

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4  
USOS EN SUELO TERCIARIO  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
CARLET**

**M. I. AYUNTAMIENTO DE CARLET**

**Arquitecto: M. Amparo Moreno Gimeno**

**enero 2013**

## **INDICE GENERAL**

### **DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA**

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### **DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**

- 1.- DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE EVOLUCIÓN URBANA Y  
OCUPACIÓN DEL TERRITORIO
- 2.- NORMAS URBANÍSTICAS
- 3.- FICHA DE ZONA
- 4.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
- 5.- PLANEAMIENTO Y NORMATIVA APLICABLE
- 6.- PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN DE ESTE  
DOCUMENTO

## DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

### 1.- MEMORIA INFORMATIVA

La Revisión del Plan General de Carlet, para su adaptación a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 27 de abril de 2007 (D.O.C.V. 13-12-2007).

En el **Capítulo Segundo: Ordenanzas Particulares de las Zonas** del **Título III: Ordenación Pormenorizada**, en el **Artículo 3.2.7.- Terciario (TER)**, se establecen las normas de aplicación en las áreas grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

En estas áreas se incluye suelo con dos clasificaciones diferentes:

- Suelo Urbano.- Comprende la zona de suelo terciario situada al Sur del Casco Urbano, junto a la carretera CV-50 en su tramo Carlet-Alcudia de Carlet, y las dos zonas de suelo terciario ubicadas en la Urbanización Ausias March I y Ausias March II.
- Suelo Urbanizable.- Incorpora dos sectores de suelo terciario: Villarrubia 1 y Villarrubia 2.

Las Normas Urbanísticas especifican en el punto **3. Usos pormenorizados** del Artículo 3.2.7., los usos permitidos y prohibidos en este tipo de suelo.

Atendiendo a los usos anteriormente citados, el **CAPÍTULO CUARTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA** del las Normas Urbanísticas del Plan General define:

#### **Artículo 2.4.2 - CLASES DE USOS DEL SUELO**

1. Los usos del suelo y de las edificaciones se clasifican en los siguientes grupos:

RESIDENCIAL  
INDUSTRIAL  
TERCIARIO  
ALMACÉN  
APARCAMIENTO  
DOTACIONAL  
RUSTICO EN MEDIO NATURAL

2. En relación a la implantación y compatibilidad a las distintas Zonas de Ordenación Urbanística, los usos se clasifican en:

a) **Uso Dominante:** es aquel que define el destino genérico para cada Zona.

b) **Uso Permitido:** es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona, así como aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

c) **Uso Prohibido:** es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

En la **Sección Segunda.- USOS SEGÚN SU FUNCIÓN**, se define cada tipo de uso según la actividad desarrollada, así tenemos:

#### **Artículo 2.4.7 - USO TERCIARIO - CONCEPTO**

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos. Estos servicios serán de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, educación no reglada u otras similares.

La regulación y clasificación de las presentes normas se entiende sin perjuicio de la legislación sobre ordenación del comercio y superficies comerciales.

La clasificación que realiza el Plan General de los usos terciarios es la siguiente:

1. Uso comercial
2. Uso de restauración
3. Uso hotelero
4. Uso de oficinas
5. Uso recreativo
6. Pequeños talleres.

De todos estos usos vemos que el punto **3. Usos pormenorizados** del **Artículo 3.2.7.- Terciario (TER)** vuelve a definir, en las zonas en que resulta de aplicación, el uso terciario como uso dominante y como usos compatibles el hotelero, locales de oficina, actividades recreativas y aparcamientos.

Resulta pues redundante, ya que dentro del uso terciario se incluyen todos los demás excepto el de restauración, y se aprecia, comparando con el resto de zonas, que no es esa la voluntad del redactor del Plan General, siendo probablemente un error de transcripción.

## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

El objeto de este documento es la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE CARLET con el fin de redefinir los USOS del Suelo Terciario incluido en el Plan General de Ordenación Urbana.

Tal y como ya se ha indicado, el suelo terciario en Carlet comprende áreas de suelo urbano y de suelo urbanizable.

En el suelo urbano, las zonas de terciario proceden, en los dos casos (sur del casco urbano y Ausias March), de planes parciales de uso mixto residencial-terciario.

Esto motiva que el suelo terciario se encuentre insertado en suelo de uso residencial, sin transición entre ambos.

Resulta pues necesaria una definición detallada de los usos de este tipo de suelo, a fin de evitar que se produzcan interferencias entre el uso residencial y aquellos usos que pueden producir molestias a los vecinos.

No obstante, existen zonas de suelo urbano en las que es posible la implantación del resto de usos no permitidos en suelo terciario.

Como se ha explicado en la memoria informativa esta modificación de usos afecta únicamente al Suelo Terciario, quedando el resto de suelos con la misma normativa de usos actual.

## DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

### 1.- DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

Esta modificación afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada del Suelo Terciario, incluida en el CAPÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Carlet, vigente desde el 10 de enero de 2008.

No hay, por lo tanto, ningún cambio en las directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio, manteniéndose las fijadas en los documentos del Plan General de Ordenación Urbana.

### 2.- NORMAS URBANÍSTICAS

La modificación propuesta sólo atañe al punto **3.- Usos pormenorizados** del **Artículo 3.2.7.- TERCIARIO (TER)** de las Ordenanzas Particulares de las Zonas incluidas en las Normas Urbanísticas del General.

#### TEXTO ACTUAL

##### Artículo 3.2.7.- TERCIARIO (TER)

##### 1. Ámbito:

La zona terciaria está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

##### 2. Configuración de la zona:

Al no estar ordenado pormenorizadamente desde este Plan General, los parámetros correspondientes a esta ordenación se desarrollarán en los Planes Parciales, con la limitación de:

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| *Número máximo de plantas:    | III (PB + 2)  |
| *Altura máxima:               | 12 m, considerándose como tal la del elemento más alto que forme parte permanente del edificio. |
| *Ocupación máxima de parcela: | 60%   |

##### 3. Usos pormenorizados

**a) Uso dominante:** Terciario con las limitaciones que, en su caso, establezcan los Planes Parciales y la regulación específica de usos.

**b) Usos compatibles:** Hotelero  
Locales de oficina  
Actividades recreativas  
Aparcamientos

**c) Usos prohibidos:**

Residencial, excepto viviendas destinadas al personal de vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por instalación, que no podrá superar los 120 m<sup>2</sup> construidos.

Industrial en todas sus modalidades, excepto almacenes y salvo que los Planes Parciales permitan alguna industria compatible con el uso residencial y la regulación específica de usos.

#### **4.- Otras condiciones**

**Dotación de aparcamientos:** Será obligatoria la reserva de aparcamiento, en los términos establecidos en el artículo 5.3.3 de las Condiciones Generales de la Edificación del presente Plan.

### **TEXTO MODIFICADO**

#### **Artículo 3.2.7- TERCIARIO (TER)**

##### **1. Ámbito:**

La zona terciaria está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

##### **2. Configuración de la zona:**

Al no estar ordenado pormenorizadamente desde este Plan General, los parámetros correspondientes a esta ordenación se desarrollarán en los Planes Parciales, con la limitación de:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| *Número máximo de plantas:    | III (PB + 2)  |
| *Altura máxima:               | 12 m, considerándose como tal la del elemento más alto que forme parte permanente del edificio. |
| *Ocupación máxima de parcela: | 60%   |

##### **3. Usos pormenorizados**

**a) Uso dominante:** Terciario comercial (TC1, TC2, TC3, TC4) con las limitaciones que, en su caso, establezcan los Planes Parciales y la regulación específica de usos.

**b) Usos compatibles:**  
Restauración (TR1, TR2)  
Hotelero (H1)  
Locales de oficina (Tof)  
Actividades recreativas (R1, R2)  
Actividades recreativas R3, excepto salas de conciertos, discotecas y salas de fiestas.  
Almacén (Alm1, Alm2)  
Aparcamientos (Par1, Par2, Par3)

**c) Usos prohibidos:**

Salas de conciertos, discotecas y salas de fiestas.

Residencial, excepto viviendas destinadas al personal de vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por instalación, que no podrá superar los 120 m<sup>2</sup> construidos.

Industrial en todas sus modalidades, y salvo que los Planes Parciales permitan alguna industria compatible con el uso residencial y la regulación específica de usos.

#### **4.- Otras condiciones**

**Dotación de aparcamientos:** Será obligatoria la reserva de aparcamiento, en los términos establecidos en el artículo 5.3.3 de las Condiciones Generales de la Edificación del presente Plan.

### **3.- FICHA DE ZONA**

Se adjunta la ficha de zona correspondiente al suelo terciario, corregida según la presente modificación.

| FICHA DE ZONA          |                     | TER |
|------------------------|---------------------|-----|
| ZONA DE ORDENACIÓN     | TERCIARIO           |     |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN  | ALINEACIÓN DE CALLE |     |
| TOPOLOGÍA EDIFICATORIA | MANZANA COMPACTA    |     |
| USO GLOBAL             | TERCIARIO           |     |

| USOS PORMENORIZADOS |   |
|---------------------|---|
| DOMINANTE           | Terciario comercial (TC1, TC2, TC3, TC4)  |
| COMPATIBLE          | Restauración (TR1, TR2). Hotelero (H1). Locales oficina (Tof). Actividades recreativas (R1, R2, R3) excepto salas de concierto, discotecas, salas de fiestas. Almacén (Alm1, Alm2). Aparcamiento PAR1, PAR2, PAR3 |
| PROHIBIDO           | Industrial. Residencial (excepto vivienda personal vigilancia y conservación)   |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS        |   |                                  |         |
|--------------------------------|---|----------------------------------|---------|
| PARCELA                        |   | POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN       |         |
| Parcela mínima                 | --  | Distancia mínima a linde frontal | --      |
| Frente mínimo de parcela       | --  | Distancia mínima a resto lindes  | --      |
| Diámetro círculo inscrito mín. | --  | Separación entre edificaciones   | --      |
| Ángulos medianeros             | --  | Profundidad edificable           | --      |
| INTENSIDAD PARCELA             |   | VOLUMEN Y FORMA                  |         |
| Índice de edificabilidad neta  | --  | Nº de plantas MÍNIMO             | --      |
| Coefficiente de ocupación      | 60%   | Nº de plantas MÁXIMO             | III     |
|                                |   | Altura reguladora máxima         | 12,00 m |
|                                |   | Altura de cumbrera máxima        | --      |
| OTROS PARÁMETROS               |   |                                  |         |
| Dotación de aparcamientos      | 1 pza/25 m² TC y TR<br>1 pza/100 m² TH<br>1 pza/25 m² R2 y R3 | Atillos                          | --      |
|                                |   | Áticos                           | --      |
|                                |   | Semisótanos                      | --      |
|                                |   | Sótanos                          | --      |
|                                |   | Cuerpos volados                  | --      |
| Vallado                        | --  | Aprovechamiento bajo cubierta    | --      |

| OTRAS CONDICIONES                             |
|---|
| A concretar por el Planeamiento de desarrollo |

| DESCRIPCIÓN GRÁFICA |         |         |
|---------------------|---------|---------|
| ZONA                | MANZANA | PARCELA |
|                     |         |         |

#### **4.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

Por tratarse de una modificación que sólo afecta a parámetros urbanísticos de la ordenación pormenorizada y no afecta a ningún bien mueble o inmueble incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, no procede la redacción del Catálogo, ya incluido en el Plan General de Carlet y actualmente en fase de revisión.

#### **5.- PLANEAMIENTO Y NORMATIVA APLICABLE**

El Plan General de Ordenación Urbana vigente fue aprobado definitivamente el 27 de abril de 2007 (D.O.C.V. 13-12-2007), siendo de aplicación a partir del 10 de enero de 2008.

La normativa aplicable para el instrumento urbanístico citado está constituida básicamente por la Ley 16/2005 de 30 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Ley Urbanística Valenciana, y por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.

La alteración prevista en esta modificación se refiere únicamente a elementos de ordenación pormenorizada, por lo que se estará a lo previsto en el Artículo 223.5 del ROGTU, en referencia al artículo 94 de la Ley Urbanística Valenciana.

#### **6.- COMPETENCIA EN LA APROBACION DE ESTE DOCUMENTO**

El artículo 223.5 del ROGTU establece que las modificaciones de planes generales que se refieran únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de los planes parciales.

El procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes parciales viene determinado en los artículos 90 y 91 de la LUV.

Por tratarse de una modificación **no** promovida con motivo de un programa de actuación integrada, se someterá a información pública por el plazo de un mes en las condiciones establecidas en el artículo 83.2.a) de la LUV para los planes generales.

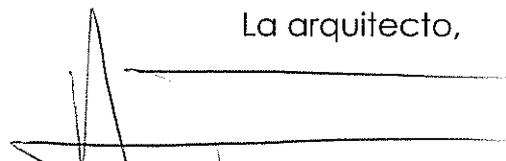
Esto es, será necesaria la información pública, por periodo mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana

y en un diario de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento afectado por el cambio de ordenación.

No se modifica la ordenación estructural, por lo que corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

La aprobación definitiva deberá ser publicada, junto con la transcripción íntegra de la normativa urbanística en el Boletín Oficial de la Provincia en los términos del artículo 104.2.a de la Ley de la Generalitat, 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

Carlet, enero de 2013  
La arquitecto,



Fdo.: Amparo Moreno Gimeno