

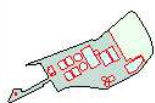


ANEJO URBANÍSTICO

ÍNDICE

1. Objetivo	1
2. Información catastral	1
3. Normativa urbanística	2

Datos del Bien Inmueble						
Referencia catastral	46196A035001760001AH  					
Localización	DS POLIGON 35 176 Poligono 35 Parcela 176 CAÑADA GRANDE. 46220 PICASSENT (VALENCIA)					
Clase	Urbano					
Superficie (*)	14.146 m²					
Coefficiente de participación	100,000000 %					
Uso	Deportivo					
Año construcción local principal	1980					
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble						
	Localización	DS POLIGON 35 176 Poligono 35 Parcela 176 DEPURADORA CAÑADA GRANDE. PICASSENT (VALENCIA)				
	Superficie construida	14.146 m²				
	Superficie gráfica parcela	67.645 m²				
	Tipo Finca	Parcela construida sin división horizontal				
Elementos Construidos del Bien Inmueble						
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
OFICINA		00	01	226		
INDUSTRIAL		00	01	1.782		
AGRARIO		00	01	4.377		
DEPOSITOS		00	01	1.480		
OFICINA		01	01	226		
INDUSTRIAL		01	01	93		
OFICINA		02	01	226		
INDUSTRIAL		02	01	93		
INDUSTRIAL		00	01	59		
AGRARIO		00	01	2.972		
AGRARIO		00	01	2.612		

(*) Definición de superficie

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

Fig.2. Datos catastrales obtenidos

3. Normativa urbanística

La normativa que se debe aplicar en nuestro terreno es el Plan General de Ordenación Urbana de Picassent, redactado en el año 1998 y aprobado el 15 de Marzo de 2002 por la comisión territorial de urbanismo. Esta normativa clasifica el terreno como suelo no urbanizable.

La ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana no tiene alcance sobre nuestra parcela. Por lo que la legislación vigente que acataremos será:

- PGOU Picassent (marzo de 2002)
- Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP)
- Ley 10/2004, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

En el Artículo 197 de la LOTUP de *Ordenación de usos y aprovechamiento en el suelo no Urbanizable* podemos encontrar lo siguiente:

La zonificación del suelo no urbanizable podrá prever, en función de sus características y con carácter excepcional, los siguientes usos y aprovechamientos:

f) Actividades terciarias o de servicios. Solo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades:

[...]

6º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

Por otra parte en el título IV del PGOU de Picassent que corresponde a *Normas específicas para suelo no urbanizable* se encuentra el Artículo 4.7, *Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario* leemos lo siguiente:

1. Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana, se autorizarán los usos comprendidos en el art. 8.2 de la citada Ley con el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: 10000 m²
 - Coeficiente de edificabilidad máxima: 0.4 m²t/m²s
 - Coeficiente máximo de ocupación en planta: 60%
 - Número máximo de plantas: 2
 - Altura máxima de cornisa: 7m
 - Separación mínima a lindes: 5m
 - Deberán garantizar la depuración de los vertidos
2. En la realización de actuaciones integrales previstas en el art.20 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana, se podrá cometer a la aprobación del Gobierno Valenciano una regulación propia basada en las necesidades específicas de la actuación, debiendo, en cualquier caso, ser asumido por el adjudicatario un régimen de obligaciones y cesiones equivalente, como mínimo, al legalmente establecido para el suelo urbanizable.

También el Artículo 12 de la Ley de suelo no urbanizable, *Normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable* indica que:

1. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determine para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
2. Mientras no exista plan que lo autorice no podrá edificarse con una altura superior a dos plantas medidas en cada punto del terreno natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.

3. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
4. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en el suelo no urbanizable, se ajustarán a la ordenación aprobada y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

Todo lo referente a la Ley 4/92 se sustituye por lo citado previamente en la LOTUP, ya que es la legislación vigente.

Debemos resaltar que a pesar de que la normativa nos permite modificar los parámetros establecidos en el PGOU basadas en las necesidades específicas de la ETAP (siempre con la previa aprobación del Gobierno Valenciano), durante la redacción de este proyecto se tratará de cumplir al máximo las prescripciones que ofrece la legislación.



Fig.3. Plano de clasificación del suelo del entorno de la ETAP.