

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de hojas debidamente numeradas y selladas, constituye la *Memoria* y forma parte del *Modif. P.G.O.U. Tavernes Blanques* exposición pública por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha *16 diciembre 1994*

Valencia a de *13 FEB* 1995 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA EN EL AMBITO DEL SECTOR TAVERNES BLANQUES.

MEMORIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de hojas debidamente numeradas y selladas, constituye la *Memoria* y forma parte del *Modif. P.G.O.U. Tavernes Blanques* aprobado *provisoriamente* por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha *12 Mayo 1995*

Valencia a de *13 MAYO 1995* de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE VALENCIA EN EL AMBITO DEL SECTOR TAVERNES
BLANQUES.-

MEMORIA

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO.-

Es objeto de este documento la Modificación puntual del P.G.O.U. de Valencia en el ámbito del sector Tavernes Blanques y ello en base a las actuaciones seguidas en el expediente 427/93 del Servicio de Planeamiento y en particular, con lo explicitado en el informe emitido de fecha 25 de noviembre de 1.994, al que los promotores del Plan Parcial que desarrolla dicho sector han dado su explícita conformidad, en comparecencia efectuada el 1 de diciembre de 1.994.

Consecuentemente es objeto de esta modificación puntual, ajustar gráfica y numéricamente los límites del sector de suelo urbanizable programado de uso industrial (SUP-PRI-2) a los del Plan Parcial tramitado, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento e informado favorablemente por la Comisión Territorial de Urbanismo y, a su vez en concordancia con la cuantía superficial indicada en la ficha de características del PGOU, a su vez en coherencia con las determinaciones urbanísticas del P.G.O.U. de Alboraya aprobado el 25 de junio de 1.991, que afectan al sector del término municipal de Valencia consolidado por edificaciones de uso industrial, sito al norte de la carretera V.V.-7002 Tavernes Blanques-Alboraya.

2.- DOCUMENTACION.-

De acuerdo con el escrito del Servicio de Planeamiento de fecha 25-XI-94 antes referenciado y que resume las actuaciones, se ha constatado que el suelo comprendido entre la carretera Tavernes Blanques-Alboraya y el límite del término municipal de Valencia con Alboraya es un suelo urbano consolidado de hecho con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U. según se demuestra con los documentos anexos a esta memoria: Escrito de alegaciones formulado en 5-VII-94 (Anexo 1), y documento de certificado final de obra de fecha 30-X-84 correspondiente a la nave industrial emplazada en ese ámbito (Anexo 2).



Por otra parte las actuaciones de planeamiento en el término municipal de Alboraya se plasman también en los planos de información y en síntesis recogen el sector colindante como suelo urbano industrial y en particular como Polígono Industrial de "Sant Vicent". Todo ello según el Plan General de Ordenación Urbana de Alboraya aprobado definitivamente en 25 de junio de 1.991.

En cuanto a la información del medio físico y parcelario está también reflejada en los planos de información del expediente que muestran claramente la edificación existente de carácter industrial. La parcela restante en ese ámbito viene afectada por la banda de protección del sistema general GRV-2 y por la unión con la VV-7002 de la vía de borde propuesta en el Polígono San Vicente.

4.- MODIFICACION PROPUESTA.-

La modificación puntual del P.G.O.U. que se propone consiste pues en el reconocimiento de derecho del suelo situado entre la carretera VV-7002 y el límite de término municipal como suelo urbano industrial -IND-2 clasificación acorde con su realidad física y el uso para el que fué edificada la nave (actividad que continua hoy día).

El resto del sector se ajusta gráficamente a los límites establecidos en la ficha correspondiente manteniendo obviamente su clasificación de suelo urbanizable programado de uso industrial (SUP-PRI-2) sin alterar por consiguiente ni la superficie del sector allí consignada ni sus parámetros, coincidente a su vez con el establecido en el Plan Parcial tramitado.

5.- OTRAS DETERMINACIONES.-

1.- La presente modificación puntual no supone modificación alguna del P.G.O.U. en cuanto al estudio económico financiero ni al plan de etapas.

2.- En cuanto a las normas urbanísticas del suelo urbano IND-2 Polígonos industriales aplicable al sector clasificado como Suelo Urbano, regirán las que se han establecido en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, con las particularidades recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Alboraya para el Polígono de San Vicente contempladas en el artículo 6.32, y por remisión en el 6.31 de dichas normas (Anexo 3). Y todo ello con el fin de lograr la coherencia urbanística necesaria entre dos municipios y dado que la nave existente se asienta en su mayor parte en término de Alboraya.



3.- Por lo que se refiere a la gestión del sector de SUP se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. de Valencia sin perjuicio de las concreciones que se establecen en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo.

Valencia 5 Diciembre de 1.994

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de hojas debidamente numeradas y selladas, constituye *Memoria (Anexo 1)* y forma parte del *Modif. P.G.U. Tavernes Blanques* exposición pública por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha *16 diciembre 1994*
Valencia a de *13 Ene. 1995*

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA EN EL AMBITO DEL SECTOR TAVERNES BLANQUES.

MEMORIA

(Anexo 1)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de hojas debidamente numeradas y selladas, constituye *Memoria (Anexo 1)* y forma parte del *Modif. P.G.U. Tavernes Blanques* aprobado por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha *19 Mayo 1995*
Valencia a de *30 MAYO 1995* de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



019145

Oficina De Planeamiento.
Expediente nº 427/93.



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
REGISTRE GENERAL D'ENTRADA
AV. ARAGON, 35

'94 JUL 5 10 55

EXCMA.SRA. ALCALDESA

DON ALVARO GOMEZ FERRER-BAYO, Arquitecto,, con D.N.I. 19.747.472 y domicilio en Valencia, Plaza Porta de la Mar, nº 3, en calidad de Redactor del Proyecto Plan Parcial "Tavernes Blanques" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, nº de expediente 427/93, ante V.E. comparezco y DIGO:

Que habiendo tenido conocimiento del Informe aclaratorio de la Oficina Técnica de Planeamiento al Informe Remitido por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia y a la definición gráfica y numérica de la delimitación del Plan Parcial, a través del presente escrito vengo a presentar subsanaciones requeridas, así como criterios sostenidos por este Redactor y que se acompañan en documento adjunto.

Es por lo que,

SOLICITO A V.E., que teniendo por presentado este escrito y documentos que lo acompañan se sirva admitirlo y acuerde de conformidad.

En Valencia, a cinco de Julio de mil novecientos noventa y cuatro.



EXCMA.SRA. ALCALDESA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

RESPECTO AL APARTADO A.

* Se acompaña plano con número de orden O-1 de Ordenación de Estructura Urbana (zonificación), en el que figuran desglosados y con ubicación exacta los equipamientos deportivos (1.380 m², parque deportivo), equipamiento social (690 m²) y equipamiento comercial (690 m²).

* Se acompaña nueva redacción del artículo 11 de las Ordenanzas, acorde con las determinaciones del artículo 33.2 de la vigente Ley del Suelo.

RESPECTO AL APARTADO B.

1º.-) En cuanto a la expresión que en dicho Informe de la Oficina Técnica se efectúa sobre la delimitación gráfica que define los términos municipales de Valencia y Tavernes Blanques, entendemos cometido un error al nombrar al término de Tavernes Blanques, por cuanto se refiere en realidad al término municipal de Alboraya.

2º.-) En cuanto a las contradicciones enunciadas por esa Oficina Técnica sobre la definición gráfica y numérica de la delimitación del Plan Parcial, debo manifestar lo siguiente, haciendo una previa distinción:

A) La línea de definición de división entre los términos municipales de Valencia y Alboraya.

B) La delimitación gráfica del Plan Parcial.

A) La posible contradicción respecto a la línea divisoria entre los Términos de Valencia y Alboraya, viene suscitada por la indefinición gráfica recogida en la Planimetría municipal, por cuanto en el Plano 4 F de la Serie B de Calificación Urbanística del P.G.O.U. de Valencia, y que es el único donde se grafía el Sector objeto de planeamiento (a escala 1:5.000), al margen del Plano 2 de la Serie A.1 de Clasificación del Suelo (a escala 1:10.000, de gran indefinición por sus trazos), ya que el plano de Estructura Urbana de la Serie C (a escala 1:4000, es decir, de mayor definición) no existe. Indefinición gráfica que pretende soslayarse con la aplicación de la planimetría catastral del propio Ayuntamiento, así acudiendo al plano 4 F parcelario de la Cartografía Básica de ese Ayuntamiento, nos encontramos que el

trazado de la línea divisoria entre ambos términos se ubica en lugar diferente. Así, ante dicha posible contradicción, se toma como dato básico de trabajo el desprendido de la cartografía básica de este Ayuntamiento, es decir, el plano parcelario, y que ubica el suelo situado al Norte de la carretera Tavernes-Alboraya, en término de Alboraya. Acompaño fotocopia parcial del Plano parcelario antes mencionado, como Documento Número UNO.

B) No obstante lo anterior, y en el supuesto que la cartografía básica parcelaria de este Ayuntamiento no fuese correcta y por ende el suelo objeto de discusión se situase dentro del término de Valencia y por tanto, según la planimetría del P.G.O.U. se ubicase dentro del Sector "Tavernes Blanques", considero que el grafiado que de dicho Sector se hace en el P.G.O.U. es incorrecto. Es decir, que la delimitación gráfica que del Sector "Tavernes Blanques" se recoge en el plano 4 F de la Serie B de Calificación Urbanística adolece de un error material de grafiado. Y el error estriba en incluir el suelo situado al Norte de la carretera Tavernes-Alboraya dentro del Sector, clasificando dicho suelo como urbanizable programado. En consecuencia, los Planos que acompañan al Proyecto de Plan Parcial, salvan el error sufrido en la planimetría del P.G.O.U., delimitando dicho Plan Parcial de forma correcta. Y eso lo entiendo así, por las razones que expongo:

A.1.- En fecha 12 de Noviembre de 1.979, por Orden Ministerial, publicada en el B.O.E. de 1 de Diciembre de 1.979, se otorgaba aprobación definitiva al cambio de calificación de los terrenos enclavados en el Polígono 1-4 con uso industrial, terrenos recayentes a los términos de Tavernes Blanques, Alboraya y Valencia. La referencia que se efectúa a los terrenos de Valencia, es la superficie de suelo que ahora se incluye en el Sector erróneamente.

En fecha 12 de Febrero de 1.983 fue aprobado por la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo del M.O.P.U. la delimitación de la unidad de actuación polígono 1-4, denominado Plan Parcial de Tavernes Blanques.

Posteriormente fueron redactados, presentados y aprobados los subsiguientes documentos urbanísticos, así: estudio de detalle de alineaciones y ordenación de volúmenes, proyecto de urbanización, etc.

Es decir, el suelo situado al Norte de la carretera Tavernes-Alboraya, es un suelo urbano de uso industrial, así clasificado y calificado, como consecuencia del desarrollo urbanístico precedente.

A-2.- Sobre el terreno en cuestión se construyó, en el año 1.982, una edificación industrial (Fábrica denominada "Porcelanas Lladró"), cuya licencia de actividad se solicitó al Ayuntamiento de Valencia en fecha 3 de Noviembre de 1.982 (acompañó como Documento Número DOS copia de dicha solicitud), obteniéndose como respuesta de este Ayuntamiento ante la petición de Licencia, un

escrito de fecha 29 de Noviembre de 1.982 en el que se comunica a la entidad propietaria, DESARROLLO Y GESTION DE EMPRESAS, S.A. (DEYGESA), que el emplazamiento de la Fábrica se encuentra en Tavernes Blanques, por lo cual la petición de licencia deberá efectuarse ante dicho Ayuntamiento (acompañó como Documento Número TRES copia de dicho escrito).

Es decir, que el suelo que erróneamente se grafía dentro del Sector, es un suelo urbano consolidado con una edificación e instalaciones industriales.

Sentencia del tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 28 de Noviembre de 1.989, confirmada por la del Tribunal Supremo de 28 de Enero de 1.992 (R.755), en la que se reconoce la competencia de los Ayuntamientos para clasificar como suelo urbano incluso en que constituye un espacio demanial de zona marítima terrestre, puesto que, como afirma la citada sentencia, "... que la clasificación del suelo urbano, según es reiterada jurisprudencia de esta Sala, cuando en él concurren las circunstancias específicas en los artículos 78 y 21, respectivamente, del citado Texto Refundido y del Reglamento de Planeamiento, es algo de obligado acatamiento para la Administración, la que no puede dejar de clasificarlo como tal ni clasificarlo de otra manera, ya que si bien respecto de la clasificación del suelo como urbanizable y no urbanizable la misma tiene una potestad discrecional según el modelo de planeamiento que haya elegido para determinar qué suelo haya de urbanizarse en el futuro y qué suelo haya de preservarse de toda urbanización, en cuanto a la clasificación del suelo urbano debe necesariamente partir de la situación real en el momento de planificar, asignando esa condición a aquellos terrenos en que concurren de hecho las circunstancias que indican los antes citados artículos".

A-3.- Como consecuencia del desarrollo urbanístico del Polígono 1-4, dentro del cual se sitúa el suelo al Norte de la carretera Tavernes-Alboraya, y en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de dicho Polígono, se constituyó fianza como garantía de la ejecución de la urbanización correspondiente. Y así, de cara al cumplimiento de las mismas, el Ayuntamiento de Valencia manifestó, a través de escrito de fecha 8 de Julio de 1.987, que las potestades de ejecución del Polígono 1-4 correspondían a los Ayuntamientos de Tavernes Blanques y Alboraya, por lo tanto renunciaba a cualquier competencia que sobre dicho suelo pudiera corresponder a este Ayuntamiento. (acompañó como Documento Número CUATRO copia del escrito del Ay. de Valencia referido).

Es decir, que ante los Ayuntamientos de Alboraya y Tavernes Blanques se materializaron las obligaciones que la propiedad del suelo tenía contraídas en desarrollo del mismo; y habiendo renunciado el Ay. de Valencia a cualquier potestad de ejecución del Polígono, se inhibió en favor de los otros Ayuntamientos, pero no por ello, el suelo objeto de desarrollo y culminación dejaba de estarlo.



A-4.- Y finalmente y como fundamento de mi consideración sobre lo acertado del trazado de la delimitación grafiada en el Proyecto de Plan Parcial ahora presentado a aprobación, está en el hecho antes expresado de la indefinición o por lo menos insuficiencia gráfica de que adolece el P.G.O.U. y que conlleva a un error de grafiado. Tal y como así establece el artículo 2.17 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia en relación con el desarrollo del suelo urbanizable al textualmente decir que "Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha", el Proyecto presentado se somete a la superficie del sector que en dicha Ficha se expresa: 69.000 m². Es decir, que excluyendo la superficie situada al Norte de la carretera Tavernes-Alboraya, y por tanto ubicando los 69.000 m² que dan la Ficha, tendremos que esos 69.000 m² vienen a determinar el Sector tal y como ha sido delimitado en el Proyecto de Plan Parcial presentado. Por tanto, el Linde Norte del Plan es el trazado en Proyecto.

Este hecho viene a corroborar que el trazado del Sector que se recoge en el Plano 4 F de la Serie B del P.G.O.U. contiene un error, y que consiste en haber continuado la línea de grafiado del Sector, en cuanto a su linde Norte, hasta la finalización del término. Es decir, la grafiación planimétrica del P.G.O.U. no se adecua a las determinaciones obrantes en la normativa del planeamiento (Normas Urbanísticas, Fichas de Características), y ésta, junto con la Memoria, debe prevalecer sobre planos y documentos gráficos. Así la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 20 de Septiembre de 1.985 (R. 5959) y la Sentencia de fecha 22 de Mayo de 1.991 (R. 4287) que dice:

"Esta Sala en diversas ocasiones STS 23 de Junio de 1.987, 14 de Diciembre de 1.989, ha dicho que la antinomia entre planos y lo expresado gramaticalmente en las Normas se defiende a favor del lenguaje escrito, ya que los planos no reproducen materialmente el objeto grafiado, sino que lo expresan mediante un reduccionismo necesitado de cálculos e interpretaciones no inmunes al error".

3º.-) En cuanto a la manifestación de esa Oficina Técnica de Planeamiento sobre la sensible modificación de los límites que definen a su vez un cambio de clasificación del suelo urbanizable programado a no urbanizable, hemos de manifestar que no ha existido tal modificación de límites a nivel de expresión gráfica, que exceda de la tolerancia que el artículo 06.3.b) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia permite. Y en cualquier caso las pequeñas diferencias que puedan apreciarse se deben al supuesto contemplado en dicho artículo "variaciones motivadas por los cambios de escala planimétrica" dado que se ha tenido que pasar de un plano escala 1:5000, dado que en el P.G.O.U. no hay hoja de la Serie C de escala superior, a la escala exigida legalmente para desarrollar un Plan Parcial.

FABERNES
BLANQUES
14.0

N.340

VALENCIA

Parroquia San
Miguel de los Reyes

Desamparats

Casa Peltano



Valencia



EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYTO. DE VALENCIA

EXCMO. AYTO. DE VALENCIA
PLAZA DE ENTRADA

- 3 NOV. 1982

N.º

EXCMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYTO. DE VALENCIA

D. DESARROLLO Y GESTION DE EMPRESAS, 'S.A. (DEYGESA), en su nombre y representación D. JOSE LLADRO DOLZ con D.N.I. número 19.157.115 domiciliado a efectos de notificaciones en la calle Plaza de Alfonso el Magnánimo núm. 12

ante V. E., respetuosamente expone:

Que proyecta establecer y ejercer una actividad de las siguientes características:

- 1. Naturaleza Fabrica de Porcelanas Artísticas

Si se trata de taller, tipo y rama _____

- 2. Emplazamiento, calle, número y planta o plantas del edificio Carretera Tabernes Blanques a Alboraya s/n. plantas: Sotano y 3 plantas

- 3. Calle y número de los edificios colindantes Carretera Tabernes Blanques a Alboraya s/n.

- 4. Relación de propietarios y uso de los locales colindantes a la derecha entrando izquierda y fondo, así como de los ocupantes de los locales sitios encima de la actividad, por lo menos en la planta inmediatamente superior, y de los situados en la acera contraria, cuando la calle sea de ancho no superior a 5 metros. Los referenciados en el punto 4 de la Memoria Proyecto que se acompaña.

- 5. Antecedentes:

- a) Se trata de ampliación: aporta fotocopia de la licencia anterior, Cartas de Pago de Apertura, Motores y la documentación exigida en la Ordenanza de Usos y Actividades.
- b) Se trata de nuevo local: aporta la documentación completa exigida por la referida Ordenanza.
- c) Se trata de cambio de titularidad: aporta fotocopia de la licencia del anterior titular y declaración jurada de que la actividad no ha experimentado variaciones.

Por lo expuesto, y al amparo de lo establecido en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961, disposiciones concordantes y Ordenanza vigente de aplicación, considera que de conformidad a esta última, la actividad que pretende establecer aparece comprendida dentro de las calificadas, y a tal efecto,

SUPLICA: Que previos los trámites que sean procedentes, tenga a bien conceder la licencia en derecho necesaria para el establecimiento y ejercicio de la actividad indicada.

Gracia que espera conseguir de V. E.

Valencia, 29 de Octubre de 1982



[Handwritten signature]

[Faint handwritten notes and stamps at the bottom left]

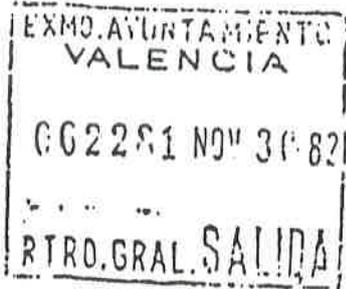
URBANISMO

NUEVAS INDUSTRIAS

2925/82

490.10.

AUDIENCIA



Destinatario

D. JOSE LLADRO DOLZ, en nombre de
DEYGESA.
Pl. Alfonso el Magnánimo nº 12
Valencia

A tenor de lo dispuesto en el art. 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo se le conceden 10 días de plazo para darle vista de las actuaciones. Todo ello en relación con la solicitud de licencia formulada por Vd. para fábrica de percelanas artísticas en la Carretera Tabernes Blanques a Alboraya que según informa el Arquitecto Jefe del Servicio de Planeamiento el citado emplazamiento está incluido en el Término Municipal de Tabernes Blanques, donde deberá ser solicitada la citada licencia.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.





AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICIOS EXTINTA GRAN VALENCIA
(Oficina MUunicipal del Plan)

8-7-87
14 AGO. 1987

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento
TAVERNES BLANQUES

La Comisión de Gobierno en la sesión ordinaria celebrada el día 22 de Junio de 1.987, acordó lo siguiente:

"Vista la solicitud del Ilmo. Sr. Alcalde de Tavernes Blanques, en relación al Aval presentado por la Entidad "Lladró Hermanos, S.A." librado por el Banco de Santander con el nº 940.2100.002, de un importe de 23.628.245 pesetas para garantizar sus obligaciones urbanizadoras en el Polígono 1-4 del Plan Parcial de Tavernes Blanques, vistos los informes técnicos evacuados al respecto, se acuerda

I.- Declarar, en respuesta a la referida solicitud, que el ejercicio de las potestades de ejecución del Polígono 1-4, no compete al Ayuntamiento de Valencia, sino en todo caso, al Ayuntamiento de Tavernes Blanques y que por consiguiente las acciones que se pudieran derivar de la garantía prestada por la Empresa "Lladró Hermanos, S.A.", antes aludida compete así mismo al referido Ayuntamiento de Tavernes Blanques y no al de Valencia, sin perjuicio de lo que estuviere al respecto el Ayuntamiento de Alboraya como tercer afectado en el procedimiento originario por el que se delimitó el polígono antes aludido.

II.- Que el documento original del Aval no se encuentra entre los documentos integrantes del archivo de Planeamiento de Gran Valencia depositado en este Ayuntamiento y en trance de ser remitido a la Consellería de Obras Públicas, aunque de los documentos en él existentes se deduce fehacientemente la existencia de la caución prestada por el librador, en la cuantía arriba expresada sin que haya razón alguna para dudar de su vigencia.

III.- Comunicar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Tavernes Blanques así como al Ayuntamiento de Alboraya y a la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes".

Valencia, 8 de Julio, 1.987

EL ALCALDE,

[Handwritten signature]



DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto

de hojas debidamente
selladas, constituye *Memoria (Anexo 2)*
y forma parte del *Modif. P604 Tavernes Blanques*
Exposición pública por el Ayuntamiento de Valencia
en sesión plenaria de fecha *15 Diciembre 1994*

Valencia a de *13 ENE. 1995*

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE VALENCIA EN EL AMBITO DEL SECTOR TAVERNES
BLANQUES.**

MEMORIA

(Anexo 2)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto
de hojas debidamente
selladas, constituye *Memoria (Anexo 2)*
y forma parte del *Modif. P604 Tavernes Blanques*
aprobado *por el Ayuntamiento de Valencia*
en sesión plenaria de fecha *15 Diciembre 1994*

Valencia a de *30 MAYO 1995* de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



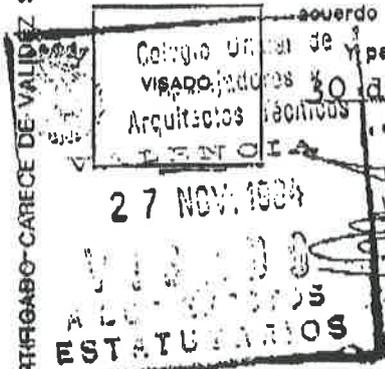
CERTIFICADO FINAL DE LA DIRECCION DE LA OBRA

Edificación EDIFICIOS INDUSTRIALES PARA FABRICA DE PORCELANAS ARTISTICAS
Emplazamiento Polígono Industrial de Tavernes Blanques
Localidad Tavernes Blanques (Valencia)
Propietario Desarrollo y Gestión de Empresas, S.A. (DEYGESA)
Ingeniero Industrial autor del proyecto Abelardo Artal Rios
Construotor Luis Batalla, S.A. (IUBASA)

ESTE CERTIFICADO CARECE DE VALIDAZ SIN LOS VISADOS RESPECTIVOS

Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia
Colegiado número 358 don Juan Cavaller García } Aparejador
1082 Román García Hernández } Arquitecto Técnico

CERTIFICO: Que la ejecución material de las obras reseñadas ha sido realizada bajo mi inspección y control, de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que las define y las normas de la buena construcción para que conste y a los efectos oportunos expido el presente en Valencia a 30 de Octubre de 1.984



Juan Cavaller

[Signature]

Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Valencia. Delegación de Valencia
Colegiado número 261 don Abelardo Artal Rios
Ingeniero Industrial.

CERTIFICO: Que con fecha 30-10-84 la edificación consignada ha sido terminada según el proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla, por mi redactada, entregandose a la propiedad en correctas condiciones para dedicarse, debidamente conservada, al fin que se la destina para que conste y a los efectos oportunos expido el presente en Valencia a 30 de Octubre de 1.984



[Signature]

[Handwritten signature]

Para hacer constar que el presente documento, compuesto de hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria (Anexo 3) y forma parte del Modif. P.G.O.U. Tavernes Blanques exposición pública por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 16 Diciembre 1994

Valencia a de 3 ENE 1995 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

[Handwritten signature]

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA EN EL AMBITO DEL SECTOR TAVERNES BLANQUES.

MEMORIA

DILIGENCIA. Para hacer constar (Anexo 3) presente documento, compuesto de hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria (Anexo 3) y forma parte del Modif. P.G.O.U. Tavernes Blanques aprobado transcurrido por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 16 Mayo 1995

[Handwritten signature]

Valencia a de 30 MAYO 1995 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

[Handwritten signature]



Art.3.12. Suelo industrial

La propiedad de los terrenos destinados a uso industrial (Ind) está sujeta a los mismos derechos y obligaciones que la del resto de terrenos urbanos. No obstante, la construcción de edificaciones de esta índole podrá realizarse antes de hacer efectivo lo dispuesto en el artículo 3.4. a) de estas Normas cuando el propietario se comprometa a su cumplimiento mediante las garantías registrales señaladas en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo.

Art.3.13. Polígonos y unidades

El justo reparto de beneficios y cargas y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad se efectuará en el ámbito de polígonos o unidades de actuación, ya sea de los que directamente ha delimitado este Plan o de los que, en su virtud, habrán de delimitarse para posibilitar su ejecución.

Sección Tercera: Criterios para la delimitación de Polígonos y Unidades

Art.3.14. Polígonos delimitados directamente por el Plan General

Se delimitan en el presente Plan una serie de Polígonos y Unidades de actuación en Suelo Urbano, a los efectos de la pertinente gestión. Algunos de ellos se hallan en la actualidad en ejecución según las determinaciones de sus propias figuras de planeamiento.

Art.3.15. Terrenos a incluir en polígonos o unidades

1. Todos los terrenos, en Suelo Urbano, se incluirán en polígonos o unidades de actuación, cuya delimitación será acordada por el Ayuntamiento a instancia de parte o, en su caso, de oficio. Sólo se excusará este proceder en los casos en que así se ha previsto en la Sección anterior.

2. Los propietarios, a fin de dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el artículo 3.4. de estas Normas y al objeto de repartir justamente los beneficios y las cargas de este Plan, habrán de formular propuesta de delimitación a desarrollar por reparcelación o compensación, como libremente convengan.

3. En tanto los interesados no formulen la propuesta adecuada el Ayuntamiento podrá proceder a su delimitación de oficio.

4. En todo caso, los polígonos y unidades de actuación que han de delimitarse para ejecutar este Plan en Suelo Urbano, se ajustarán a los criterios establecidos al efecto en la presente Sección.

Art.3.16. Reparcelación discontinua

En Suelo Urbano, y en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que no se irrogue perjuicio a terceros propietarios y quede asegurado el cumplimiento del Plan por asumir la unidad reparcelable su parte correspondiente de terreno de cesión, con sujeción a los criterios señalados en los artículos siguientes.

Art.3.17. Inclusión de los viales en la actuación

Los polígonos y unidades de actuación que se delimiten deberán incluir en su perímetro los terrenos integrantes del ámbito vial de servicio de las parcelas comprendidas en aquél, hasta el límite necesario para que éstas reúnan la condición de solar según se define en el Capítulo segundo de este mismo Título.

A propuesta de los propietarios afectados, también se podrán incluir en el Polígono o Unidad terrenos viarios que formen el ámbito vial de servicio de parcelas ajenas a su perímetro poligonal. En todo caso, se podrán incluir terrenos viarios que no integren ámbito vial de servicio respecto a parcela alguna; sólo en este último supuesto, la cesión gratuita de terrenos que ello suponga se tendrá en consideración a los efectos previstos en el artículo siguiente.

Si un mismo ámbito vial de servicio fuera común a varias parcelas se incluirán todas ellas en el mismo Polígono o Unidad de Actuación, salvo que la propiedad del terreno viario y la de parte de los restantes terrenos convinieren su reparcelación voluntaria en unidad segregada y ello no impidiese, funcionalmente, la ejecución del Plan, ni minorara las obligaciones de quienes lo acordaran.

Art.3.18. Inclusión de terrenos de cesión

En el ámbito del polígono o unidad de actuación deberán incluirse, además de los viales mencionados, terrenos de cesión obligatoria y gratuita, conforme a lo previsto en el art. 9 y 61 de la Ley 8/1990, en la cuantía mínima equivalente a la media dotacional resultante del Plan General, tal como se especifica en el Anexo a la Memoria Justificativa de este Plan General.

Esta superficie mínima de suelo de cesión obligatoria y gratuita guardará la proporción indicada en dicho Anexo respecto a la cantidad de aprovechamiento que pueda ser edificado sobre las parcelas del Polígono o Unidad, salvo cuando dichas parcelas y los correlativos terrenos de cesión, por tratarse de reparcelación voluntaria discontinua, se encontraran en zonas distintas y de diferente valor medio de repercusión. En este último caso, la proporción antes indicada se aumentará o reducirá de modo inversamente proporcional a la relación que guarden entre sí ambos valores, de modo que el valor urbanístico de esos terrenos de cesión represente siempre la misma proporción respecto al valor urbanístico de las parcelas edificables.

Art.3.19. Acceso desde vía pública al terreno de cesión

Todos los terrenos de cesión que se incluyan dentro del polígono o unidad de actuación deberán ser accesibles desde vía o espacio públicos que se encuentren bajo titularidad demanial en el momento de acordar la delimitación del polígono o unidad de actuación.

Art.3.20. Inclusión de zonas verdes privadas

El polígono o unidad de actuación incluirá también en su ámbito los espacios libres y jardines de destino privado que le correspondan en orden a su justo reparto, los cuales no computarán a los efectos exigidos por el artículo 3.18 de estas Normas.

A cada actuación le corresponderá asumir la parte de dichos terrenos que, siendo colindante a las parcelas comprendidas en el polígono o unidad, se determinará hallando la relación entre la superficie total del jardín o espacio libre de uso privado y la edificabilidad agregada de todas las parcelas colindantes a él y aplicando la proporción resultante al aprovechamiento de aquellas parcelas que se incluyan en la actuación para obtener, por multiplicación, la parte de la superficie de jardín o espacio privado que corresponde al polígono o unidad.

Sección Cuarta: La obligación de urbanizar**Art.3.21. Obligación de urbanizar**

1. Conforme al artículo 83 de la Ley del Suelo y 3.4 b) de estas Normas los propietarios de Suelo Urbano están obligados a costear la urbanización ya sea sufragándola para su ejecución por la Administración o, en su caso, ejecutándola para su recepción por el Ayuntamiento.

2. Las obras de urbanización que los propietarios han de costear son las mencionadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo en relación a todos los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación.

3. Esta obligación será exigida para la ejecución de todo polígono o unidad de actuación, salvo que los terrenos afectados hubieran sido ya urbanizados con carácter definitivo en ejecución del planeamiento anterior a este Plan, en cuyo caso, bastará la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación y la cesión por los propietarios de los terrenos que correspondan.

4. El cumplimiento de esta obligación será previo al ejercicio del derecho a edificar, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 3.23 y 3.24 de estas Normas.

Art.3.22. Urbanización a cargo de la propiedad

La gestión pública suscitará la iniciativa privada, para la ejecución de la urbanización, en la medida más amplia posible. A tal fin, el Ayuntamiento podrá autorizar a los propietarios la ejecución de obras de urbanización, ya sea con carácter total o parcial, siempre que ello sea técnicamente compatible con la mejor ejecución integral de los proyectos de urbanización. Las obras podrán autorizarse, también, cuando se actúe por cooperación, si media conformidad de los propietarios afectados por la actuación. En todo caso, el coste de las obras previstas en los proyectos de urbanización que ejecuten materialmente los propietarios de terrenos se minorará de las obligaciones urbanizadoras que les corresponda sufragar.

Art.3.23. Edificación simultánea a la urbanización

Para autorizar en Suelo Urbano la edificación de terrenos simultánea a su urbanización, si concurrieran los supuestos contemplados en los artículos 3.9 y 3.10 de estas Normas, se exigirán del interesado, departamento ministerial o autonómico o entidad que administre bienes de la Administración, los compromisos y garantías previstos en el artículo 40 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística. Siempre que se trate de actuaciones a ejecutar fuera de polígonos o unidades de actuación - lo que sólo procederá en los supuestos previstos en los artículos 3.9 y 3.10 de estas Normas - se exigirá al peticionario conforme a lo dispuesto en el citado precepto del Reglamento de Gestión, fianza previa a la concesión de licencia de obras que garantice el íntegro coste de la urbanización del ámbito de servicio viario de la parcela y de la conexión de éste con las redes de suministros, saneamiento conectado a la red general de colectores y acceso rodado hasta la red general de la ciudad.

Art.3.24. Simultaneidad en polígonos y unidades

Para autorizar la edificación simultánea a la urbanización de los terrenos que hayan de ser objeto de reparcelación o compensación, conforme a lo dispuesto en este capítulo, se exigirán los requisitos estipulados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión. Conforme al apartado a) de dicho precepto, se entenderá innecesario el requisito de previa firmeza del proyecto de reparcelación o compensación en el supuesto contemplado en el artículo 3.11 de estas Normas, siempre que se haya producido la transmisión, en pleno dominio y libre de cargas, al Ayuntamiento de Alboraya, de los terrenos de cesión correspondientes.

Art.3.25. Garantía del cumplimiento de la obligación de urbanizar

Sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, el cumplimiento de las obligaciones urbanizadoras de los propietarios de terrenos obligados a la reparcelación o compensación deberá quedar garantizado por afección de las fincas resultantes, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

El propietario que solicite la licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización, no podrá obtener aplazamiento o fraccionamiento en el pago de los costes de urbanización que, en su caso, le corresponda sufragar, de conformidad con el artículo 190 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPITULO SEGUNDO: Consideración jurídica de solar

Art.3.26. Definición de Solar

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Suelo, tendrá la consideración de solar la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación que, teniendo señaladas alineaciones y rasantes, esté urbanizada conforme a las normas mínimas establecidas en este Capítulo.

Art.3.27. Ambito vial de servicio a la parcela

Se entenderá como ámbito vial de servicio a la parcela aquel espacio comprendido entre todos sus lindes frontales y las calles más próximas, ejecutadas según plan. Este espacio abarcará al menos la calzada prevista en toda su integridad y una acera completa, inmediata al edificio que se construya. Dicho ámbito vial deberá ser público y conforme con el planeamiento vigente.

Art.3.28. Encintado de aceras

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización. La acera deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) En manzanas semiconsolidadas podrá ser de características y anchura iguales al del paramento o paramentos de manzana en que se halle ubicada la parcela, incluyendo el mobiliario urbano y los alcorques en su caso.

b) En manzanas que no se encuentren en la situación anterior la acera se ajustará al diseño de planta viaria aprobado por el Ayuntamiento, respetando, en sus conceptos esenciales, el diseño y ancho perfilado en los planos de Estructura Urbana de este Plan General o en documento equivalente del instrumento de planeamiento de desarrollo que afecte al área. La exigibilidad del mobiliario urbano se determinará atendiendo, como mínimo, a las características del existente en las manzanas del entorno.

Art.3.29. Pavimentado de calzadas

a) Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

b) Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría.

Art.6.27.- Estudio de Detalle en la Zona de Terciario

Con objeto de distribuir la edificabilidad asignada por el Plan a la Zona de Terciario (TER), así como de pormenorizar el régimen de usos terciarios, se redactará un Estudio de Detalle que contemple íntegramente la Zona.

CAPITULO SEPTIMO: Zona de industrias y almacenes**Sección Primera: Ambito, Polígonos y Usos****Art.6.28.- Ambito**

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

Art.6.29.- Polígonos

Comprende los siguientes Polígonos:

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

Art.6.30.- Usos

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

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.

b) Terciarios:

- Hotelero (Tho).
- Oficinas (Tof), salvo que las oficinas se encuentren directamente vinculadas a la actividad industrial o de almacén de la parcela.
- Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

c) Dotacionales:

- Cementerios (Dce), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.3, Din.4 y Din.7.

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

Sección Segunda: Polígonos del Camí de la Mar y de Vera.Art.6.31.- Condiciones específicas

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 15 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación existente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento:

a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 80%.

b) Los espacios libres resultantes se situarán en el frente de parcela en contacto con la vía pública, al menos en un 50%, debiendo estar dedicados a aparcamientos al aire libre.

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

d) La edificación quedará retirada de todos y cada uno de los lindes frontales en una distancia no inferior a 5 metros, que es la que deberá estar dedicada a aparcamientos.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

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

b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sobre parcela privada.

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

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

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

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

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

4. Condiciones estéticas.

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

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

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

5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Sección Tercera: Polígono de Sant Vicent.

Art.6.32.- Condiciones específicas

Las parcelas edificables cumplirán las mismas condiciones que en el Artículo anterior, a excepción de los siguientes parámetros:

La ocupación de la parcela será como máximo del 75%, si bien el aprovechamiento será de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sobre el total de la parcela privada.

CAPITULO OCTAVO: Zonas en Suelo No Urbanizable

Art.6.33.- Zonas en Suelo No Urbanizable:

Se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

CAPITULO NOVENO: Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales

Art.6.34.- Ambito

Los Sistemas Generales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título por el Plan.

Art.6.35.- Tipos y categorías de Sistemas Generales:

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Generales:

a) GRV Sistema General de Red Viaria.

GRV-1 Red de interés general del Estado (Autopista A-7)

AREA DE ACTUACION: POLIGONO INDUSTRIAL DE SANT VICENT

Se trata de la prolongación sobre el término de Alboraya del centro industrial de Porcelanas Lladró.

Plazos de incorporación al proceso urbanizador y edificatorio

1º Cuatrienio

Construcción depuradora aguas residuales. 1994-95

2º Cuatrienio

Se deberá ejecutar la completa urbanización de todo el polígono en el plazo máximo de ocho años. 1992-99

Se deberá mejorar la conexión peatonal con Alboraya. 1994

3).- POLIGONO INDUSTRIAL DE SANT VICENT

Coefficiente de Edificabilidad: $414.402/83.383 = 4,969 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Aprovechamiento máximo: $51.800/83.383 = 0,62 \text{ m}^2/\text{m}^2$

=====

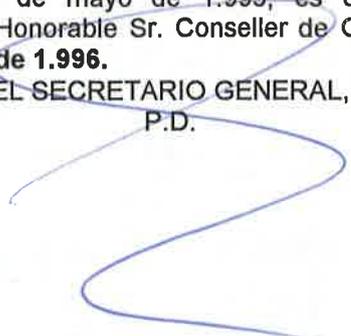
Superficie edificable:	51.800 m ²	62,12 %
<u>Superficie viales y aparcamientos:</u>	<u>31.583 m²</u>	<u>37,88 %</u>
<u>SUPERFICIE TOTAL</u>	<u>83.383 m²</u>	<u>100 %</u>



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

M DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento técnico de la Modificación Puntual del Plan General Sector T-2 Tavernes Blanques, que fué aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 19 de mayo de 1.995, es copia del original aprobado definitivamente por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha **15 de febrero de 1.996.**

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

Una firma manuscrita en tinta azul que se extiende desde el texto de la secretaría general hacia abajo y a la izquierda.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de hojas debidamente numeradas y selladas, constituye *Normas Urbanísticas* y forma parte del *Modif. P.O.U. Tavernes Blanques* *exposición pública* por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha *16 de diciembre 1994*
Valencia a de *13 ENE. 1995* de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA EN EL AMBITO DEL SECTOR TAVERNES BLANQUES.

NORMAS URBANISTICAS

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de hojas debidamente numeradas y selladas, constituye *Normas Urbanísticas* y forma parte del *Modif. P.O.U. Tavernes Blanques* aprobado *Finalmente* por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha *19 de mayo 1995*
Valencia a de *30 MAYO 1995* de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA EN EL AMBITO DEL SECTOR TAVERNES BLANQUES.-

NORMAS URBANISTICAS

Art. 1.- Las Normas Urbanísticas de aplicación en el presente ámbito de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia -Sector Tavernes Blanques serán:

Sector A.- Suelo Urbanizable Programado Uso Industrial.

Se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del P.G.O.U. vigente Título II, Capítulo IV - Condiciones de desarrollo del S.U.P. y a la ficha de características del sector T-2 Tavernes Blanques y en el Título III, Capítulo II.

Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable Programado.

Sector B.- Suelo Urbano consolidado de Uso Industrial.

Se estará a lo establecido en el Título VI, Capítulo VII de las normas urbanísticas del P.G.O.U. vigente sin perjuicio de las condiciones de carácter particular del Polígono de San Vicente incluidas en las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Alboraya que en caso de contradicción por coherencia urbanística prevalecen sobre aquellas.

A estos efectos como ordenanza particular regirán los artículos 6.32 y por remisión 6.31 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alboraya que establecen las siguientes:

CONDICIONES ESPECIFICAS.-

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 15 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.



e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación existente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento:

a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 75%

b) Los espacios libres resultantes se situarán en el frente de parcela en contacto con la vía pública, al menos en un 50%, debiendo estar dedicados a aparcamientos al aire libre.

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

d) La edificación quedará retirada de todos y cada uno de los lindes frontales en una distancia no inferior a 5 metros, que es la que deberá estar dedicada a aparcamientos.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

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

b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$, sobre el total de la parcela privada.

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

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

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

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

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

4. Condiciones estéticas.

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

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

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

5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Valencia 5 Diciembre de 1.994
EL ARQUITECTO MUNICIPAL



[Handwritten signature]

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de hojas de en número selladas, constituye E. Económico financiero y forma parte del Modif. P.G.O.U. Tavernes Blanques y exposición pública por el Ayuntamiento de Va..... en sesión plenaria de fecha 16. Diciembre 1994

Valencia a de 13 ENF 1995
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA EN EL AMBITO DEL SECTOR TAVERNES BLANQUES.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE VALENCIA EN EL AMBITO DEL SECTOR TAVERNES
BLANQUES.-

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION

Dada la índole de la modificación puntual que afecta a un ajuste de los límites de zona de calificación urbanística, el Estudio Económico Financiero y el Programa de Actuación del P.G.O.U. vigente no resultan alterados.

Valencia, 5 Diciembre de 1.994

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

