Firmado digitalmente por: MANUEL LATORRE HERNANDEZ - DNI 24341131R
Localización: SECRETARIO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
Fecha y hora: 03.05.2019 09:45:28

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por Acuerdo Pleno de fecha 27 de julio de 2001.

EL SECRETARIO ADJUNTO.

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document ha quedat incorporat a la Base Cartogràfica Municipal.

València,
Per la unitat administrativa,

PLAN DE REFORMA INTERIOR
HORNO DE ALCEDO

SUELO URBANO INDUSTRIAL
SUBZONA *IND-2 POLÍGONO HORNO DE ALCEDO*
DEL PGOU DE VALENCIA

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
- 1 OCT. 2001
REGISTRE D'ENTRADA Nº 1/3

septiembre 2001

diciembre 1998

CORELL Y MONFORT arquitectos
EDIVAL PLUS S.L.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ARCH = 1540 000430

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por Acuerdo Pleno de fecha 27 de julio de 2001.
EL SECRETARIO ADJUNTO.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
- 1 OCT. 2001
REGISTRE D'ENTRADA

PLAN DE REFORMA INTERIOR *HORNO DE ALCEDO*

SUELO URBANO INDUSTRIAL SUBZONA *IND-2 POLÍGONO HORNO DE ALCEDO* DEL PGOU DE VALENCIA

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 FEB. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.

CORELL Y MONFORT arquitectos
EDIVAL PLUS, S.L.

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

2. ORDENANZAS

3. PLANOS

Planos de Información:

I.1. Situación 1/50.000

I.2. PGOU. Calificación del suelo 1/5.000

I.3. PGOU. Estructura urbana 1/2.000

I.4. Estado actual. Topografía 1/1.000

I.5. Estructura parcelaria 1/1.000

I.6. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes 1/1.000

Planos de Ordenación:

P.1. Zonificación 1/1.000

P.2. Régimen Urbanístico 1/1.000

P.3. Red viaria 1/1.000

P.4. Unidad de Ejecución 1/1.000

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 [illegible] 2002 DEL
HBLE SR CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS
[illegible]

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 FEB. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
- 1 OCT. 2001
REGISTRE D'ENTRADA Nº

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

0. Preliminar 5

1. Procedencia y objeto de la formulación del Plan de Reforma Interior 5

2. Determinaciones urbanísticas de orden superior 7

2.1. Determinaciones de la legislación urbanística vigente 7

2.2. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia 9

3. Información Urbanística 9

3.1. Situación.

3.2. Topografía.

3.3. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

3.4. Estructura parcelaria.

4. Objetivos y criterios de la ordenación 10

5. Descripción y justificación de la ordenación propuesta 11

5.1. Delimitación del ámbito. Análisis del entorno y condicionantes 11

5.2. Regulación de la edificación y los usos 11

5.3 La red viaria 11

5.4. Infraestructuras básicas y redes de servicios 12

6. Desarrollo y ejecución del Plan de Reforma Interior..... 13

6.1. Régimen de ejecución de Actuaciones Integradas 13

6.2. Innecesariedad de Cédula de Urbanización 14

6.3. Delimitación de Unidad de Ejecución. Justificación y condiciones de conexión. 14

6.4. Única Área de Reparto y cálculo del aprovechamiento 15

6.5. Gestión Indirecta..... 15

7. Cuadro Resumen 16

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.

2. ORDENANZAS

Art.1.- Ámbito 17

Art. 2.- Objeto del Plan de Reforma Interior..... 17

Art. 3.- Documentación del Plan de Reforma Interior 18

Art. 4.- Calificación urbanística..... 19

Art. 5.- Régimen de usos en las manzanas industriales 19

Art. 6.- Condiciones generales y particulares de la edificación en las manzanas industriales 22

Art. 7.- Régimen de usos y condiciones específicas de las redes viarias primaria y secundaria 24

Art. 8.- Planeamiento de rango superior 25

ANEXO: Fotografías en el ámbito del Plan..... 26

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.

0. preliminar.

Introducción de correcciones señaladas por el Ayuntamiento de Valencia.

Atendiendo al informe emitido por el Servicio de Proyectos Urbanos, se incorporan determinadas obras complementarias de urbanización para la adecuada conexión de la UE, así como una discreta ampliación del ámbito de la unidad para completar la unión entre las calles Carlos Marx y vía de servicio de la Pista de Silla mediante una rotonda.

Las obras exteriores complementarias, correrán a cargo de la Actuación Integrada, comprometiéndose el urbanizador a financiar los gastos que ello conlleve, en los términos establecidos en el articulo 29.10 de la LRAU en todo caso, con reserva del correspondiente aprovechamiento.

La unidad ha sido delimitada en base al art. 8.2 de la modificación del PGOU de Valencia de fecha 23 de marzo de 1998, el ámbito de un PRI de iniciativa particular incluyendo todos los terrenos del mismo en una única Unidad de Ejecución cuya programación es el objeto y la base de esta actuación.

1. Procedencia y objeto de la formulación del Plan de Reforma Interior.

El presente Plan de Reforma Interior, de iniciativa privada, lo promueve EDIVAL PLUS S.L. con el propósito de desarrollar la urbanización, mediante el correspondiente Programa que se tramita conjuntamente, de una parte del suelo urbano industrial en el ámbito del denominado *Polígono Horno de Alcedo* que forma parte de la subzona *IND-2 Polígonos industriales* del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Los terrenos se encuentran situados al sur del nuevo cauce del río Turia en el barrio *Horno de Alcedo* del distrito *19. Pobles del Sud*, al suroeste de la confluencia de la avenida Aussias March (pista de Silla) con la prolongación de la avenida Carlos Marx.

Dadas las características superficiales y la estructura de la propiedad, para poder desarrollar la urbanización del suelo urbano industrial que se

pretende, es necesario someter los terrenos al régimen de Actuaciones Integradas, delimitando una Unidad de Ejecución.

Por Resolución de fecha 23 de marzo de 1998 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, se aprobó definitivamente la *"Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en orden a la aplicación del art. 64.4 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la actividad urbanística, para la gestión del suelo urbano"*.

En el artículo 8, párrafo 2 del documento normativo de dicha modificación se establece:

> *"2. Fuera de los ámbitos expresamente delimitados por el Plan General, también podrán formularse Planes de Reforma Interior, tanto de iniciativa municipal como particular, de conformidad con lo establecido con la LRAU, y con la finalidad de delimitar Unidades de Ejecución para una más coherente y eficaz ejecución del planeamiento siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:*
>
> > *a) No podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad global prevista por el Plan General dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (aprovechamiento y superficie pública o dotacional) en relación a todo el ámbito ordenado.*
> >
> > *b) Salvo cuando se trate de pequeñas operaciones dirigidas a actuar sobre una manzana o manzanas que sean todas contiguas entre sí, deberán abarcar un área que cumpla los criterios de sectorización regulados en el art. 20 de la LRAU.*
> >
> > *c) Respetarán las Ordenanzas generales de la edificación y el resto de la normativa de este Plan.*
>
> *3. En ambos supuestos, tales Planes de Reforma Interior necesariamente diferenciarán los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de*

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
ILMO. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

actuaciones aisladas, a las que les será de aplicación lo establecido en la presente Modificación, de los que se sometan al régimen de Actuación Integrada, quedando éstos últimos incluidos en una o varias Unidades de Ejecución, conformando cada una de ellas su propia área de reparto".

La finalidad última del presente Plan de Reforma Interior es precisamente la de delimitar una Unidad de Ejecución de 86.437 m2 para la consecución de una más coherente y eficaz ejecución del planeamiento, ajustándose a los requisitos señalados en el artículo citado de la modificación del PGOU.

La realización de la Unidad de Ejecución que se delimita permitirá desarrollar instalaciones industriales en las dos manzanas contiguas situadas al noreste del *Polígono Horno de Alcedo*, así como las porciones vacantes no consolidadas de tres manzanas contiguas a las anteriores.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
ILMO. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS

2. Determinaciones urbanísticas de orden superior.

2.1. Determinaciones de la legislación urbanística vigente.

La formulación y aprobación del presente Plan se encuentran supeditadas al cumplimiento de las determinaciones que dimanan de la legislación urbanística vigente:

- Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante: LRAU).

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones (BOE 14 de abril de 1998).

- Real Decreto 304/1993 de 26 de febrero por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones.

Respecto a las determinaciones de la LRAU que directamente afectan al presente Plan cabe resaltar las disposiciones siguientes:

23. Planes de Reforma Interior.-1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto operaciones encaminadas a los fines enunciados en el artículo 12.D), debiendo desarrollar, para ello, la ordenación de los Planes Generales en las áreas que éstos específicamente determinen. También se pueden acometer operaciones de reforma interior, con los fines mencionados, formulando Planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el Plan General para el suelo urbano.

.....

2. El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que someta al régimen de Actuaciones Integradas. Sin perjuicio de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 9.2, los inmuebles que el Plan General incluya en sectores a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior, mientras éste o aquél no dispongan otra cosa, estarán sujetos al régimen urbanístico regulado en el artículo 10.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.

.....

27. Documentación de los Planes 1.-Reglamentariamente se determinará la documentación que han de contener los Planes respetando las siguientes reglas:

A) La documentación diferenciará una Memoria, informativa y justificativa, de los documentos - gráficos o literarios - con eficacia normativa.

B) La Memoria incluirá, como mínimo, la información y justificación demográfica y sociológica de las determinaciones.

.....

E) La documentación de los Planes Parciales y de los Planes de Reforma Interior será análoga y su parte justificativa incluirá, cuanto menos, Planos de información expresivos de todos los factores, físicos o jurídicos, que condicionen o afecten la ordenación establecida y expresión gráfica suficiente de su resultado final, describiendo los espacios públicos que integren la estructura urbana prevista, con justificación expresa de la aptitud de servicio de las reservas de suelo dotacional diseñadas.

F) Los Planes contendrán gráficos prospectivos que orienten sobre los posibles resultados de su ordenación, tanto si regulan el volumen de la

edificación (exterior o subterráneo) mediante planos como por medio de textos normativos.

.....

2.2. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Los terrenos que integran el presente Plan de Reforma interior están clasificados como suelo urbano en el vigente Plan General de Valencia, con la calificación urbanística de *IND-2 Polígonos Industriales / Polígono Horno de Alcedo*.

Las ordenanzas particulares de aplicación para este Polígono se señalan en el artículo 6.58 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

3. Información Urbanística.

3.1. Situación.

Los terrenos se encuentran situados al sur del nuevo cauce del río Turia en el barrio *Horno de Alcedo* del distrito *19. Pobles del Sud*, al suroeste de la confluencia de la avenida Aussias March (pista de Silla) con la prolongación de la Avenida Carlos Marx.

3.2. Topografía.

Los terrenos a urbanizar son prácticamente llanos con una suave pendiente en sentido noroeste a sureste. Se ha realizado un levantamiento topográfico digitalizado con la precisión exigible a la escala 1/500 (ver *Plano I.4. Estado actual. Topografía*).

3.3. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

En el Plano I.6 se señala la ubicación de las construcciones reseñables y los caminos rurales que sirven de acceso a las distintas parcelas.

Existen tres casas de aperos agrícolas que están en fuera de ordenación, la situada más al norte por estar afectada por un vial público ya señalado por el Plan General en 1988, y las otras dos porque no es posible su adaptación al uso industrial que establece el Plan General. Hay que señalar que ninguna de ellas se encuentra incluida en el Catálogo de edificios protegidos del Plan General.

La nave industrial existente situada al suroeste del Plan podrá quedar en situación de *dentro de ordenación* ya que su ubicación no afecta a suelos de destino público y es posible su adaptación al uso industrial previsto.

El ámbito del PRI es atravesado por dos líneas aéreas de media tensión (L-03 FSL y L-39 FSL9). Los tramos afectados deberán ser sustituidos por líneas subterráneas de media tensión integradas en las infraestructuras de la nueva urbanización.

En cuanto a la red de alcantarillado, al este (zona consolidada) y oeste (calle Guadalquivir) del ámbito del Plan De Reforma Interior discurren sendos ramales de diámetro 400 mm.

Existe una canalización de abastecimiento de agua, de diámetro 300 mm, a lo largo de la calle Guadalquivir.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 FEB. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.

3.4. Estructura parcelaria.

En el Plano I.5. se señala la estructura parcelaria de los terrenos que integran el Plan de Reforma Interior.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.

La finalidad última del presente Plan de Reforma Interior es la de delimitar una Unidad de Ejecución de 86.437 m2 para la consecución de una más coherente y eficaz ejecución del planeamiento, ajustándose a los requisitos señalados en el artículo 8 párrafo 2 de la *"Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en orden a la aplicación del art. 64.4 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la actividad urbanística, para la gestión del suelo urbano"* aprobada definitivamente

por Resolución de fecha 23 de marzo de 1998 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana.

5. Descripción y justificación de la ordenación propuesta.

5.1. Delimitación del ámbito. Análisis del entorno y condicionantes.

El ámbito del PRI, coincidente con el de su única Unidad de Ejecución, de 86.437 m2 de superficie, incorpora al norte la prolongación de la calle Carlos Marx, al oeste integra las porciones de la calle Guadalquivir no consolidadas. Por el sur incorpora el actual camí dels Lledoners que linda, en buena medida, con instalaciones ya consolidadas. Y al este limita con instalaciones industriales (*Pikolín* y *Canoturia*) ya consolidadas.

5.2. Regulación de la edificación y los usos.

El presente Plan de Reforma Interior mantiene íntegramente todos los parámetros de la estructura urbana definida por el Plan General para la subzona *IND-2 Polígonos industriales. Polígono Horno de Alcedo*. (régimen de usos, alineaciones, condiciones de parcela, edificabilidad neta, número máximo de plantas, coeficiente de ocupación, máxima altura de cornisa, etc.).

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 FEB. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.

5.3. La red viaria.

La red viaria es la que ya señala el propio Plan General:

- Al norte se contempla la prolongación de la Avenida Carlos Marx con 32 m. de anchura, desde su confluencia, mediante rotonda, con la calle Guadalquivir hasta el vial de servicio de la Avenida Aussias March (Pista de Silla).

- Al sur, la nueva calle "A", de 28 m. de anchura.

- Al este, nueva calle "B" de 28 m. de anchura, lindando parcialmente con la industria *Pikolín*.

- Al oeste, la Calle Guadalquivir con 28 m. de anchura (14 m. a eje).

- Completa la red viaria del PRI un vial central "C" en dirección norte - sur de ~~15~~ 16 m. de anchura.

5.4. Infraestructuras básicas y redes de servicios.

Suministro de energía eléctrica:

El ámbito del PRI es atravesado por dos líneas aéreas de media tensión (L-03 FSL y L-39 FSL9). Los tramos afectados deberán ser sustituidos por líneas subterráneas de media tensión integradas en las infraestructuras de la nueva urbanización.

Dadas las características del área a urbanizar, se prevé la instalación de 3 centros de transformación de entre 1000 y 2.000 KVA de potencia ampliada cada uno.

Saneamiento y pluviales:

Se realizará una red separativa, de modo que las aguas pluviales se recogerán mediante su red propia. Las aguas residuales se conectarán a los dos ramales ya existentes, de diámetro 400 mm. Uno al este (zona consolidada) y otro al oeste (calle Guadalquivir).

Abastecimiento de agua potable:

Existe una canalización de abastecimiento de agua, de diámetro 300 mm, a lo largo de la calle Guadalquivir a la que se conectará la nueva red.

Telefonía:

La red de Telefonía se ejecutará de acuerdo con las normativas, criterios y orientaciones de la CTNE.

GENERALITAT VALENCIANA
RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
ILMO. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,

Jardinería y red de riego:

El arbolado en alcorques dispondrá de un espacio libre de 1 x 1 m. Se contemplarán tres mecanismos para el riego: aspersión, goteo y bocas de riego, éste último como auxiliar en caso de avería de alguno de los

anteriores. El sistema de aspersión se utilizará únicamente para el riego de plantación de tapizantes (rotonda de la calle Guadalquivir). El riego por goteo se aplicará al resto de plantación.

6. Desarrollo y ejecución del Plan de Reforma Interior.

6.1. Régimen de ejecución de Actuaciones Integradas.

Los terrenos que integran el ámbito de este Plan de Reforma Interior quedan sujetos al régimen de Actuaciones Integradas quedando incluidos en una única Unidad de Ejecución que constituye una única Área de Reparto. Los criterios empleados para someter dichos terrenos al régimen de Actuaciones Integradas vienen definidos en el apartado 3 del artículo 6 de la LRAU:

> *"3. Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.*
>
> *El Plan preverá la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretenda urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:*
>
> > *A) Exija producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o*
> >
> > *B) Requiera ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a las reguladas en el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat, con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o*
> >
> > *C) Se estime más oportuno ejecutar mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización".*

Cualquiera de los supuestos reseñados, en especial el del párrafo C, recomiendan el sometimiento al régimen de Actuaciones Integradas formulado por el presente Plan, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 23.2 de la LRAU:

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,

"El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que someta al régimen de Actuaciones Integradas....".

El hecho de que éste Plan de Reforma Interior establezca que los terrenos que lo integran se sometan al régimen de Actuaciones Integradas en vez de al régimen de Actuaciones Aisladas al que, en principio, podían considerarse sometidas las parcelas aportadas, está expresamente previsto por la LRAU en su art. 23.2 citado, entendiéndose que ello no supone modificación alguna del planeamiento general ya que la única finalidad es la delimitación de una única Unidad de Ejecución que permitirá agilizar y homogeneizar la obra urbanizadora respecto de una intervención sucesiva, y prolongada en el tiempo, a base de actuaciones aisladas, consiguiéndose, de este modo, un mejor cumplimiento de los objetivos del desarrollo industrial del Plan General.

6.2. Innecesariedad de Cédula de Urbanización.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 31.2 y 33.8 de la LRAU no se requiere la emisión de Cédula de Urbanización junto con el presente Plan de Reforma Interior y con el Programa que desarrolla su única Actuación Integrada.

En efecto, se trata de un Plan de Reforma Interior que, en un municipio de más de 5.000 habitantes, desarrolla la ordenación ya pormenorizada por el Plan General y cuyo único objetivo es delimitar una Unidad de Ejecución acorde con los criterios que el propio Plan General regula expresamente en el artículo 8.2 de la Modificación de dicho Plan aprobada por Resolución del Conseller de fecha 23 de marzo de 1998 (véase el apartado 1 de esta Memoria).

6.3. Delimitación de Unidad de Ejecución. Justificación y condiciones de conexión.

Se delimita una única Unidad de Ejecución que abarca la totalidad del ámbito del Plan con una superficie de 86.437 m2. La delimitación responde a los criterios generales previstos en la LRAU.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
ILMO. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS

La Unidad de Ejecución dispone de conexión directa con las redes de infraestructuras y servicios del consolidado urbano en el que se inserta, así como con su red viaria.

6.4. Única Área de Reparto y cálculo del aprovechamiento.

El Plan delimita una única Área de Reparto. El aprovechamiento del Área de Reparto es igual al aprovechamiento objetivo o real permitido por el planeamiento en su ámbito.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.

En este caso el aprovechamiento resulta:

Aprovechamiento de la UE = (49.420 m2s de parcelas netas industriales x 2,10 m2t/m2s) / 86.437 m2 de suelo de la UE = **1,2007 m2t/m2s.**

Este aprovechamiento de la Unidad de Ejecución es inferior (supone el 88,87%) al que pudiera deducirse del hipótetico caso de que se delimitase una única Unidad de Ejecución para todo el suelo Urbano Industrial del Polígono Horno de Alcedo. En efecto:

Aprovechamiento hipotético para todo el suelo urbano industrial del Polígono Horno de Alcedo = (252.244 m2s de parcelas netas industriales x 2,10 m2t/m2s) / 392.082 m2 de suelo urbano industrial = 1,3510 m2t/m2s.

Asimismo el estándar de suelos dotacionales públicos en la Unidad de Ejecución (42,82% de suelo dotacional público) es superior al que se deduce para la totalidad del suelo urbano industrial del Polígono Horno de Alcedo (35,66% de suelo dotacional público).

En resumen, se delimita una nueva Área de Reparto con un aprovechamiento inferior a la del suelo urbano industrial en el que se inserta y con un estándar dotacional superior. Consiguiéndose una más ágil, eficaz y homogénea labor urbanizadora en su ámbito respecto de la que pudiera realizarse mediante sucesivas actuaciones aisladas.

6.5. Gestión Indirecta.

EDIVAL PLUS S.L. promotora de este Plan de Reforma Interior opta a la adjudicación de la urbanización de la Unidad de Ejecución única, a

través de un Programa de Actuación Integrada, tal y como prevé la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

7. Cuadro Resumen.

a	Manzanas industriales	49.420 m2
b	Red viaria primaria	16.570 m2
c	Red viaria secundaria	20.230 m2
d = (b + c)	Superficie de la red viaria pública	37.017 m2
e = (a + d)	Superficie total de la U.E.....	86.437 m2
f = (a x 2,10)	Edificabilidad total	103.782 m2t
g = (f / e)	Aprovechamiento de la U.E. ...	1,2007 m2t/m2s

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
- 1 OCT. 2001
REGISTRE D'ENTRADA Nº

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
- 1 OCT. 2001
REGISTRE D'ENTRADA Nº

2. ORDENANZAS.

ÍNDICE

Art.1.- Ámbito.

Art. 2.- Objeto del Plan de Reforma Interior.

Art. 3.- Documentación del Plan de Reforma Interior.

Art. 4.- Calificación urbanística.

Art. 5.- Régimen de usos en las manzanas industriales.

Art. 6.- Condiciones generales y particulares de la edificación en las manzanas industriales.

Art. 7.- Régimen de usos y condiciones específicas de las redes viarias primaria y secundaria.

Art. 8.- Planeamiento de rango superior.

Art.1.- Ámbito.

El ámbito del Plan de Reforma Interior es el señalado en los Planos de Ordenación

Art. 2.- Objeto del Plan de Reforma Interior.

El objeto del Plan de Reforma es la delimitación de una única Unidad de Ejecución con la finalidad de conseguir una más ágil, eficaz y homogénea labor urbanizadora en su ámbito respecto de la que pudiera realizarse mediante sucesivas actuaciones aisladas.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Art. 3.- Documentación del Plan de Reforma Interior.

1. Son documentos integrantes del presente Plan de Reforma Interior:

a) La Memoria informativa y justificativa.

b) Las presentes Ordenanzas.

c) Los Planos:

- Planos de Información:

I.1. Situación 1/50.000

I.2. PGOU. Calificación del suelo 1/5.000

I.3. PGOU. Estructura urbana 1/2.000

I.4. Estado actual. Topografía 1/1.000

I.5. Estructura parcelaria 1/1.000

I.6. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes 1/1.000

- Planos de Ordenación:

P.1. Zonificación 1/1.000

P.2. Régimen Urbanístico 1/1.000

P.3. Red viaria 1/1.000

P.4. Unidad de Ejecución 1/1.000

2. Tendrán eficacia normativa el apartado 6.4 de la Memoria, las presentes Ordenanzas y los Planos de Ordenación.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Art. 4.- Calificación urbanística.

El Plan de Reforma Interior respeta las áreas de calificación urbanística (ver ***Plano P.1. Zonificación***) que dimanan del Plan General:

- IND-2 Manzanas industriales del *Polígono Horno de Alcedo.*
- GRV-3 Red viaria primaria (Avda. Carlos Marx).
- RV Red viaria secundaria.

Art. 5.- Régimen de usos en las manzanas industriales.

1. El régimen de usos será el ya establecido en el artículo 6.54 de las Normas Urbanísticas del Plan General, cuyo contenido se transcribe a continuación:

Art.6.54.- Usos

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

2. Se prohiben 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:

- Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3).

- Hotelero (Tho).

- Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre).

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de

seguridad (Ddf), Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.3, Din.4 y Din.8.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 FEB. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

d) Aparcamientos:

- En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

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.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Se admiten en cualquier situación.

b) Alm.2.- Almacenes enclavados en zonas no residenciales.

Se admiten en cualquier situación.

c) Alm.3.- Almacenes limitados a zonas industriales.

Se admiten en IND-2 en cualquier situación. Se prohiben en IND.1.

d) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Se admiten en cualquier situación.

e) Ind.2.- Locales industriales enclavados en zonas no residenciales.

Se admiten en cualquier situación.

f) Ind.3.- Locales industriales limitados a zonas industriales.

Se admiten en cualquier situación en IND-2. Se prohiben en IND-1.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

g) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

h) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Se admiten en cualquier situación en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

i) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten siempre que se encuentren vinculadas al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25% de la superficie edificable.

k) D.- Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

2. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes Ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el Título

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Séptimo: *Concepto y clasificación de los usos* de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

Art. 6.- Condiciones generales y particulares de la edificación en las manzanas industriales.

1. Respecto a las condiciones generales de la edificación se estará a lo dispuesto en el Título quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

2. En cuanto a las condiciones particulares de la edificación en las manzanas industriales se estará a lo dispuesto en el artículo 6.58 de las Normas Urbanísticas del Plan General cuyo contenido se transcribe a continuación:

> ***Art.6.58.- Polígono "Horno de Alcedo". Condiciones específicas***
>
> *1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*
>
> *a) La superficie mínima de parcela edificable será de 500 m2.*
>
> *b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 16 metros de longitud.*
>
> *c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 18 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 que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.*

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

2. Parámetros de emplazamiento.

a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 70%.

b) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros. Se admitirá, no obstante, por encima de dicha altura aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, etc,..) indispensables para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada. El volumen de estos elementos por encima de la altura computará a los efectos de la edificabilidad máxima admitida deduciendo 1 metro cuadrado de techo por cada 4 metros cúbicos construidos.

b) El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42. (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de tres plantas.

c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,10 m2t/m2s.

d) 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 1a.

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

f) 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.

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

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

4. Condiciones estéticas.

Se estará a lo dispuesto para la Subzona IND-1.

5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

3. Se admitirá, en parcelas resultantes de superficie no inferior a 2.000 m2, que cumplan además con el resto de condiciones de parcela mínima, la edificación conjunta de varias naves, en régimen de propiedad horizontal, con un acceso rodado privado común siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie de suelo ocupada por cada industria no podrá ser inferior a 500 metros cuadrados.

b) La superficie total de la parcela objeto de actuación conjunta deberá ser superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de industrias por la superficie mínima de parcela (500 metros cuadrados).

c) El vial privado común tendrá una anchura no inferior a la que el presente PRI establece para el vial C, hasta su conexión con la vía pública, no admitiéndose en fondo de saco.

Art. 7.- Régimen de usos y condiciones específicas de las redes viarias primaria y secundaria.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 6.69, 6.71, 6.73 y 6.76 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Art. 8.- Planeamiento de rango superior.

Para el resto de determinaciones no expresamente previstas en los artículos anteriores se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.

Valencia, septiembre 2001

Vicente Corell Farinós
arquitecto

Joaquín Monfort Salvador
arquitecto

Por EDIVAL PLUS S.L.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
- 1 OCT. 2001
REGISTRE D'ENTRADA Nº

Fdo. Manuel Puchades Olmos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por Acuerdo Pleno de fecha 27 de julio de 2001.
EL SECRETARIO ADJUNTO.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

ANEXO: Fotografías en el ámbito del Plan.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES.

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 07 MAR. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES