

INFORME TÉCNICO – INFORME URBANÍSTICO: C/ PINTOR SEGRELLES, Nº 4

EXPEDIENTE:	GESTIONA:3037/2024 RGE: 2024-E-RE-1795, de 29 de febrero de 2024 Apertura Expte.: 11 de abril de 2024
PERSONA INTERESADA:	Nombre: Inveslec State S.L.; CIF: B67871160
REPRESENTANTE:	Representante: Guillermo Munar Duran; NIF: 25397961G
EMPLAZAMIENTO:	Calle Pintor Segrelles, nº 4, Alfafar Ref. catastral: 5661114YJ2656S0001FJ
DESCRIPCIÓN:	Informe urbanístico sobre el inmueble de referencia

En relación con el expediente arriba referenciado, resulta:

INFORME

En relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar, aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1991 (publicado en el BOP: 3/3/1992), respecto al inmueble sito en la calle Pintor Segrelles, nº 4, Alfafar (ref. catastral 5661114YJ2656S0001FJ); se expone lo siguiente:

1. DOCUMENTO URBANÍSTICO

- FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan General de Ordenación Urbana de Alfafar
- FECHA DE APROBACIÓN: 10 de diciembre de 1991 (BOP: 3/3/1992)
- MODIFICACIONES APROBADAS: 27 de julio de 1993, 30 de julio de 2010 y 26 de noviembre de 2010

2. IDENTIFICACIÓN

- NOMBRE DEL ÁREA: Zona 4 - Industrial
- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
- DISTRITO: Zona Industrial

3. USO DEL SUELO

- USO GLOBAL: Industrial
- USOS DOMINANTE: Industrial limitado y terciario
- USO INCOMPATIBLE: Vivienda

Más concretamente, el artículo 147 del PGOU, referente a los usos en la zona industrial, establece lo siguiente:

a) *Uso de industria. Se permiten las actividades industriales establecidas por el vigente Plan General. [...]*



- b) *Uso de viviendas. Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.*
- c) *Usos de garajes. Se permite el uso de garajes.*
- d) *Uso de comercios. Se permite en cualquiera de las clases.*
- e) *Uso de oficinas. Se permite el uso de oficinas en cualquiera de las clases.*
- f) *Espectáculos públicos y actividades recreativas. Se permite cualquiera de los señalados en el anexo de R.D. 2816/82 excepto las instalaciones deportivas con fines lucrativos.*
- g) *Almacenes.*
- h) *Hostelería: Se permiten en situación 3ª (Según Art 94: Situación 3ª:Correspondiente a la actividad que ocupa un edificio independiente y aislado).*
- i) *En las manzanas situadas al sur del "Acceso de Massanassa", no podrán instalarse actividades consideradas como "Grandes Centros de Atracción de Transporte" según la definición establecida en el art. 29 de estas normas urbanísticas, por no hallarse en una zona de "Alta accesibilidad en transporte público". [...]*

4. CONDICIONES DE LA PARCELA

- SUPERFICIE MÍNIMA: 250 m²
- FACHADA MÍNIMA: 10 ml
- FORMA DE LA PARCELA: Se podrá inscribir un rectángulo de 8 x 20 m
- OCUPACIÓN DE LA PARCELA: 70%
- PROFUNDIDAD EDIFICABLE: Toda edificación que se realice dentro de la parcela tendrá un retranqueo lateral de 1/4 de la altura de cornisa (con un mínimo de 3 m.). En el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros, deberán retranquearse posteriormente 3 m. como mínimo. Frontalmente la edificación se retranqueará 5 m. como mínimo, excepto en el caso de calles de servicio interior que será de 3 m.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

- ALTURA MÁXIMA DE CORNISA: En función de la tipología y el volumen máximo construible.
- NUMERO DE PLANTAS: Según tipología
- ALTURA LIBRE DE CADA PLANTA:
 - o Mínima: 2,50 m.
 - o Máxima:
- CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES: Libre composición de los edificios.

6. OBSERVACIONES

1. La configuración formal de la parcela será tal que la superficie libre de edificación (retranqueos, aparcamientos, etc.) no superará el 30% de la superficie de la misma; aunque el Ayuntamiento podrá admitir parcelas que incumplan lo anterior.
2. El volumen máximo construible es de 8 m³/m² sobre el total de la superficie de la parcela/solar equivalente a 2,30 m²/m².
3. Sobre segregación y agrupación de parcelas, consultar los artículos 136 y 137.
4. En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.
5. Se permiten semisótanos cuando se justifiquen, así como sótanos.

7. CONCLUSIONES

En respuesta a la solicitud presentada, en referencia a la compatibilidad del uso hotelero en la parcela de referencia, se concluye que, tal y como se indica en el punto 2 del presente documento, **el uso "hostelería" – que según criterio de esta administración engloba al uso hotelero - está permitido, siendo por tanto compatible en la zona industrial.**



Lo que se informa a los efectos oportunos.

Alfatar, documento firmado electrónicamente.

