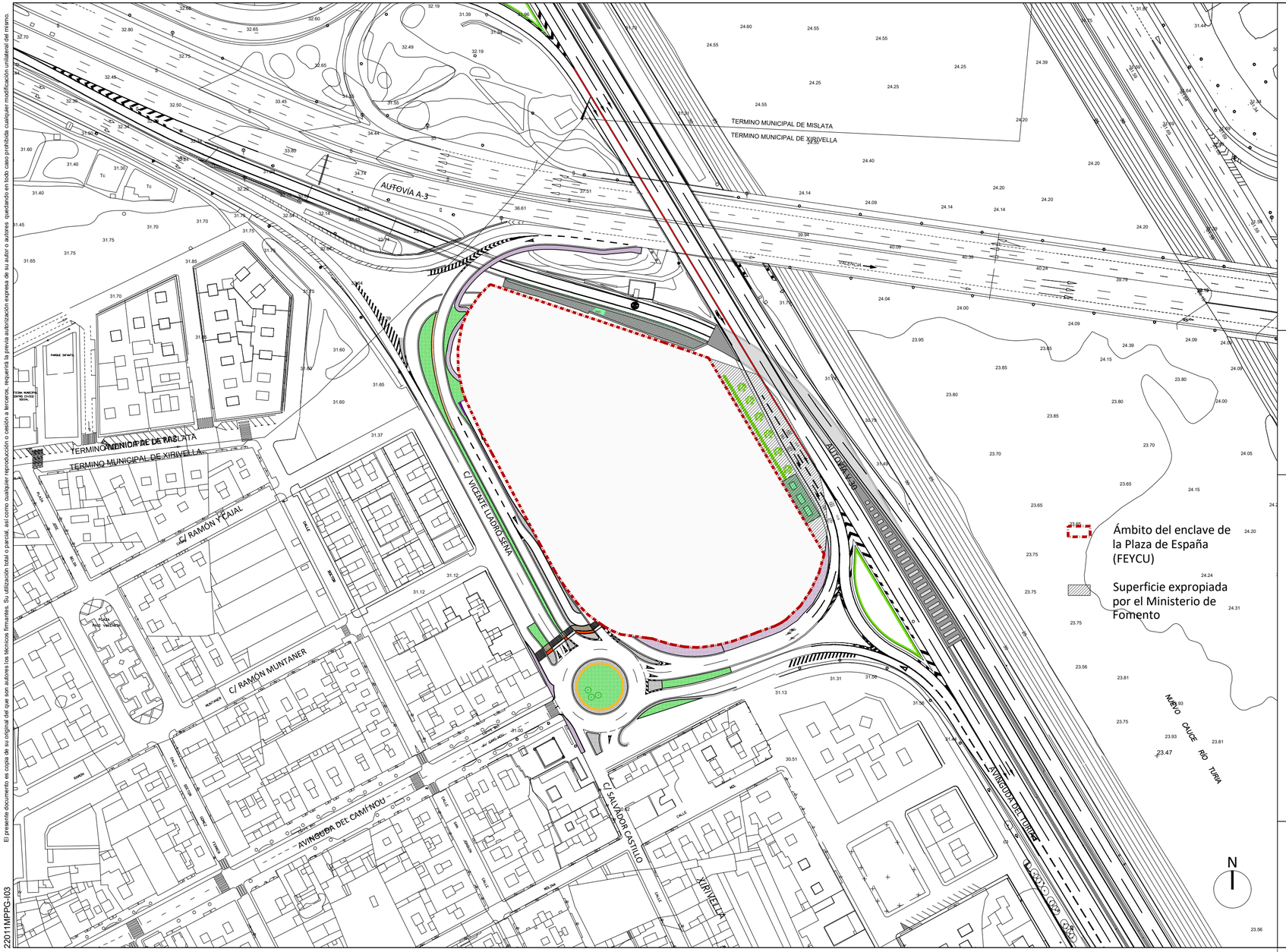
AJUNTAMENT DE XIRIVELLA

AICEQUIP arquitectos & ingenieros

desde depuis since 1.987

Calle Felip Maria Garín 4b Valencia - 46021 España
Paseo Castellana 200 Madrid - 28046 España
Av. Petit Thouars 1775 of 1504 Lince - Lima - Perú
www.aicequip.com
tel (+34) 963 155 610

El presente documento es copia de su original del que son autores los técnicos firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor o autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



Ref: 22011MPPG-**I03**

Plano: Ámbito del enclave de la Plaza de España (FEYCU)

Formato:

Escala: 1/1500

Fecha: ABRIL 2022

Sustituye:

22011 MPPGX24

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE XIRIVELLA Nº24 (MODIFICACIÓN DE LA MPGX-18) BORRADOR

Enclave Plaza de España (FEYCU) — Xirivella (Valéncia)

Arquitecto
Gabriel Domenech Bardisa

Promotor:

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA

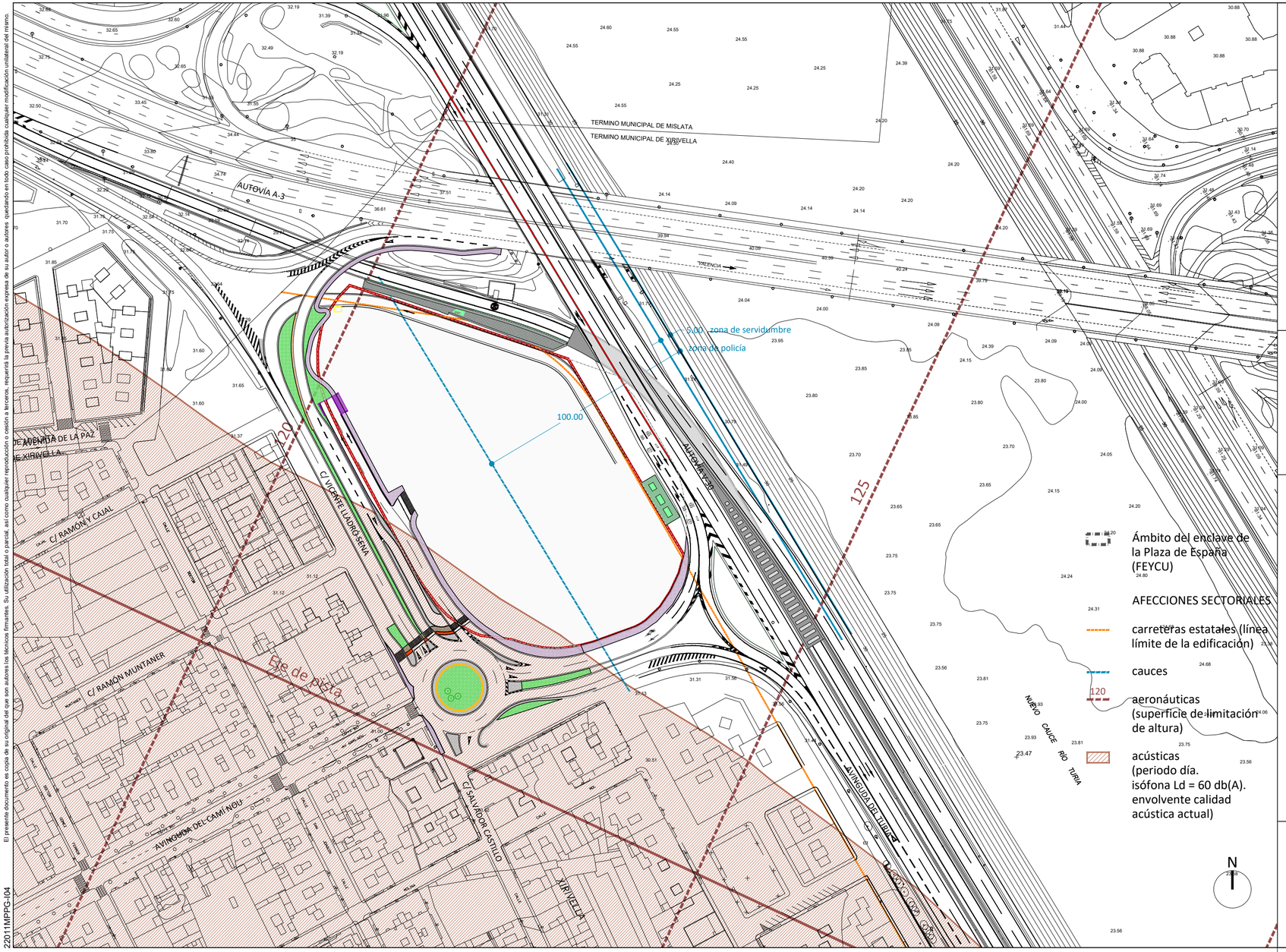
AICEQUIP
arquitectos & ingenieros

Kaizen ISO 9001 Kaizen ISO 14001

desde
depuis
since
1.987

Calle Felip Maria Garín 4b Valencia - 46021 España
Paseo Castellana 200 Madrid - 28046 España
Av. Petit Thouars 1775 of 1504 Lince - Lima - Perú
www.aicequip.com
tel (+34) 963 155 610

22011MPPG-I03



Ámbito del enclave de la Plaza de España (FEYCU)

AFECCIONES SECTORIALES

carreteras estatales (línea límite de la edificación)

cauces

aeronáuticas (superficie de limitación de altura)

acústicas (periodo día. isófona Ld = 60 db(A). envolvente calidad acústica actual)

Ref: 22011MPPG-**I04**

Plano: Afecciones sectoriales

Formato:

Escala: 1/1500

Fecha: ABRIL 2022

Sustituye:

22011 MPPGX24

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE XIRIVELLA Nº24 (MODIFICACIÓN DE LA MPGX-18) BORRADOR

Enclave Plaza de España (FEYCU) Xirivella (Valéncia)

Arquitecto
Gabriel Domenech Bardisa

Promotor:

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA

AICEQUIP
arquitectos & ingenieros

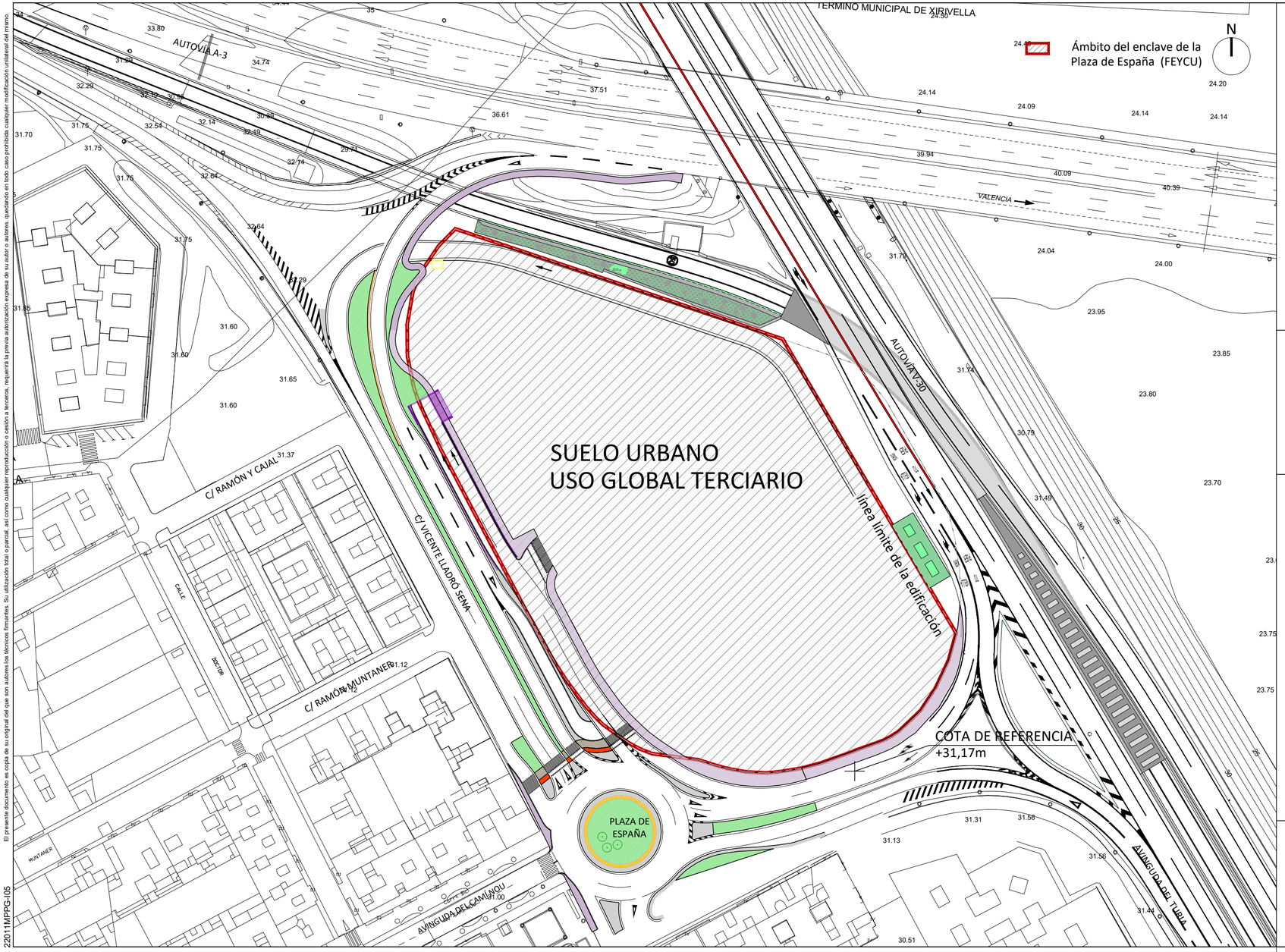
Kaizen ISO 9001 Kaizen ISO 14001

desde depuis since 1.987

Calle Felip Maria Garín 4b Valencia - 46021 España
Paseo Castellana 200 Madrid - 28046 España
Av. Petit Thouars 1775 of 1504 Lince - Lima - Perú
www.aicequip.com
tel (+34) 963 155 610

El presente documento es copia de su original del que son autores los técnicos firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor o autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

22011MPPG-I04



Ref: 22011MPPG-**I05**

Plano: Clasificación y Calificación del Suelo. Cota de referencia.

Formato:

Escala: 1/1000

Fecha: ABRIL 2022

Sustituye:

22011 MPPGX24

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE XIRIVELLA Nº24 (MODIFICACIÓN DE LA MPGX-18) BORRADOR

Enclave Plaza de España (FEYCU) — Xirivella (Valéncia)

Arquitecto
Gabriel Domenech Bardisa

Promotor:

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA

AICEQUIP
arquitectos & ingenieros

desde
depuis
since
1.987

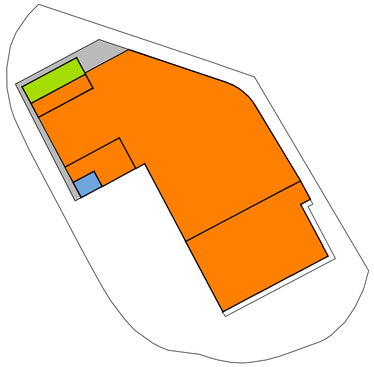
Calle Felip Maria Garín 4b Valencia - 46021 España
Paseo Castellana 200 Madrid - 28046 España
Av. Petit Thouars 1775 of 1504 Lince - Lima - Perú
www.aicequip.com
tel (+34) 963 155 610

El presente documento es copia de su original del que son autores los técnicos firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor o autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

22011MPPG-I05

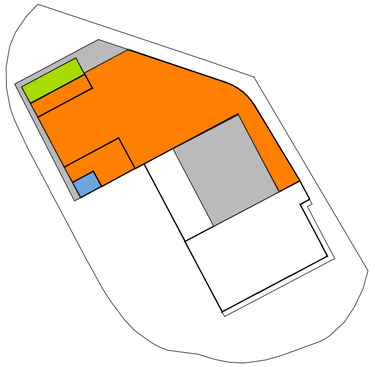
El presente documento es copia de su original del que son autores los técnicos firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor o autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

ZÓCALO DESTINADO A USO COMERCIAL SALVO ACCESOS A TORRES
MÍNIMO VOLUMEN DE ZÓCALO (P1 y P2) - MÁXIMO DE ALTURAS EN TORRES (P15 y P17)



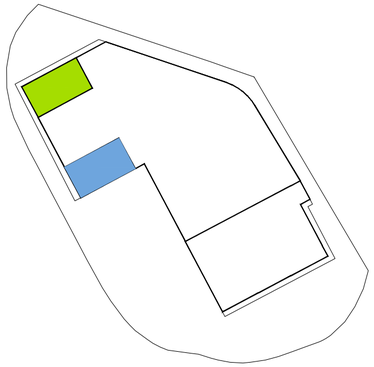
Planta Baja (P1)

- Edificabilidad uso Comercial: 367,5+185+ 2.063+5.407= 8.022,5 m2t
- Edificabilidad uso Oficinas: 87,5 m2t
- Edificabilidad uso Hotelero: 270 m2t
- Retranqueo respecto alineación de referencia



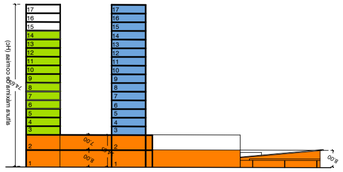
Planta Primera (P2)

- Edificabilidad uso Comercial: 367,5+185 + 3.425= 3.977,5 m2t
- Edificabilidad uso Oficinas: 87,5 m2t
- Edificabilidad uso Hotelero: 270 m2t
- Retranqueo respecto alineación de referencia



Plantas Torres (P3-P17)

- Edificabilidad uso Comercial: 0 m2t
- Edificabilidad uso Oficinas: 455*13=6.825 m2t
- Edificabilidad uso Hotelero: 455*12=5.460 m2t
- Retranqueo respecto alineación de referencia



TOTAL Plantas (P1 - P17)

TOTAL Edificabilidad uso Comercial:	12.000 m2t
TOTAL Edificabilidad uso Oficinas:	7.000 m2t
TOTAL Edificabilidad uso Hotelero:	6.000 m2t
TOTAL EDIFICABILIDAD:	25.000 m2t

Ref: 22011MPPG-**J01**

Plano: Plano justificativo de superficies edificables

Formato:

Escala: 1/2000

Fecha: ABRIL 2022

Sustituye:

22011 MPPGX24

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE XIRIVELLA Nº24 (MODIFICACIÓN DE LA MPGX-18)
BORRADOR

Enclave Plaza de España (FEYCU) — Xirivella (Valéncia)

Arquitecto
Gabriel Domenech Bardisa

Promotor:

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA

AICEQUIP
arquitectos & ingenieros

desde
depuis
since
1.987

Calle Felip Maria Garín 4b Valencia - 46021 España
Paseo Castellana 200 Madrid - 28046 España
Av. Petit Thouars 1775 of 1504 Lince - Lima - Perú
www.aicequip.com
tel (+34) 963 155 610

II. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

A. NORMAS URBANÍSTICAS

Manteniendo la estructura de las normas de la modificación nº 18 del PGOU de Xirivella, aprobada mediante acuerdo plenario de 25 de septiembre de 2014, publicado en el BOP de fecha 10 de octubre de 2014, a continuación, se redactan los artículos de las normas urbanísticas que quedan actualizados por la presente MPPG de la siguiente manera:

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES

Artículo 1. Disposiciones Preliminares

1. (…)
2. (…)
3. Se establece el ámbito como zona con calificación urbanística en la que expresamente se permiten Estudios de Detalle para el desarrollo del suelo.

CAPÍTULO TERCERO: PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES

Sección Primera: Parámetros relativos a las condiciones de la parcela.

Artículo 8. Alineaciones y rasantes

1. (…)
2. Se define una volumetría con ***área de movimiento,*** alineaciones y alturas máximas, según el plano de ordenación O02.
3. (…)
4. Queda obligada la edificación en las alineaciones marcadas como alineación obligatoria en el plano de ordenación O02, aún mediante sistema de pérgola o falsa fachada con una profundidad mínima, en estos casos, de 5,00 metros.

Artículo 10. Tolerancia de alineaciones

1. (…)
2. Se determinan alineaciones obligatorias para la edificación en Plano O02. El resto de frentes edificados admitirá una tolerancia respecto la alineación de referencia para cada tramo ***cuando esté definida, y se mantendrán dentro del área de movimiento*** manteniéndose el resto de parámetros urbanísticos.
3. Se permitirá la creación de espacios libres en el interior de la parcela, en los que no se requerirá la necesidad de cumplir lo referente al número de alturas mínimas marcadas en el Plano O02, siempre y cuando dichos espacios se destinen a un uso vinculado directamente al uso principal del edificio, tales como aparcamientos en superficie, jardines para ventilación y/o iluminación, zonas de estancia, descanso y esparcimiento, etc., que se justificará adecuadamente en cada caso.

EQUIPO REDACTOR

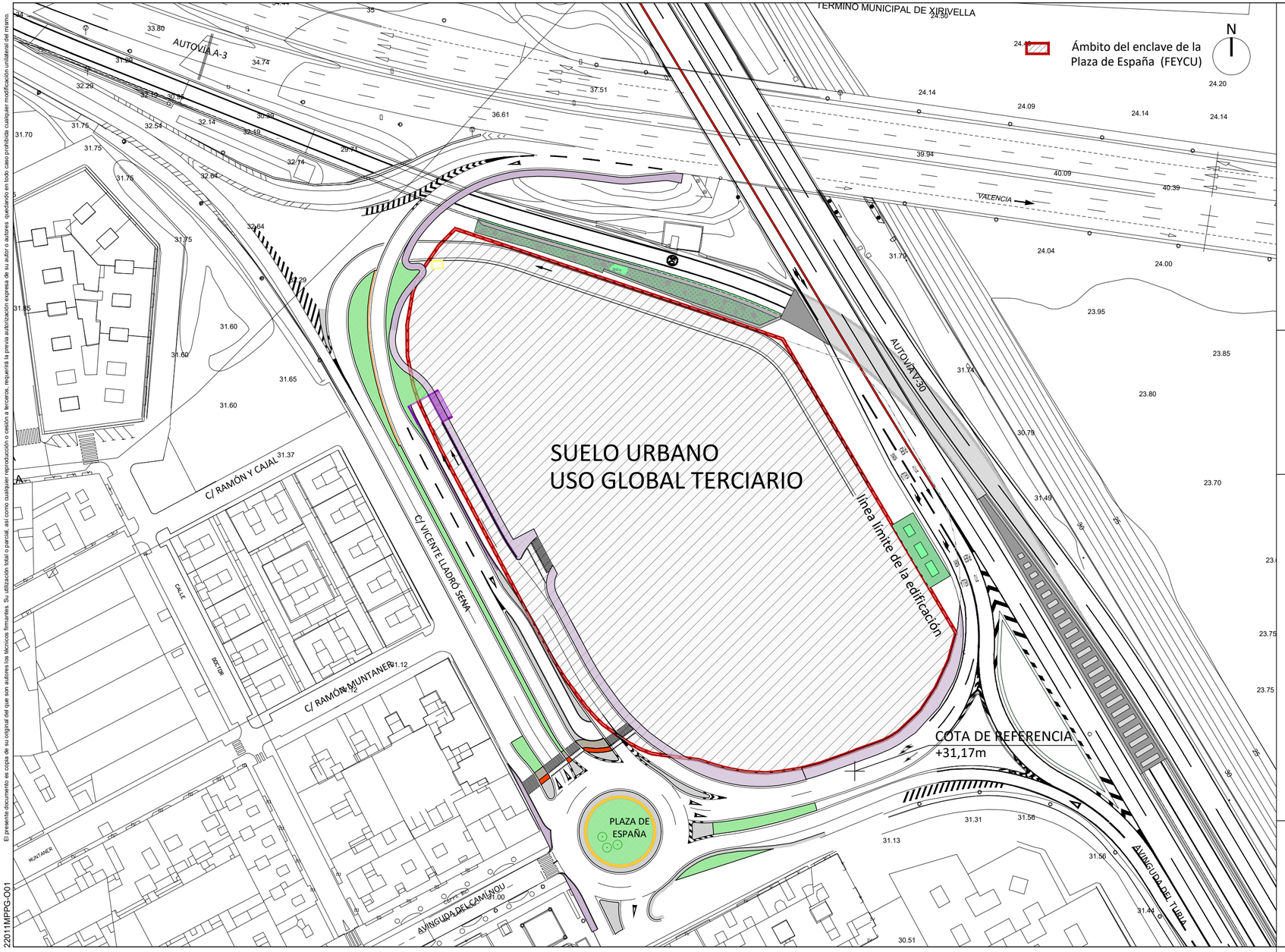
AIC EQUIP S.L.

Director General - Arquitecto

Gabriel Doménech Bardisa

B. PLANOS DE ORDENACIÓN

O01. Clasificación y Calificación del suelo. Cota de referencia
O02. Alineaciones y rasantes
O03. Condiciones de integración y conexión
O04. Afecciones sectoriales



El presente documento es copia de su original del que son autores los técnicos firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor o autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

22011MPPG-O01

Ref: 22011MPPG-**O01**

Plano: Clasificación y Calificación del Suelo. Cota de referencia.

Formato:

Escala: 1/1000

Fecha: ABRIL 2022

Sustituye:

22011 MPPGX24

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE XIRIVELLA Nº24 (MODIFICACIÓN DE LA MPGX-18) BORRADOR

Enclave Plaza de España (FEYCU) — Xirivella (Valéncia)

Arquitecto
Gabriel Domenech Bardisa

Promotor:

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA

AICEQUIP
arquitectos & ingenieros

Kaizen ISO 9001 Kaizen ISO 14001

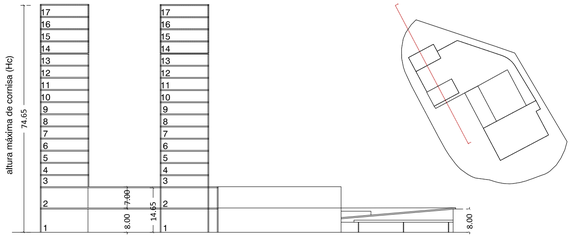
desde
depuis
since
1.987

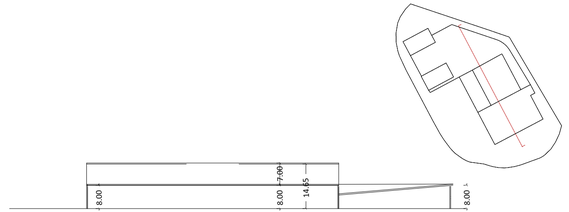
Calle Felip Maria Garín 4b Valencia - 46021 España
Paseo Castellana 200 Madrid - 28046 España
Av. Petit Thouars 1775 of 1504 Lince - Lima - Perú
www.aicequip.com
tel (+34) 963 155 610

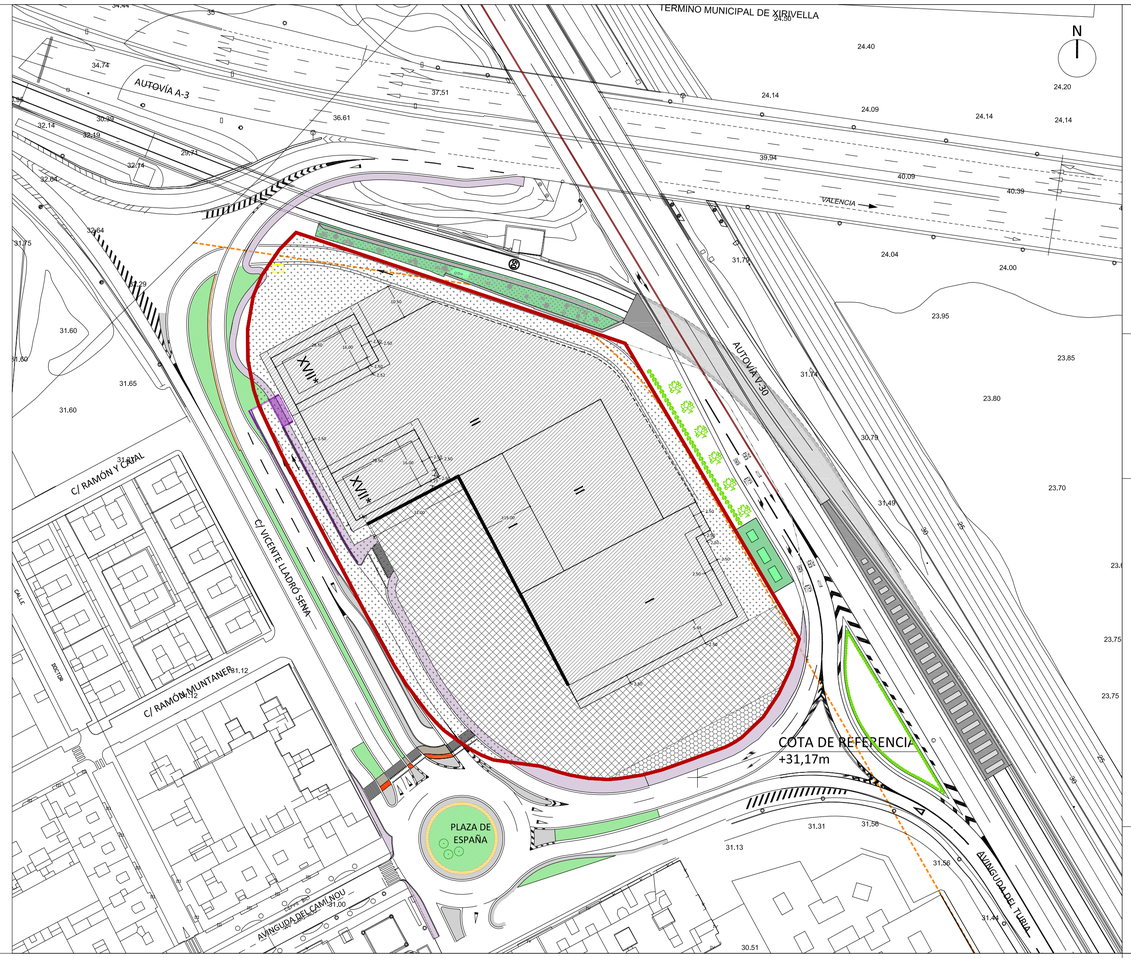
El presente documento es copia de su original del que son autores los técnicos firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor o autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

22011MPPG-O02

- Ámbito del enclave de la Plaza de España (FEYCU)
- Línea límite de la edificación
- Superficie ocupable por la edificación en parcela
- Espacio libre de parcela - Aparcamiento
- Espacio libre de parcela - Viario
- Espacio libre de parcela - Ajardinamiento
- Alineación de fachada de referencia (Base justificativa de edificabilidad)
- Alineación no obligatoria de máxima ocupación
- Alineación de fachada obligatoria
- Tolerancia de alineaciones
- XVII* Nº máximo de alturas (con tolerancia)
- Tolerancia de alturas







Ref: 22011MPPG-**O02**

Plano: Alineaciones y Rasantes

Formato:

Escala: 1/1000

Fecha: ABRIL 2022

Sustituye:

22011 MPPGX24

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE XIRIVELLA Nº24 (MODIFICACIÓN DE LA MPGX-18) BORRADOR

Enclave Plaza de España (FEYCU) — Xirivella (Valéncia)

Arquitecto
Gabriel Domenech Bardisa

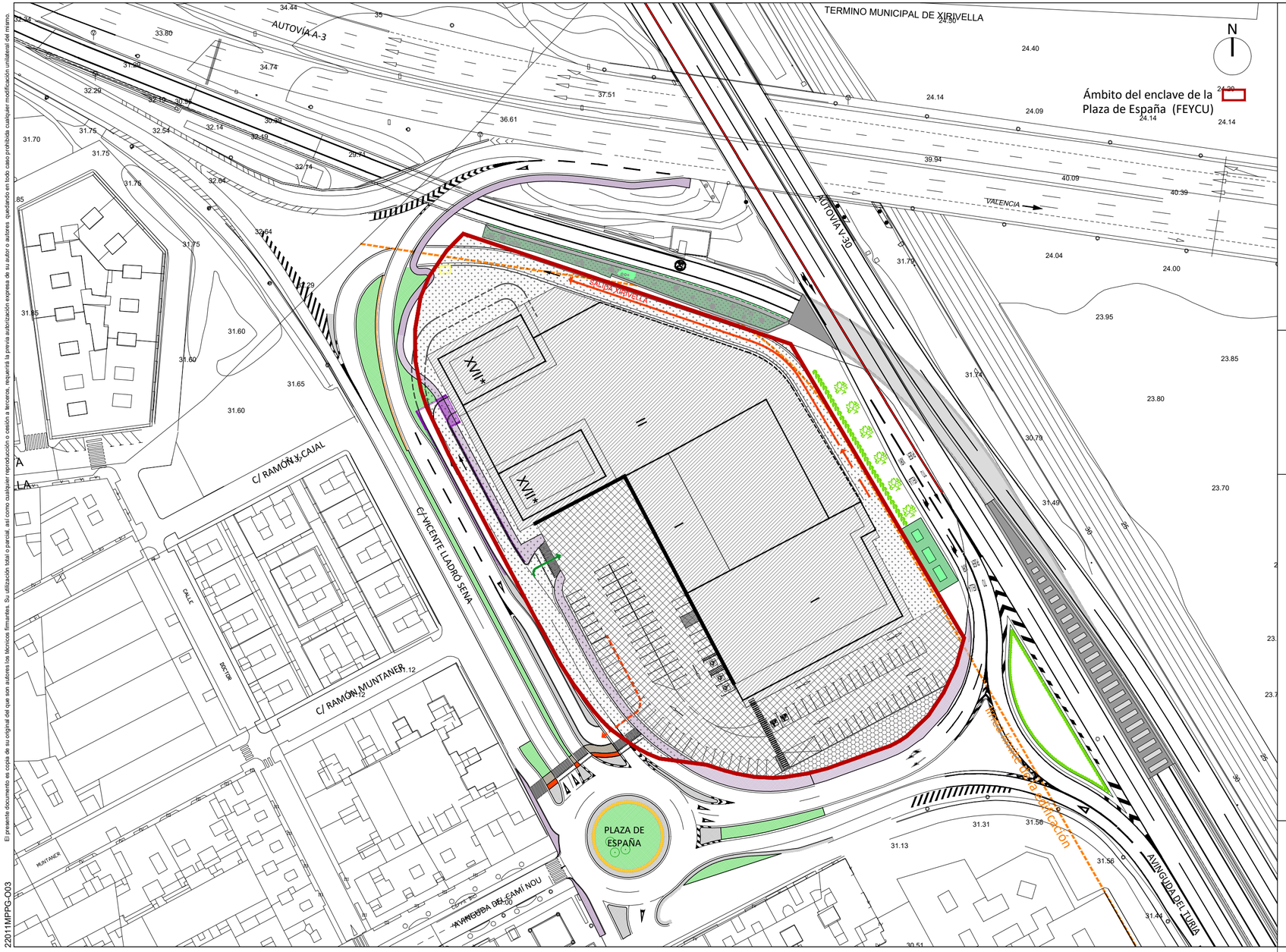
Promotor:

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA

AICEQUIP
arquitectos & ingenieros

desde depuis since 1.987

Calle Felip Maria Garín 4b Valencia - 46021 España
Paseo Castellana 200 Madrid - 28046 España
Av. Petit Thouars 1775 of 1504 Lince - Lima - Perú
www.aicequip.com
tel (+34) 963 155 610



Ref: 22011MPPG-**O03**

Plano: Condiciones de integración y de conexión

Formato:

Escala: 1/1000

Fecha: ABRIL 2022

Sustituye:

22011 MPPGX24

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE XIRIVELLA Nº24 (MODIFICACIÓN DE LA MPGX-18) BORRADOR

Enclave Plaza de España (FEYCU) — Xirivella (Valéncia)

Arquitecto

Gabriel Domenech Bardisa

Promotor:

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA

AICEQUIP

arquitectos & ingenieros

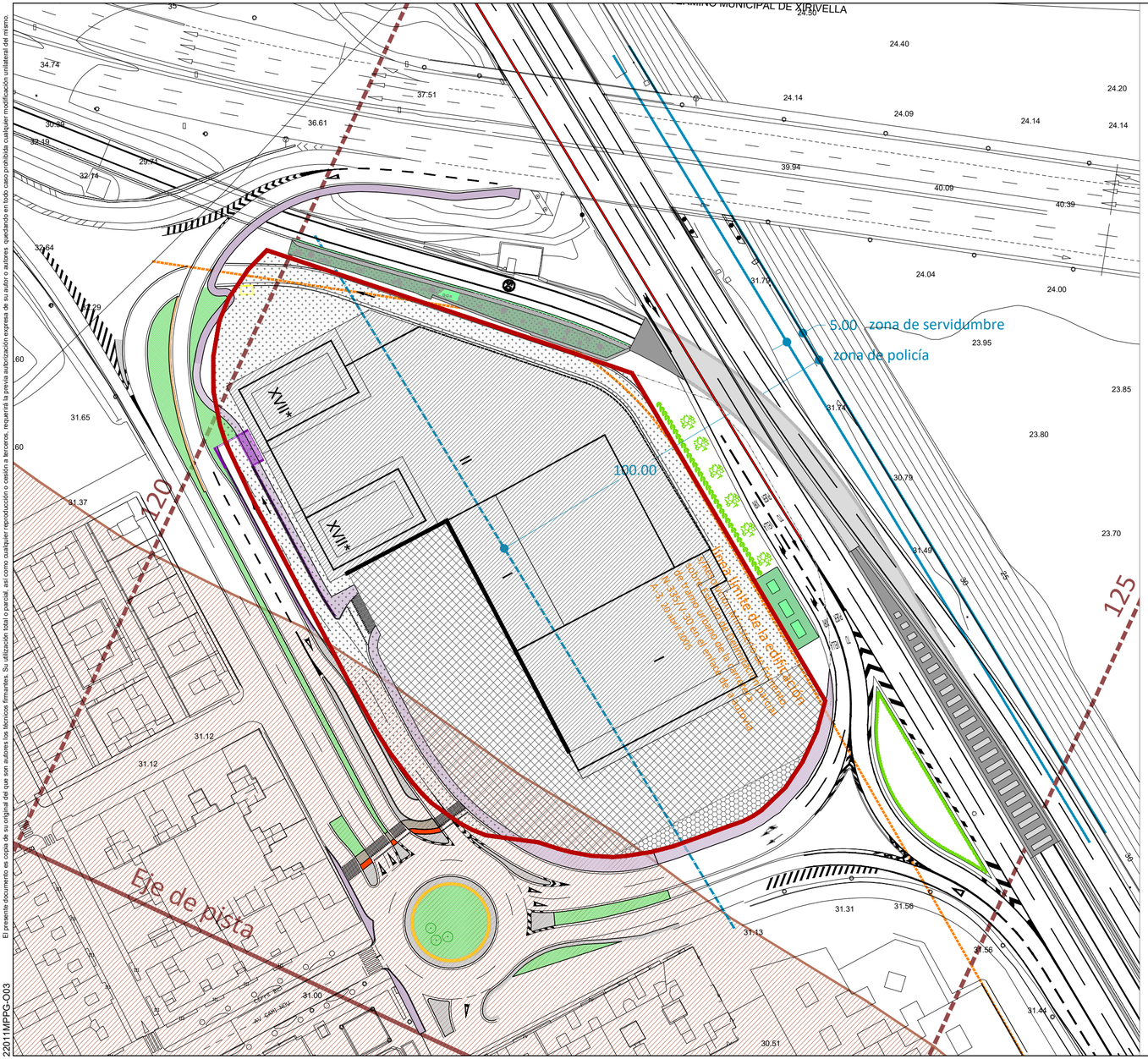
Kaizen ISO 9001 — Kaizen ISO 14001

desde
depuis
since
1.987

Calle Felip Maria Garín 4b Valencia - 46021 España
Paseo Castellana 200 Madrid - 28046 España
Av. Petit Thouars 1775 of 1504 Lince - Lima - Perú
www.aicequip.com
tel (+34) 963 155 610

El presente documento es copia de su original del que son autores los técnicos firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requiere la previa autorización expresa de su autor o autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

22011MPPG-O03



Ámbito del enclave de la Plaza de España (FEYCU)

Línea límite de la edificación

Superficie ocupable por la edificación en parcela

Espacio libre de parcela - Aparcamiento

Espacio libre de parcela - Viario

Espacio libre de parcela - Ajardinamiento

Alineación de fachada de referencia

Alineación no obligatoria de máxima ocupación

Alineación de fachada obligatoria

Tolerancia de alineaciones

XVII* Nº máximo de alturas (con tolerancia)

AFECCIONES SECTORIALES:

carreteras estatales (línea límite de la edificación)

cauces (zona de policía)

120 aeronáuticas (superficie de limitación de altura)

acústicas (periodo día. isófona Ld = 60 db(A). envolvente calidad acústica actual)

N

Ref: 22011MPPG-**O04**

Plano: Afecciones sectoriales

Formato:

Escala: 1/1000

Fecha: ABRIL 2022

Sustituye:

22011 MPPGX24

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE XIRIVELLA Nº24 (MODIFICACIÓN DE LA MPGX-18) BORRADOR

Enclave Plaza de España (FEYCU) Xirivella (Valéncia)

Arquitecto
Gabriel Domenech Bardisa

Promotor:

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA

AICEQUIP
arquitectos & ingenieros

desde depuis since 1.987

Calle Felip Maria Garín 4b Valencia - 46021 España
Paseo Castellana 200 Madrid - 28046 España
Av. Petit Thouars 1775 of 1504 Lince - Lima - Perú
www.aicequip.com
tel (+34) 963 155 610

El presente documento es copia de su original del que son autores los técnicos firmantes. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor o autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

22011MPPG-O03

C. Anexo 1. Refundido normas urbanísticas de la modificación puntual nº 18 + modificación puntual nº24

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES

Artículo 1. Disposiciones Preliminares

1. Con el fin de presentar el alcance del presente documento, se establece la relación de los parámetros definidos por la presente Modificación Puntual en el enclave de la Plaza de España (FEYCU):

   - Definición de parcela mínima
   - Condiciones de emplazamiento en la parcela
   - Alineaciones y rasantes
   - Espacio libre de parcela
   - Tolerancia de alineaciones
   - Superficie ocupable
   - Edificabilidad máxima total y máxima por usos
   - Cota y Plano de referencia
   - Número máximo de plantas, altura máxima de cornisa y altura mínima de la edificación
   - Construcciones bajo rasante y sobre la altura de cornisa
   - Alturas máximas de planta y libres mínimas
   - Zócalo comercial (planta baja y primera)
   - Tolerancia de plantas
   - Cuerpos y elementos salientes
   - Accesos y circulación interior
   - Aseos
   - Ventilación e iluminación natural
   - Usos compatibles e incompatibles. Compatibilidad y coexistencia en la misma planta
   - Dotación de aparcamientos y condiciones para su ubicación en espacios libres

2. Los parámetros que no queden definidos en el presente documento quedarán sujetos a las NNUU del PGOU y a la normativa sectorial vigente.

3. Se establece el ámbito como zona con calificación urbanística en la que expresamente se permiten Estudios de Detalle para el desarrollo del suelo.

Artículo 2. Ámbito de actuación

El ámbito afectado por las presentes NNUU es el correspondiente al enclave de la Plaza de España (FEYCU), el cual queda definido en la documentación gráfica que acompaña al presente documento.

CAPÍTULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 3. Clasificación del suelo

El enclave de la Plaza de España (FEYCU) se sitúa en suelo urbano.

Artículo 4. Calificación del suelo y definición de usos

La zona de ordenación urbanística correspondiente al ámbito objeto del presente documento es la del uso global terciario, siendo éste el uso dominante.
El régimen de usos se establece en la Sección Quinta del Capítulo Tercero de las presentes normas.

CAPÍTULO TERCERO: PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES

Sección Primera: Parámetros relativos a las condiciones de la parcela.

Artículo 5. Definición de parcela mínima

Se define en 2.500 m² la superficie de parcela mínima.

Artículo 6. Frente mínimo de fachada
Todos y cada uno de los frentes de fachada o lindes frontales tendrán, como mínimo 30 m de longitud. En aquella parcela con distintos tramos de fachadas, se define en 30 m la suma mínima de frentes de fachada en planta baja.

Artículo 7. Condiciones de emplazamiento en la parcela. Definición
Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela. Sus condiciones particulares se establecen en el siguiente artículo.

Artículo 8. Alineaciones y rasantes

1. Se establece como Línea límite de la edificación la definida en la documentación gráfica adjunta, según la afección de carreteras de titularidad estatal.
2. Se define una volumetría con área de movimiento, alineaciones y alturas máximas, según el plano de ordenación O02.
3. Las líneas de rasante coinciden con el perfil longitudinal de las vías públicas que determinan los límites del ámbito de la parcela.
4. Queda obligada la edificación en las alineaciones marcadas como alineación obligatoria en el plano de ordenación O02, aún mediante sistema de pérgola o falsa fachada con una profundidad mínima, en estos casos, de 5,00 metros.

Artículo 9. Espacio libre de parcela

1. El espacio libre de parcela se urbanizará con materiales de calidad acordes con el espacio urbano de Plaza de España.

2. No es de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 72 de las NNUU del PGOU, no obstante, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del citado precepto, los espacios libres que se destinen a aparcamientos en superficie deberán compatibilizarse con arbolado.

3. En los espacios libres de parcela, de acuerdo con artículo 45.a) del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella, se admitirán construcciones abiertas de 3,50 metros de altura máxima sobre rasantes. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 20 por ciento de la porción de parcela destinada a espacio libre, debiendo quedar retirados 5 metros, como mínimo de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas en su entorno. En el caso de espacio libre de parcela de uso ajardinamiento, estas construcciones podrán ser destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres, y excepcionalmente, en casos justificados, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo espacios libres. En el caso que el espacio libre de parcela esté destinado a Aparcamiento: se permitirán marquesinas para protección de estacionamiento de vehículos además de estructuras desmontables para cubriciones de servicios auxiliares del uso de aparcamiento en establecimientos comerciales como son los puntos de recogida y devolución de los carros de compra por parte de sus usuarios.

Artículo 10. Tolerancia de alineaciones

1. Se entiende por tolerancia de alineación la variación máxima que se permitirá respecto de las alineaciones exteriores de referencia establecidas en el Plano O02.

2. Se determinan alineaciones obligatorias para la edificación en Plano O02. El resto de frentes edificados admitirá una tolerancia respecto la alineación de referencia para cada tramo cuando este definida, y se mantendrán dentro del área de movimiento manteniéndose el resto de parámetros urbanísticos.

3. Se permitirá la creación de espacios libres en el interior de la parcela, en los que no se requerirá la necesidad de cumplir lo referente al número de alturas mínimas marcadas en el Plano O02, siempre y cuando dichos espacios se destinen a un uso vinculado directamente al uso principal del edificio, tales como aparcamientos

en superficie, jardines para ventilación y/o iluminación, zonas de estancia, descanso y esparcimiento, etc., que se justificará adecuadamente en cada caso.

Sección Segunda: Parámetros relativos a las condiciones de ocupación de la parcela

Artículo 11. Superficie susceptible de edificación. Definición

1. Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

2. Se define la superficie ocupable en el Plano O02.

3. No es de aplicación para este ámbito el segundo párrafo del artículo 45 de las NNUU del PGOU.

4. Todo aquel espacio libre de parcela no destinado a viario y aparcamiento deberá ser ajardinado.

Artículo 12. Edificabilidad

1. Es el valor máximo total de la superficie construida, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación que podrá realizarse sobre un terreno.

2. No computarán a efectos de su cálculo la superficie construida de los sótanos y semisótanos.

3. Todos aquellos espacios, como puedan ser entreplantas o altillos de la planta baja o planta primera (excluidos los técnicos destinados a instalaciones), que cumplan con las alturas libres mínimas establecidas en el artículo 21, computarán dentro de la edificabilidad máxima permitida.

Artículo 13. Edificabilidad máxima permitida

1. Se establece en 25.000 m²t la edificabilidad máxima permitida en este ámbito.

2. Se determinan las siguientes edificabilidades máximas en función de la pormenorización del uso dominante terciario siguiente:

Hotelero	6.000 m²t
Oficinas	7.000 m²t
Comercial	12.000 m²t

3. No será de aplicación lo dispuesto en la modificación puntual número 21 del PGOU de Xirivella referente a los usos comerciales y su regulación en las zonas de manzana cerrada y edificación abierta.

Sección Tercera: Parámetros relativos a la forma y volumen de los edificios

Artículo 14. Cota y Plano horizontal de referencia

1. La Cota de referencia es la cota establecida en el terreno que sirve de origen para la medición de la altura de un edificio, es decir, la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno.

2. Se establece como Cota de referencia la grafiada en el Plano O01.

3. Se define Plano horizontal de referencia la superficie horizontal que contiene la cota de referencia.

Artículo 15. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas se define en el Plano O02.

Artículo 16. Altura máxima de cornisa

1. Se define la altura de cornisa máxima de la edificación (Hc) como la distancia que se mide desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.

2. Hc = 74,65 m

Artículo 17. Altura mínima de la edificación

1. En las torres se establece una altura mínima de 13 plantas.

2. En el zócalo comercial la altura mínima será de 1 ó 2 plantas según lo definido gráficamente en el Plano O02.

Artículo 18. Planta baja y Planta piso. Definición

1. Se entiende por Planta baja aquella planta en la que, en más de un 50% de su superficie construida, la cara superior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a 1,40 m sobre aquel.

2. Se entiende por Planta piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Artículo 19. Alturas máximas de planta

1. Se define la altura de planta como la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Se establecen las siguientes alturas máximas de planta:

Plantas sótano	3,50m
Planta semisótano	4,70m
Planta baja	8,00 m
Planta primera	7,00 m

3. Se define la altura máxima de planta baja como la distancia vertical entre las cotas de referencia y la cara inferior de forjado o de la estructura de cubierta.

Artículo 20. Zócalo comercial

1. El zócalo comercial incluye planta baja y planta primera.

2. Su altura máxima de cornisa (de cota de referencia a la cara inferior del forjado de la planta primera) se establece en 14,65 m.

3. Se entiende por:

    a. Retranqueo: la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella. (art. 44 PGOU)
    b. Porche: aquel retranqueo cubierto en fachada.
    c. Pérgola: aquella cubrición abierta, generalmente adosada a una fachada.
    d. Espacio porticado: aquel espacio cubierto pero abierto, adosado a una fachada.

4. Las alineaciones para cada una de las plantas que conforman el zócalo comercial se definen en el Plano O02.

    a. Se admiten porches en planta baja de hasta 7,50 m de profundidad en cualquier alineación.
    b. Se admiten pérgolas adosadas a fachada en planta baja de hasta 4,00 m de profundidad en cualquier alineación.
    c. Se admiten retranqueos en planta primera de hasta 7,50 m de profundidad siempre que incorporen pérgolas que alcancen la cornisa equivalente a 2 plantas, en cualquier alineación.
    d. Se admiten espacios porticados respetando alineaciones en planta baja y planta primera.

5. Los elementos anteriores no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 21. Alturas libres mínimas

1. Se define la altura libre como la distancia vertical mínima entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma.

2. Las alturas libres mínimas se definen según los usos permitidos en el ámbito:

Uso comercial	3,00 m
Uso hotelero	3,00 m
Uso oficinas	3,00 m
Uso recreativo	3,00 m
Uso residencias colectivas	3,00 m
Uso aparcamiento	2,20 m

Artículo 22. Planta semisótano. Construcciones bajo rasante

1. Se entiende por Planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano del suelo por debajo de la Cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota.

2. Se permite la existencia de planta semisótano definiendo la cota máxima a la que puede situarse la cara inferior del forjado del techo de éste de 1,10 m por encima del plano horizontal de referencia.

3. La altura máxima de planta permitida queda definida en el artículo 19 de las presentes normas.

Artículo 23. Construcciones sobre la altura de cornisa

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, las siguientes construcciones: los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4m sobre la altura de cornisa.

2. En cualquier caso, ninguna construcción (incluidos todos sus elementos, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos, no podrán sobrepasar la cota establecida por la servidumbre aeronáutica, definido según Plano O03. Asimismo, la construcción de dichos elementos y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

3. Las instalaciones no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que puedan constituir un riesgo para las aeronaves.

4. Deberán tenerse en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como las fuentes de luz artificial que pudieran poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

5. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. La resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Artículo 24. Tolerancia de plantas

1. Se define como tolerancia de plantas al número máximo de plantas que puede edificarse por debajo de las alturas máximas establecidas en el Plano O02.

2. La tolerancia para las torres se establece en 4 plantas.
3. La tolerancia para el zócalo edificado se establece en 1 planta siempre y cuando ninguno de sus frentes defina la alineación obligatoria, según Plano O02

Artículo 25. Cuerpos y elementos salientes

1. Se entiende por cuerpos y elementos salientes aquellas partes de la edificación que sobresalen de las fachadas (alineaciones exteriores establecidas en el Plano O02), tales como aleros, balcones, miradores, terrazas, etc.
2. El vuelo máximo de dichos elementos será de 1,5 m.
3. No están permitidos los balcones y miradores en el zócalo comercial.
4. No computarán a efectos de edificabilidad**.**

Sección Cuarta: Otras condiciones

Artículo 26. Accesos y circulación interior

En relación con el cálculo del número de escaleras necesarias, se establece como normativa a aplicar la derivada del Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación. Y en particular de la *Sección SI 3 Evacuación de ocupantes*, o normativa sustitutoria.

Artículo 27. Aseos en locales destinados al comercio

Se estará a lo dispuesto en:

- Anexo V *Servicios higiénicos y locales de descanso*, incluido en el Real Decreto 486/1997, de 14 abril, sobre Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o normativa sustitutoria.
- Cualquier normativa sectorial que en su momento sea de aplicación en función de los usos planteados.
- La normativa en vigor en materia de establecimientos públicos, en el caso de que se proyecte un edificio tipo *galería comercial,* con espacios de circulación públicos.

Artículo 28. Ventilación e iluminación natural

1. Se garantizará la ventilación e iluminación natural óptima de las piezas habitables de la planta baja y planta primera del complejo terciario proyectado, en las que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requiera la permanencia prolongada de personas (puestos de trabajo de los comercios, oficinas de los comercios, estancias y oficinas del hotel, etc).

2. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

3. Asimismo, se estará a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

Sección Quinta: Régimen de usos

Artículo 29. Usos compatibles e incompatibles

1. Se establece como uso global y dominante el Terciario, incluyéndose todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas (carácter temporal), aparcamientos y similares.

2. Se establecen como incompatibles los siguientes usos:
   a. Residenciales: tanto plurifamiliares como unifamiliares, así como el denominado como “loft”.
   b. Dotacionales: educativos y sanitarios.
   c. Industriales: comprendiendo aquellas actividades que, de conformidad con el artículo 86.2.b) de las NNUU del PGOU, sean incompatibles con el medio urbano residencial.

d. Almacenes: comprendiendo aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje que, de conformidad con el artículo 87.2.b) de las NNUU del PGOU, sean incompatibles con el medio urbano residencial.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante terciario asignado a este ámbito.

Artículo 30. Compatibilidad de actividades en la misma planta

1. Cuando coexistan en la misma edificación los usos hoteleros, oficinas y comercial, la situación relativa de los mismos será la siguiente, desde la planta baja hacia las superiores: comercial / oficinas / hotel.

2. Se permite su coexistencia en la misma planta siempre que se cumpla con la normativa en vigor en materia de protección contra incendios, de utilización, accesibilidad y de ruido garantizando la sectorización, el correcto funcionamiento de las circulaciones tanto en el acceso como en la evacuación y el aislamiento acústico.

Sección Sexta: Aparcamientos

Artículo 31. Dotación

La dotación mínima se establece en función de cada uso:

1. Uso hotelero: 1 plaza/100m² construidos de local o fracción superior a 50m², o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor.

2. Uso oficinas: 1 plaza/100 m² construidos o fracción superior a 50m² de superficie construida.

3. Uso recreativo: 1 plaza/25m² construidos.

4. Uso comercial: 1 plaza/100m² construidos o fracción superior a 50m² de superficie comercial. Para los comercios con una superficie superior a 200m² se dispondrá, como mínimo, 1 plaza/50m² de superficie comercial no alimentaria y 1 plaza /25m² de superficie útil si alimentaria.

5. Otros usos: 1 plaza/100 m² construidos o fracción superior a 50m² de superficie construida, siempre y cuando este uso no sea de características análogas respecto al aforo en los usos recreativo o comercial no alimentario.

6. Los nuevos estacionamientos de vehículos a motor que se implanten en el ámbito de referencia deberán contar con un espacio reservado a bicicletas de, al menos, un 10% del total de plazas. En el caso que se trate de estacionamientos sometidos a tarifa, las plazas se deberán ubicar lo más inmediato posible a los puntos de control, y la tarifa aplicable será proporcional a la del resto de vehículos.

Artículo 32. Aparcamiento en los espacios libres

En referencia al artículo 9 de la presente normativa:

1. No es de aplicación para este ámbito el apartado 1 del artículo 72 de las NNUU del PGOU.
2. Sí es de aplicación el apartado 2 del referido artículo, de manera que el aparcamiento al aire libre deberá compatibilizarse con arbolado.

Sección Séptima: Condiciones de accesibilidad

Artículo 33. Condiciones de accesibilidad

Los espacios y edificios de uso público deberán garantizar su efectiva utilización por los ciudadanos y su accesibilidad, especialmente mediante la eliminación de barreras arquitectónicas de acuerdo con la regulación vigente en materia de accesibilidad o cualquier otra que la sustituya.

En el medio urbano como para la edificación de pública concurrencia se estará a lo dispuesto a la regulación vigente en esta materia:

- Código Técnico de la Edificación - Documento Básico de Utilización y Accesibilidad.
- Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
- Decreto 39/2004, de 5 de marzo, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo de 1998, de la Generalitat Valenciana, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano
- ORDEN de 25 de mayo de 2004, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004 de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia.
- Orden de 9 de junio de 2004, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano. Desarrolla el Decreto 39/2004.
- Ley 9/2009, de 20 de noviembre, de la Generalitat, de Accesibilidad Universal al Sistema de Transportes de la Comunitat Valenciana.

Sección Octava: Condiciones estéticas

Artículo 34. Condiciones estéticas

1. Para el ámbito de actuación de esta modificación puntual será de aplicación lo establecido en el párrafo 6º del artículo 51 de las NNUU del PGOU, en lo referente a edificios no catalogados.

2. Tanto el revestimiento de fachadas como el diseño de las construcciones abiertas (pérgolas, marquesinas para protección de estacionamiento de vehículos, etc.) en los espacios libres de parcela, definidas en el punto 3 del Art. 9 de las NNUU de la MPGX-18, serán de una calidad material y homogeneidad tal que garanticen un resultado del conjunto unitario y acorde con el carácter singular del espacio urbano que esta modificación puntual tiene por objeto.

Sección Novena: Interpretación de los preceptos de las normas urbanísticas

Artículo 35. Interpretación de los preceptos de las normas urbanísticas

Los preceptos de estas Normas Urbanísticas que hagan remisión a la normativa estatal, autonómica o local, se entenderán que son automáticamente modificados y/o sustituidos, con idéntico alcance, en el momento que se produzca la modificación de la normativa a la que se remiten.

D. Justificación de la integración de la perspectiva de género

Entendemos como integración de la perspectiva de género *"la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación".*
Ha de integrar este enfoque en el diseño de las edificaciones y sus espacios comunes privativos, de modo que se genere un entorno amable, seguro y de calidad que fomente un mayor uso de los espacios abiertos.
Así como las urbanizaciones exteriores públicas, la urbanización interior privada ha de responder a unos estándares de permeabilidad, iluminación y accesibilidad que reduzca la posibilidad de situaciones de riesgo.

Puesto que el área en la que se actúa en la presente modificación puntual del plan general es de una manzana y sus modificaciones no afectan a la integración de la perspectiva de género puesto que únicamente se modifica su volumetría, sin alterar aspectos urbanísticos. Se entiende, por tanto, que no afecta a los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género del anexo XII del TRLOTUP.

No obstante, se hace constar unas directrices a tener en cuenta para la edificación privada relacionadas con:

1. **La percepción de seguridad**
2. **Espacios privados comunitarios y accesibilidad**
3. **Unidades habitacionales**
4. **Representación y señalización**

1. La percepción de seguridad
Para garantizar la seguridad en todo el conjunto:
- Las zonas comunes han de estar bien iluminadas. Se entiende por zona común los accesos a los edificios tanto en el propio zaguán, hall o vestíbulo como la zona cubierta exterior, los caminos ajardinados hasta el acceso, los espacios polivalentes de uso comunitario del propio edificio, zonas de parque o piscina, y todos los recorridos hasta llegar a los accesos.
- Equilibrar los tipos de usos de las zonas comunitarias para favorecer que la concurrencia de personas en cualquier franja horaria sea habitual.
- Vallado perimetral de zonas en desuso o de uso con limitación horaria que por su actividad no requiera de iluminación artificial.
- Garantizar la visibilidad de los espacios o su permeabilidad, evitando zonas de poca visibilidad desde otros puntos, como callejones o pasajes, por ejemplo, que puedan suponer un riesgo o discriminación de uso.

2. Espacios privados comunitarios y accesibilidad
- Se garantiza el acceso a personas de movilidad reducida, invidentes o incluso carritos de bebe de forma adecuada siguiendo las prescripciones del CTE DB SUA para el diseño de rampas y sus pasamanos y el ancho de zonas transitables de acceso que no serán inferiores a 2 metros, en todos los espacios posibles
- En zonas cercanas a la entrada del edificio, si el espacio de la propia parcela lo permite, se preverá de zonas de estancia para permitir o facilitar el descanso para personas de movilidad reducida o incluso la lactancia materna.

3. Unidades habitacionales
- Se promueve la construcción de viviendas o unidades habitacionales de diferentes tipologías que abarque los diferentes modos de convivencia.
- Propuesta de zonas que faciliten el teletrabajo, así como zonas con terraza de relación que puedan favorecer una estancia agradable, siempre y cuando los condicionantes del proyecto lo permitan.

4. Representación y señalización
- Para la mejor utilización de los espacios se realizarán cambios de material o de relieve de los pavimentos para indicar de algún modo los recorridos habituales de acceso y/o de evacuación.

- Los espacios en los que se establezcan franjas horarias de uso y que, por consiguiente, únicamente presenten una iluminación decorativa, deberán estar vallados y con señalización de su franja horaria.
- Cualquier señalización que se realice se redactará con un lenguaje inclusivo, con una perspectiva que englobe a las personas en general.

III. ANEXOS

1. Justificación informes sectoriales

La presente modificación puntual nº 24 del PGOU de Xirivella, no afecta a lo ya informado anteriormente para la modificación puntual nº 18 del PGOU de Xirivella, por ello, para dejar constancia de ello, se justifica las afecciones sectoriales consideradas y se añaden los informes en el siguiente apartado.

1.1. Servidumbre aeronáutica

La presente modificación únicamente propone el cambio de las alineaciones de una de las construcciones en altura (torre) siendo la altura máxima de ésta inferior a la indicada por la superficie de limitación de altura, según plano de afecciones sectoriales que ya contenía la MPGX-18, en la cual se indica que la parcela se encuentra con una limitación entre 120-125 m de altura; limitaciones que siguen vigentes para la presente modificación y que fueron informadas por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

1.2. Afección de carreteras

En lo relacionado con las posibles afecciones a Carreteras (Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana), dado que la actuación propuesta en la modificación puntual, a los efectos del informe sectorial, no varían las circunstancias con las que se llevó a cabo la redacción del informe favorable de fecha 07 de agosto de 2014 (S/REF: MPGX 18 PGOU; N/REF: U/017/11; JEF/REF: V.11.0014.URB), habiéndose ejecutado los accesos a la parcela según el Proyecto de Trazado presentado por la mercantil GRAN HOTEL XIRIVELLA, S.L., con fecha 03 de octubre de 2013, en el cual se incorporaba un estudio de movilidad.
No obstante lo anterior, se ha procedido a la actualización del estudio de tráfico base del informe anterior para su consideración, en su caso, por Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.

1.3. Confederación hidrográfica del Júcar

En el plano de Afecciones sectoriales de la presente MPPG, ya contenidas en la anterior modificación e informadas en su día favorablemente, quedan establecidas las afecciones al nuevo cauce del Río Turia, indicándose las zonas de policía y servidumbre sobre el mismo.
Tanto la red de residuales como la red de pluviales, se conectan a la red existente del municipio de Xirivella sin perjuicio al dominio público hidráulico, esto es, sin incidencia al régimen de corrientes, ni afección a terceros o a infraestructuras de titularidad del Organismo de cuenca.
Con respecto a la demanda de agua, origen y acreditación de uso la modificación propuesta no modifica los usos permitidos, manteniendo los definidos en el planeamiento vigente que dispone de informe favorable. Tanto el origen como la acreditación del uso del agua se entiende que no se ven modificados por la misma respecto a los que disponía la parcela hasta el momento. La dotación estimada en su momento al objeto del informe emitido en su día no se ha visto afectada.

En la presente modificación el zócalo perimetral permanecería invariable, siendo éste de 2 alturas, variándose únicamente la torre, situándose éstas fuera de la zona de servidumbre (5,00 m), así como fuera de la zona de policía (100,00 m).

Se entiende, por tanto, que no han variado las condiciones respecto al informe emitido en su día y que se añade en el siguiente apartado.

2. Anexos informes sectoriales

A.1 Informe sostenibilidad Aviación civil. Anexo I calidad acústica y anexo II servidumbre aeronáutica

05/12/11

MINISTERIO
DE FOMENTO
47/1404

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA
Registre D'ENTRADA
- 7 DES. 2011
13326

1670

SECRETARIA DE ESTADO
DE TRANSPORTES

DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL

DESTINATARIO
ALCALDE DE XIRIVELLA AYUNTAMIENTO DE XIRIVELLA PLAZA DE LA CONCORDIA, 6 46950 - XIRIVELLA (VALENCIA TEL.: 96 313 50 50 FAX: 96 370 31 79

INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE XIRIVELLA (VALENCIA) (Exp.: 110076)

1.- Antecedentes

Por Orden del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Valencia.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE XIRIVELLA, INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y ESTUDIO PRELIMINAR DE PAISAJE (VALENCIA)

La Revisión del Plan General de Xirivella ha sido informada por esta Dirección General en diversas ocasiones. Con fecha de 3 de marzo de 2011 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Xirivella, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el documento "Revisión del Plan General de Xirivella, Informe de Sostenibilidad Ambiental y Estudio Preliminar de Paisaje" (Valencia), conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998. En respuesta a dicha solicitud, el 27 de abril de 2011, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE XIRIVELLA (VALENCIA)

Con fecha de 5 de abril de 2011 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Xirivella (Valencia), para que esta Dirección General emitiera informe preceptivo sobre la "Modificación Puntual Nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 5975353
91 5975356
FAX: 91 5975357

Xirivella", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998. El 10 de junio de 2011, esta Dirección evacuó escrito solicitando aclaración con respecto al uso denominado 'Residencias Colectivas'.

Con fecha de 2 de agosto de 2011 tuvo entrada en el Departamento escrito de respuesta por parte del Ayuntamiento de Xirivella (Valencia) en relación con la "Modificación Puntual Nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella".

Mediante escrito de fecha de 3 de octubre de 2011, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre la "Modificación Puntual Nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella", recibiéndose, con fecha de 17 de noviembre de 2011, como respuesta un informe de dicha Entidad Pública Empresarial, considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Xirivella (Valencia) respecto a la "Modificación Puntual Nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que afecten a la Zona de Servicio de los Aeropuertos de Interés General o a sus Espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuaria o a sus espacios circundantes sujetos a Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

3.- Afecciones Acústicas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Las Huellas de ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010, de 29 de noviembre de 2010, (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011).

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

No se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Ld = 60 dB(A), Le = 60 dB(A) ni Ln

= 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las huellas de ruido que figuran en los planos de Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010, de 29 de noviembre de 2010, Calidad Acústica Actual y Afección Acústica Horizonte 3.

Parte del ámbito de la "Modificación Puntual Nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella" se encuentra afectada por la envolvente sónica, como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe. Los usos propuestos en dicho ámbito, una vez acreditado por parte del Ayuntamiento que el uso de 'residencias colectivas' incluido en el uso Terciario (comprende comercial, hotelero, oficinas, recreativo residenciales colectivas, aparcamientos y similares), consiste en un servicio de alojamiento temporal (Hotel), se consideran compatibles con la afección acústica presente en la zona, por lo que el documento en estudio deberá dejar claramente establecido en dichos sectores la incompatibilidad de los usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios.

La "Modificación Puntual Nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella" deberá actualizar la normativa sectorial, así como las referencias a la misma, para recoger el Plan Director del Aeropuerto de Valencia vigente en la actualidad, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011). Asimismo, las huellas de ruido aplicables para el término municipal de Xirivella y en particular para el ámbito de esta modificación puntual, son las recogidas en el mencionado Plan Director.

Independientemente de lo anterior, en caso de implantar construcciones dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E, que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de la insonorización. Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y al RD 1093/1977, la afección sonora en los términos siguientes:

"Esta finca se encuentra en una zona sometida a servidumbres aeronáuticas con un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Valencia, de hasta Ld = 60 dB(A), Le = 60 dB(A), Ln = 50 dB(A) (Nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A determinado a lo largo de todos los periodos diurnos, tarde y noche de un año continuo)".

4.- Servidumbres Aeronáuticas

4.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).

Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Valencia (B.O.E Núm. 129, de 28 de mayo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 de 29 de noviembre de 2010 (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

4.2.- Afecciones sobre el Territorio.

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas,

pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

La "Modificación Puntual Nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella" deberá incorporar entre sus Planos normativos, los Planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Limitación de Alturas del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LLZ/VLN), la Superficie de Subida de Despegue y por la Superficie de Aproximación.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía aportada por la modificación puntual, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 31,17 metros y las cotas de dichas Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 119,00 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 18 plantas (75,10 metros), hay cota, en principio, suficiente para que las Servidumbres Aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y al Real Decreto 1093/1977, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

> *"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las*

trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres".

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, se recomienda que el planeamiento indique que las instalaciones no emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que puedan constituir un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Valencia, incluidas las instalaciones que supongan un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Deberá dejarse constancia en la normativa de la "Modificación Puntual Nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella" de la necesidad de que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

5.- Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la "Modificación Puntual Nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella", con las condiciones impuestas por este informe, y en particular que se actualice la normativa de Servidumbres Acústicas y Servidumbres Aeronáuticas de la documentación de la Modificación Puntual en relación con la aprobación por Orden del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 del Plan Director del Aeropuerto de Valencia

Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

MPGX-18

6.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a de noviembre de 2011

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

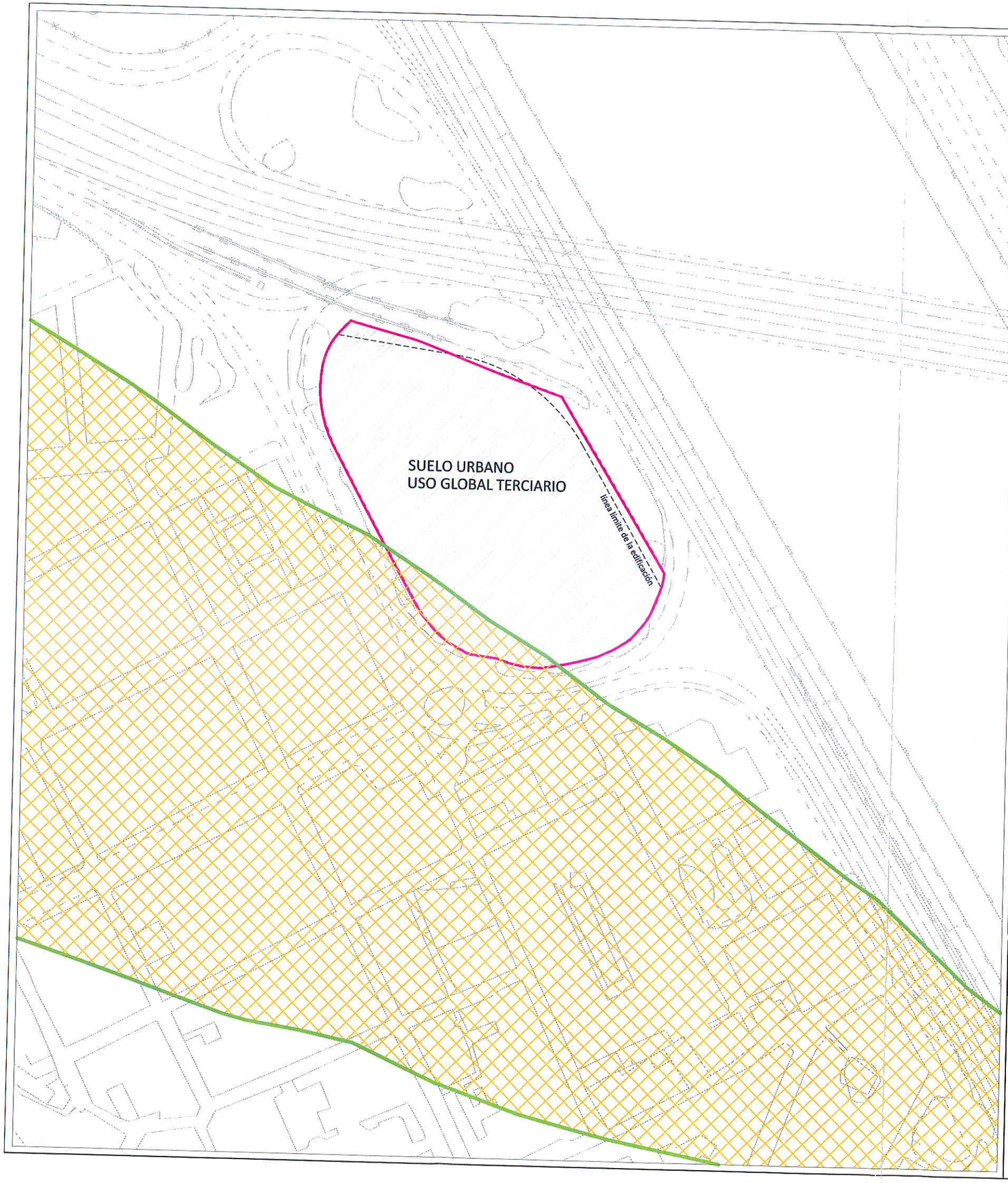
Jesús Pérez Blanco

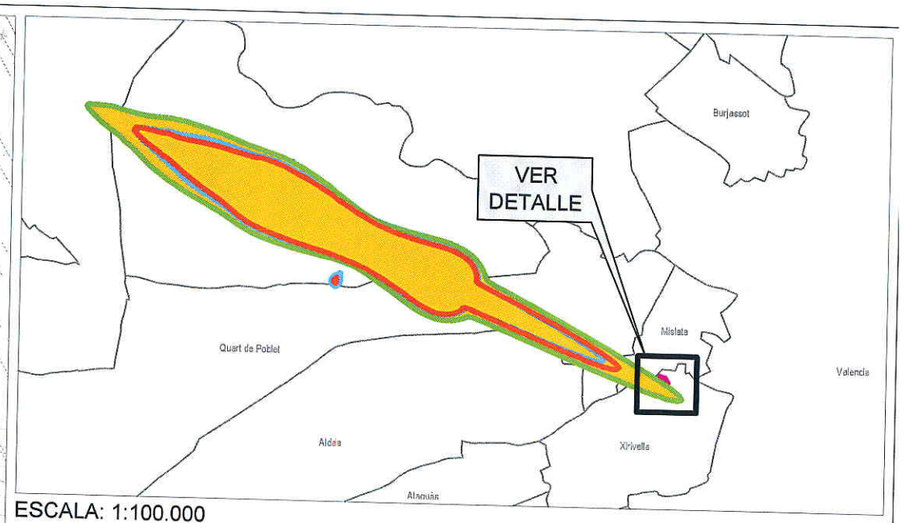
CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Manuel Ameijeiras Vales

ANEXO I
AFECCIONES ACÚSTICAS





ESCALA: 1:100.000

LEYENDA

- ÁMBITO DE ESTUDIO
- LÍMITE TÉRMINOS MUNICIPALES

PLAN DIRECTOR
CALIDAD ACÚSTICA ACTUAL

- Período Día. Isófona Ld = 60 dB (A)
- Período Tarde. Isófona Le = 60 dB (A)
- Período Noche. Isófona Ln = 50 dB (A)
- ENVOLVENTE CALIDAD ACÚSTICA ACTUAL

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA

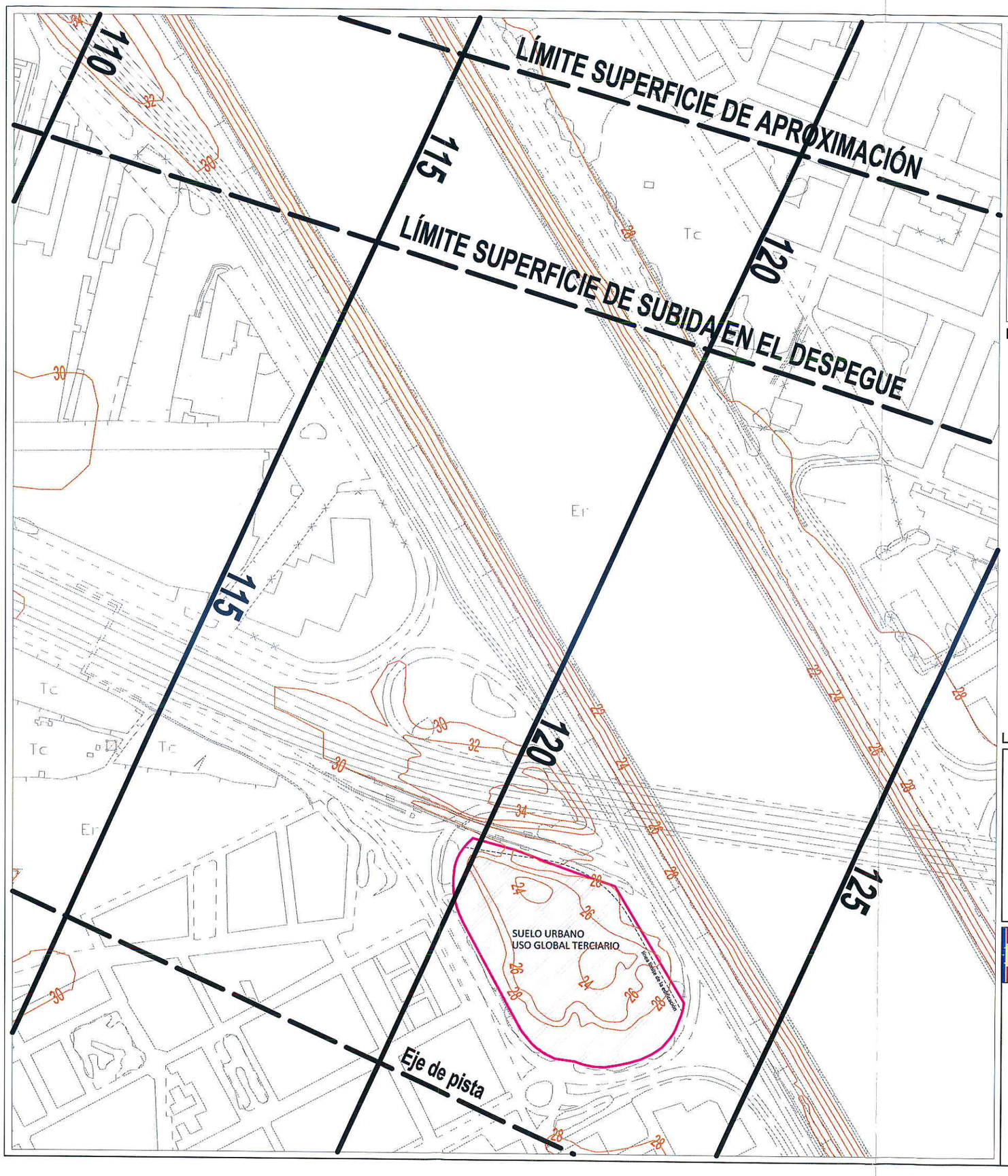
AEROPUERTO DE VALENCIA

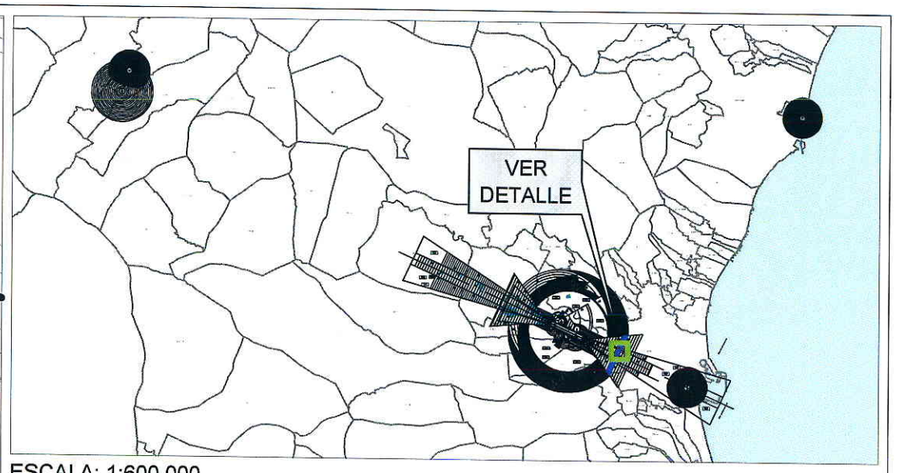
PLAN DIRECTOR

CALIDAD ACÚSTICA ACTUAL

ESCALA	FECHA	REF.	PLANO
1:2.000	AGOSTO 2011		1

ANEXO II
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS





ESCALA: 1:600.000

LEYENDA

- ÁMBITO DE ESTUDIO
- LÍMITE TÉRMINOS MUNICIPALES
- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 120 COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA

AEROPUERTO DE VALENCIA

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

ESCALA	FECHA	REF.	PLANO
1:3.000	AGOSTO 2011		2

A.2 Anexo afección de carreteras

393/11

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓ GENERAL DE CARRETERES

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

DEMARCACIÓN DE CARRETERES DE L'ESTAT A LA COMUNITAT VALENCIANA

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

53

Ministerio de Fomento
08 AGO. 2014
Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana
SALIDA 6500

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA
Registre D'ENTRADA
11 AGO. 2014
Nº 8671

895

O F I C I O

S/REF MPGX 18 PGOU

N/REF U/017/11

JEF/REF: V.11.0014.URB

Fecha: jueves, 07 de agosto de 2014

Asunto: Notificación de Informe sobre el Expediente U/017/11

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA
Área d'urbanisme, Infraestructures i medi ambient

Pl. de la Concòrdia, 6
46950 XIRIVELLA (VALENCIA)

UBICACIÓN

Carretera: A-3, V-30

Margen: Derecha/Izquierda

p.k.: 351+300 (A3);

Zona: D.P., Servidumbre, L.L.E. y Afección

Término municipal: XIRIVELLA

Tramo: Urbano

Clasificación del suelo: Urbano

INFORME SOLICITADO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL P.G.O.U. / FEYCU (XIRIVELLA)

Visto el expediente instruido a consecuencia de la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA

para que se le informe favorablemente la realización de la actuación mencionada, el **Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana**, por delegación del Director General de Carreteras, según la *Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento,* con fecha 22/07/2014 , ha emitido informe basado en los siguientes:

C/JOAQUÍN BALLESTER, 39
46071 VALENCIA
TEL: 96 307 94 00
FAX: 96 307 95 11

ANTECEDENTES DE HECHO

1. El día 07/07/2014 con registro de entrada número 4598 tiene entrada en la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana la solicitud de referencia, obrando en el archivo los siguientes antecedentes administrativos:

   - Con fecha de entrada 04/04/2011, se presenta escrito del Ayuntamiento de Xirivella, en relación a lo epigrafiado en el asunto, para que esta Demarcación emita informe en relación a sus competencias.

   - Con fecha de salida 20/04/2011, esta Demarcación emite informe solicitando un estudio de tráfico por cuanto la documentación presentada por el Ayuntamiento de Xirivella, supone un cambio de uso de la parcela en cuestión, de preferentemente hotelero a preferentemente comercial.

   - Con fecha de entrada 08/08/2011, el Ayuntamiento de Xirivella presenta un estudio de tráfico para continuar con la tramitación del expediente.

   - Con fecha de salida 20/03/2012, se emite informe desfavorable en relación al estudio de tráfico presentado por numerosas deficiencias observadas.

   - Con fecha de entrada 03/10/2013, la mercantil Gran Hotel Xirivella, presenta un Proyecto de Trazado de los accesos a la parcela objeto de estudio, entre cuya documentación se encuentra también un estudio de movilidad.

   - Con fecha de salida 04/11/2013, el Ingeniero Jefe del Área de Planeamiento, Proyectos y Obras, da traslado del proyecto de trazado al Sevicio de Conservación y Explotación de esta Demarcación, para que se continúea con su tramitación. Asimismo, adjunta informe del análisis realizado del proyecto.

   - Con fecha de entrada 07/07/2014, el Ayuntamiento de Xirivella presenta nueva documentación en relación al expediente de la "Modificación Puntual nº18 del PGOU de Xirivella", en el que se advierte, entre otras cosas, que se ha procedido a una reducción de la edificabilidad máxima permitida, pasando de 31.500m2t, a 25.000m2t.

2. Durante la tramitación del expediente se generan los siguientes documentos:

   - Con fecha 18/07/2014, el Ingeniero Jefe del Área de Planeamiento, Proyectos y Obras, de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, una vez comprobada la actuación solicitada sobre el terreno, formula propuesta motivada de resolución, en la que después de examinar las circunstancias de la carretera, y de valorar el cumplimiento de la normativa vigente, teniendo en cuenta las razones de la petición, estima procedente acceder a lo solicitado, señalando las condiciones y prescrpciones que al efecto corresponde exigir.

C/JOAQUÍN BALLESTER, 39
46071 VALENCIA
TEL: 96 307 94 00
FAX: 96 307 95 11

FUNDAMENTO DE DERECHO

VISTOS:

- La Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificada por La Ley 4/1999, de 13 de enero de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como sus
- El Real Decreto 1778/1994, de 5 de agosto, sobre normas reguladoras de los procedimientos de otorgamiento, modificación y extinción de autorizaciones, así como sus posteriores modificaciones.
- La Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y sus posteriores modificaciones.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y sus posteriores modificaciones.
- Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento y sus posteriores modificaciones.

1. Que, se ha seguido el procedimiento por los trámites establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo, en la Ley 4/1999, que modifica la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo, en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y en el Real Decreto 1778/1994, de 5 de agosto sobre normas reguladoras de los procedimientos de otorgamiento, modificación y extinción de autorizaciones.

2. Que, el artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras dispone: "*Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente. (...)*".

3. Que, las actuaciones objeto del informe solicitado, se ajustan a los requisitos establecidos en los artículos:

- Artículos 21, 22, 23 y 25 de Ley de Carreteras, que tratan sobre las zonas de protección en las carreteras del Estado.

- Artículos 76, 78, 83, y 87, que desarrollan los artículos anteriores en relación a

C/JOAQUÍN BALLESTER, 39
46071 VALENCIA
TEL: 96 307 94 00
FAX: 96 307 95 11

los usos permitidos en las zonas de protección.

Por cuanto antecede, el **Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana,** por delegación del Director General de Carreteras, según la Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento, publicada en el BOE el 25 de julio de 2012, con fecha 22/07/2014:

HA RESUELTO

Informa en sentido favorable, con carácter vinculante, la actuación solicitada a :

AYUNTAMIENTO DE XIRIVELLA

en el p.k.: 351+300 (A3);
de la carretera: A-3, V-30
del término municipal de: XIRIVELLA
con sujeción a las condiciones particulares y generales siguientes:

CONDICIONES PARTICULARES

- La parcela en cuestión, ya era suelo urbano clasificado como tal en el P.G.O.U. de Xirivella con calificación de suelo urbano industrial, antes incluso de la ejecución de la autovía A-3 y la V-30. Con la ejecución de esas infraestructuras, a la industria entonces existente se le dio acceso desde la glorieta de entrada a Xirivella. Lo que ahora se está tramitando es un cambio de uso de ese suelo urbano, pasando de industrial a terciario con uso predominantemente comercial y compatible con otros usos como hotelero y oficinas.

-La Dirección General de Carreteras, debe mantener los accesos a esa parcela, y tras el análisis de la situación, se ha llegado a la conclusión de que la solución proyectada minimiza la afección sobre el enlace.

- La solución propuesta únicamente permite el acceso desde la Autovía V-30 al lazo de la parcela en cuestión, al tráfico que procede del ramal de enlace de la Autovía del Este A-3 con la V-30, que posibilita el acceso a la V-30 con sentido de circulación hacia el Puerto, a los vehículos que salen de la ciudad de Valencia por la A-3. De esta manera el incremento de tráfico que supondrá el desarrollo de la actividad propuesta para la parcela, se compensará con la eliminación del trenzado existente, que actualmente permite el acceso al lazo al tráfico que circula por el carril de la V-30 que procede de Quart de Poblet y del enlace de la V-30 con la carretera CV-403.
La eliminación de este trenzado requiere la modificación de la cartelería de la V-30, señalizando la reposición de este movimiento de entrada a Valencia desde la V-30, a la Avenida del Cid, a través del enlace anterior con la CV-403, la cual enlaza a su vez con la A-3.

- El carril procedente del ramal de enlace de la Autovía del Este A-3 con la V-30, que permite a los vehículos que salen de la ciudad de Valencia acceder a la V-30 con sentido de circulación hacia el Puerto, se prolongará hasta conectar con la vía que sale de la glorieta de Xirivella hacia la V-30 con sentido de circulación hacia el Puerto, formando de esta manera la calzada exterior de la V-30.

C/JOAQUÍN BALLESTER, 39
46071 VALENCIA
TEL: 96 307 94 00
FAX: 96 307 95 11

- La solución propuesta es compatible con las obras actualmente en ejecución de "Autovía A-3. Ampliación a tercer carril. PP.KK. del 328 al 352. Tramo: CV-50 / Valencia. Clave 17-V-5400", y con el proyecto "Construcción de un paso inferior en la V-30. P.K. 9 +030. Tramo: Xirivella. Clave: 39-V-5620".
Las soluciones al tráfico que se adopten para llevar a cabo tanto las obras indicadas en la Autovía A-3, incluidas las obras contenidas en el proyecto de obras complementarias de clave 17-V-5401, así como en el citado proyecto 39-V-5620 del paso inferior y los proyectos de construcción que se deriven del anteproyecto "Aumento de la capacidad y mejoras funcionales de la V-30. PP.KK. del 0+000 al 17+000. Clave: AO-V-039", pueden suponer el corte temporal, de manera provisional, de alguno de los accesos propuestos por el interesado, manteniendo siempre, en todo caso, el acceso a la parcela por itinerarios alternativos.

- La Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, ha pedido una orden de estudio para ejecutar la ampliación de la estructura 3 (denominación según Proyecto de Trazado presentado), con una vía de cambio de velocidad.

La resolución del Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, por delegación del Director General de Carreteras, agota la vía administrativa, por lo que, de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificados por la Ley 4/1999, contra la misma podrá interponerse recurso de reposición ante el Órgano que dicta la resolución en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación, sin perjuicio del recurso extraordinario de revisión ante el órgano que dicta la resolución en los casos previstos en el artículo 118 de la Ley 30/1992 modificado por la Ley 4/1999 y dentro de los plazos que, según el motivo de impugnación que corresponda, se establecen en el citado artículo.

La resolución puede asimismo recurrirse ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, Sala de lo Contencionso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (artículo 74.1.i de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial modificado por el artículo único de la Ley Orgánica 6/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), en el plazo de dos meses, igualmente contados desde el día siguiente al de su notificación, sin que se pueda interponer este recurso hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

Lo que se notifica para su conocimiento y efectos.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos del Estado

P.A.

José Yuste Maicas

C/JOAQUÍN BALLESTER, 39
46071 VALENCIA
TEL: 96 307 94 00
FAX: 96 307 95 11

A.3 Anexo confederación hidrográfica del Júcar

06/10/2011

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE,
Y MEDIO RURAL Y MARINO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL JÚCAR

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA
DEL JÚCAR
REGISTRO DE SALIDA
NUM.: 24916 VALENCIA
FECHA: 03/10/2011

Valencia, a 26 de septiembre de 2011

AYUNTAMIENTO DE XIRIVELLA
Plaza de la Concòrdia, 6
46950 Xirivella
Valencia

AJUNTAMENT DE XIRIVELLA
Registre D'ENTRADA
- 7 OCT. 2011
N.º 11279

N./R.: **2011-AM-0129**

S./R: **393/11**

ASUNTO: **INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PLAN GENERAL**

T.M: **XIRIVELLA (VALENCIA)**

Con fecha 4 de abril de 2011 se recibe en este Organismo un escrito del Ayuntamiento de Xirivella por el que solicita informe sobre la modificación puntual nº 18 del Plan General del municipio.

Con fecha 31 de mayo de 2011 se requiere al interesado para que presente documentación adicional, la cual es presentada con fecha 2 de agosto de 2011.

VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

La actuación consiste en la adaptación de parámetros de la ordenación pormenorizada en un área de suelo urbano, a la entrada del municipio, con calificación como terciario. El ámbito que nos ocupa posee una superficie total de 17.967 m^2, y la Modificación únicamente elimina el uso hotelero como dominante, e incluye todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

1. AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O A SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA

1.1. Afección a cauces

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 2, 4 y 5 del texto refundido de la Ley de Aguas, según la serie a escala 1:25000 del Mapa Topográfico Nacional y la cartografía del Catastro, en el entorno de la actuación se ubica el cauce que se indica en la figura siguiente:

Figura 1. Ámbito de la actuación con indicación del cauce existente en el entorno.

CORREO ELECTRÓNICO:
oficial@chj.es

AV.BLASCO IBAÑEZ, 48
46010 VALENCIA
TEL: 96 393 88 00
FAX: 96 393 88 01

De acuerdo con la documentación presentada, la actuación supone la ocupación de zona de policía del río Turia respetando la zona de servidumbre para uso público a efectos de los fines previstos en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. A este respecto se recuerda que:

- Tal y como se establece en los artículos 2 y 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, pertenecen al Dominio Público Hidráulico los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas. Estos cauces se encuentran protegidos por una faja lateral de 5 metros de anchura, que constituye la zona de servidumbre, y por una faja lateral de 100 metros de anchura, que conforma la zona de policía.

- La mencionada zona de servidumbre se debe mantener expedita para uso público (art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D. 849/1986), quedando supeditada la ejecución de cualquier actuación prevista en la zona de policía a la obtención de autorización administrativa por parte del organismo de cuenca (art. 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, R. D. 849/1986).

1.2. Saneamiento y depuración:

Las aguas residuales que se generen, así como las aguas pluviales, esta previsto que se viertan a la red existente del municipio de Xirivella. A este respecto se recuerda que queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa (art. 100 del texto refundido de la Ley de Aguas). Dichas autorizaciones de vertido corresponderán a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente (R.D. Ley 4/2007 por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas).

2. INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES

La zona de actuación se encuentra en zona de policía del tramo encauzado del Río Túria, el cual tiene un nivel de protección frente a avenidas superior a 100 años de periodo de retorno, lo que asegura la no interferencia en el régimen de corrientes a los efectos dispuestos en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

El volumen de incremento de demanda anual previsto es de 7.200 m^3. Dicho volumen se ha obtenido por el solicitante a partir de los siguientes datos: dotación para uso terciario 4.000 m^3/ha, y la superficie de 1,8 ha.

El origen del agua con la que se pretende satisfacer el incremento de demanda previsto por la actuación es mediante la conexión a la red municipal. A este respecto se comprueba que el Ayuntamiento de Xirivella dispone de los siguientes expedientes de aprovechamiento de agua:

- Expediente 1988IP1928: se trata de inscripción de un aprovechamiento de aguas subterráneas del Pozo Cervantes inscrito en el Registro de Aguas por un volumen de 700.000 m3/año para abastecimiento.

- Expediente: 1988IP1927: inscripción de aguas subterráneas procedente del Pozo de la Virgen de la Salud inscrito en el Registro de Aguas por un volumen de 4.300 m^3/año para uso domestico y riego de jardines.

- Expediente 2007CA0010, la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI) se encuentra actualmente tramitando una concesión para los municipios que conforman el Área Metropolitana de Valencia, a la que pertenece Xirivella. Con un volumen máximo solicitado de 215.788.000 m^3 para uso abastecimiento. Dicho expediente no dispone de informe de compatibilidad hidrológica y no ha superado el trámite de la información pública por lo que, a la fecha de redacción del presente informe, no queda acreditada la disponibilidad de recursos hídricos desde este origen a efectos de lo dispuesto en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001) y del artículo 19.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Generalitat Valenciana.

Dado el volumen de demanda requerido y puesto que en el ámbito de la actuación ya existía previamente un uso implantado se concluye que la demanda generada no se considera significativa a los efectos dispuestos en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, ni del artículo 19.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Generalitat Valenciana.

4. AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO NO HIDRÁULICO ADSCRITO A ESTE ORGANISMO.

Según la información obrante en este Organismo parte del ámbito de la actuación podría estar afectando a terrenos de dominio público adscritos a este Organismo.

Ámbito de la actuación con superposición de la capa del inventario del dominio públic o adscrito a la Confederación Hidrográfica del Júcar.

En caso de que la actuación vaya suponer afección a algún elemento del dominio público adscrito a este Organismo se recuerda que desde un punto de vista jurídico-patrimonial caben dos consideraciones:

PRIMERA.- La legislación Urbanística prevé la posibilidad bajo determinadas condiciones de que los titulares de terrenos en suelo urbano o urbanizable deban realizar cesiones o incluso entrar en procesos de equidistribución de beneficios y cargas, lo que a priori exige terrenos no demaniales y en consecuencia alienables o transmisibles.

De conformidad con lo dispuesto el art. 4.e) (dominio público afecto) de la Ley autonómica 10/2004 del suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana, el planeamiento urbanístico clasificará como suelo no urbanizable de especial protección los citados bienes demaniales, de conformidad con su legislación reguladora.

Por lo anteriormente expuesto y a tenor del mandato legal referido, procedería la clasificación como suelo no urbanizable protegido a los terrenos demaniales mencionados como incorrectamente clasificados.

SEGUNDA.- La condición de inalienables (art. 6 Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas) de los bienes demaniales determina que para el hipotético caso en que debido a actuaciones urbanísticas se determinen cesiones de terrenos o su inclusión en un sistema de equidistribución de beneficios y cargas deberá realizarse previamente la desafección de dichos terrenos demaniales a petición de la Administración Urbanística que promueva la actuación, no pudiéndose establecer disposiciones contradictorias con la legislación sectorial (art. 51 de la LUV).

A la vista de las anteriores consideraciones cabe concluir que para clasificar como urbanos o urbanizables los bienes demaniales afectos a las citadas Infraestructuras, es preciso la patrimonialización de los mismos mediante un proceso de desafectación que en caso deberá solicitar la Administración Urbanística que promueva la actuación.

Por todo lo expuesto, a los efectos previstos en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y en el artículo 19.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE, LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PLAN GENERAL en el término municipal de XIRIVELLA (VALENCIA), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones o informes que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este Organismo.

El presente escrito no presupone autorización administrativa para realizar obras.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO
Comisaría de Aguas
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR

EL COMISARIO DE AGUAS

Manuel Alcalde Sánchez

CORREO ELECTRÓNICO:
oficial@chj.es

AV.BLASCO IBAÑEZ, 48
46010 VALENCIA
TEL: 96 393 88 00
FAX: 96 393 88 01

3. Estudio de tráfico