



**MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR PP4 DE ALDAIA**

**(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. Y RAF IBÉRICA, S.A.  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)**

**JULIO 2014**

Proyecta:

**OFICINA TÉCNICA TES, S.L.**



**MEMORIA**

---

# **MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**

## MEMORIA

### **ÍNDICE**

<b>1. OBJETO DEL DOCUMENTO .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ANTECEDENTES .....</b>	<b>3</b>
2.1. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP4.....	3
2.2. MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP4: ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. ....	6
2.3. AVANCE DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP4 .....	8
2.4. PRIMERA VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP4.....	10
<b>3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>18</b>
<b>4. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>19</b>
<b>5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN .....</b>	<b>21</b>
5.1. MODIFICACIÓN DE LOS ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA ..	24
<b>6. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN .....</b>	<b>26</b>
<b>7. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES .....</b>	<b>27</b>
7.1. MINORACIÓN DE ESTÁNDARES SOLICITADA Y SU CUMPLIMIENTO.....	29

**ANEXO I: CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL**

**ANEXO II: CONVENIO URBANÍSTICO DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR PP4 DEL PGOU DE ALDAIA**

## **MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**

### INTRODUCCIÓN

#### **1. OBJETO DEL DOCUMENTO**

La presente Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector PP-4 de Aldaia tiene como objeto la variación de las determinaciones de Ordenación Pormenorizada de dicho plan con el fin de distribuir las superficies lucrativas y edificabilidades a asignar en el sector de manera que se obtenga una gran parcela de uso industrial que permita el mejor asentamiento y ampliación del conjunto industrial existente, así como la correcta compatibilidad con los usos terciarios previstos. En ningún caso se trata de modificar las determinaciones de la Ordenación Estructural.

## MEMORIA INFORMATIVA

### **2. ANTECEDENTES**

#### **2.1. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP4**

El municipio de Aldaia cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la CTU el 05/01/1990 (BOPV 13/02/1990 y DOGV 04/12/1990), cuyas Normas Urbanísticas se publicaron en el BOP del 21/12/1990.

Con posterioridad, se tramitó la Modificación del Plan General en los Sectores AM-4, AM-5 y AM-6, aprobada definitivamente por la CTU el 05/12/1995, en virtud de la cual el sector objeto de este expediente pasó a clasificarse como suelo urbanizable programado, pasando a denominarse Sector PP4, tramitándose de forma simultánea el correspondiente Plan Parcial que finalmente no fue desarrollado.

Con el fin de ejecutar por gestión directa el citado sector se tramitó el correspondiente PAI, acompañado de Homologación y Plan Parcial que fueron aprobados provisionalmente por acuerdo plenario de 30 de octubre de 2006, siendo su aprobación definitiva la acordada por la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2007, condicionada al cumplimiento de determinados requisitos, lo que una vez satisfecho dio lugar a la resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio de 5 de septiembre de 2008.

El Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2007, aprobó definitivamente el Programa de Actuación Integrada del Sector PP4, comprensivo de homologación modificativa, plan parcial y proyecto de urbanización. Dicho acuerdo se condicionaba a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento (Homologación Modificativa y Plan Parcial) los cuales, como se ha dicho, fueron aprobados el 5 de septiembre de 2008.

Posteriormente, por Sentencia 1.417 de fecha 29 de octubre de 2010 de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, del Tribunal Superior de Justicia, se estimó el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Delegación de Gobierno

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

contra el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2007 y la resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio de 5 de septiembre de 2008, lo que supuso su anulación al no quedar acreditada la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas planteadas.

Retrotraídas las actuaciones, el 20 de diciembre de 2010 se emitió informe favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, motivo por el cual el pleno municipal de Aldaia, en sesión de 28 de diciembre de 2010, acordó dar traslado del citado informe y del documento de planeamiento a la Comisión Territorial de Urbanismo, solicitando la aprobación definitiva, lo que se produjo mediante acuerdo de la CTU de 4 de abril de 2011 (BOP 6/6/11).

El proyecto aprobado tiene por objeto la homologación y el desarrollo pormenorizado del Sector PP-4 de suelo urbanizable programado. La homologación ajusta la delimitación del sector mediante el correspondiente levantamiento topográfico, abarcando una superficie total de 276.200,84 m<sup>2</sup>.

El sector se sitúa al noroeste del municipio de Aldaia, junto al complejo de ocio Bonaire (Sector AM5) a partir de la conexión del Distribuidor Comarcal Sur (CV-33) con la Autovía A3. Los límites del sector son los siguientes: al N barranco de la Saleta y la antigua carretera CV-409; al S suelo no urbanizable; y al O complejo de ocio Bonaire.

La Homologación propone diferenciar el tratamiento del suelo consolidado, otorgando la clasificación de suelo urbano a un total de 102.096,33 m<sup>2</sup> correspondientes a los terrenos ocupados por las industrias preexistentes, clasificando como suelo urbanizable el resto de terrenos, que abarcan un total de 174.104,51 m<sup>2</sup>. Dicho tratamiento diferenciado por lo que a la clasificación del suelo se refiere se justifica por el elevado porcentaje de edificabilidad industrial consumida que resulta compatible con el uso global del sector, lo que implica un reconocimiento de unos derechos adquiridos de facto, otorgando la clasificación de suelo urbano a los terrenos ocupados actualmente por las mencionadas actividades industriales.

Por lo que se refiere a la división del territorio en zonas de ordenación urbanística se propone incorporar el uso terciario como compatible con el industrial dominante, lo que implica que el uso global sea el industrial (IND), con tipología Industrial Bloque Exento

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

(IBE), mientras que el uso terciario (TER) tiene el carácter de uso compatible, con tipología Terciario Bloque Adosado (TBA).

Se delimita un único sector objeto de planeamiento parcial, identificado como Sector Homologado PP4, con una única unidad de ejecución que desarrollará el conjunto de terrenos con diferente clasificación de suelo. Las cuestiones citadas y las referentes al cómputo de edificabilidades y superficies de elementos de red primaria quedan establecidas en la ficha de características del sector según la homologación:

ficha de características del sector				
				<b>PP4</b>
<b>planeamiento</b>	<b>DATOS GENERALES</b>			
	Municipio	Aldaia		
	Sector Plan General	AM4		
	Sector MPG (Sectores AM4-AM5-AM6)	PP4		
	Denominación	Sector Homologado PP4		
	Clase de Suelo	Urbanizable / Urbano		
	Figura de Planeamiento	Plan Parcial		
	<b>SUPERFICIES</b>			
	Superficie computable Sector SU	m <sup>2</sup> s	102.096,33	
	Superficie computable Sector SUsble	m <sup>2</sup> s	174.104,51	
	Superficie total Sector	m <sup>2</sup> s	276.200,84	
	Sup. Red Primaria adscrita No computable	m <sup>2</sup> s	0,00	
	Sup. Total ámbito planeamiento	m <sup>2</sup> s	276.200,84	
	<b>USOS Y APROVECHAMIENTOS</b>			
	Índice Edificabilidad bruta máx.	IEB	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,50
	Edificabilidad bruta máx.	EB	m <sup>2</sup> t	138.100,42
	Uso global	Industrial		
	Uso compatible	Terciario		
	Tipologías edificatorias dominantes	Industrial Bloque Exento (IBE) Terciario Bloque Adosado (TBA)		
	<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>			
Red Prim. Suelo. Dot € Comput. Red Secund.		m <sup>2</sup> s	32.239,91	
Red Viaria	PRV	m <sup>2</sup> s	20.092,52	
Zona Verde	PJL	m <sup>2</sup> s	12.147,39	
<b>gestión</b>	Denominación Área de Reparto	AR SUP 1er Cuatrienio		
	Sup. Área de Reparto	AR	m <sup>2</sup> s	745.730,00
	Aprovechamiento tipo	AT	m <sup>2</sup> t utc/m <sup>2</sup> s	0,422270
	<b>Condiciones de conexión y desarrollo:</b> Éstas quedarán garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral ya ejecutado que delimita el Sector, fundamentalmente a la arteria principal que constituye el vial de conexión del Sector AM5 (Calle A).			

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

La Homologación mantiene la delimitación del área de reparto (AR SUP 1er Cuatrienio) incluyendo los cuatro sectores (I, II, III y PP4) con la correspondiente Red Primaria de Suelo Dotacional (incluida en los sectores), abarcando una superficie total de 745.730 m<sup>2</sup>, por lo que la determinación del aprovechamiento tipo fija un valor de 0,42227 m<sup>2</sup>th/m<sup>2</sup>s, a partir de un coeficiente de homogeneización del sector PP4 que fijó la Modificación del Plan General, con un valor de 0,84458, y un coeficiente de zona entre los usos industrial y terciario de 0,80 establecido por el Plan General.

**2.2. MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP4:  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.**

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2011 (BOP 10/3/12), aprobó definitivamente la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector PP-4. Dicho proyecto fue aprobado condicionado a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 4 por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo, lo que se produjo, como se ha dicho, el 4 de abril de 2011.

El objeto de dicha modificación consistió, entre otros, en la introducción de la tipología Terciario Bloque Exento (TBE) que se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global terciario. Dicha tipología tiene como parámetros urbanísticos definitorios el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

Esta calificación es de aplicación en la parcela de nueva creación (m2.3), lindante al suelo urbanizable industrial, en la que el bloque exento responde de forma más acorde a este sistema de ordenación.

La ficha de planeamiento y gestión según el plan parcial modificado queda como sigue:

planeamiento	DATOS GENERALES	Municipio		Aldaia			
		Sector MPG		PP4			
		Denominación		Sector Homologado PP4			
		Clase de Suelo		Urbanizable / Urbano			
		Figura de Planeamiento		Plan Parcial			
		<b>SUPERFICIES</b>					
		Superficie computable Sector SU		m <sup>2</sup> s	102.096,33		
		Superficie computable Sector SUBle		m <sup>2</sup> s	174.104,51		
		Superficie total Sector		m <sup>2</sup> s	276.200,84		
		Sup. Red Primaria adscrita No computable		m <sup>2</sup> s	0,00		
		Sup. Total ámbito planeamiento		m <sup>2</sup> s	276.200,84		
		<b>USOS Y APROVECHAMIENTOS</b>					
		Índice Edificabilidad bruta máx.		IEB	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,50	
		Edificabilidad bruta máx.		EB	m <sup>2</sup> t	138.100,42	
	Uso global		Industrial				
	Uso compatible		Terciario				
	SUELO DOT. PÚBL.			Código	m <sup>2</sup> s	% Sector comp.	
		Red Prim. Suelo Dotacional Adscrito No computable			0,00		
		Red Prim. Suelo. Dot ∈ Computable como Red Secundaria			32.239,91	18,52%	
			Red Vía	PRV	20.092,52	11,54%	
			Zona Verde	PJL	12.147,39	6,98%	
		Red Prim. Suelo. Dot ∈ No computable como Red Secund.			0,00	0,00%	
		Red Secundaria Suelo Dot. SU			17.991,03	17,62%	
		Red Secundaria Suelo Dot. Suble		SD	100.633,88	57,80%	
			Zonas Verdes computables	SZV	18.962,14	10,89%	
			Equipamientos	SEQ	0,00	0,00%	
			Red Vía	SRV	81.671,74	46,91%	
		Zonas Verdes No computables			13.393,26	7,69%	
		Red Complem. Afecciones Sectoriales		ZA	0,00	0,00%	
		<b>Total Reserva Suelo Dotacional</b>			<b>118.624,91</b>		
	SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA			Código		% Sector	
		Infraestructura - servicio urbano		ID	m <sup>2</sup> s	258,82	0,09%
		Dotacional titularidad privada			m <sup>2</sup> s	0,00	
				m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,00		
				m <sup>2</sup> t	0,00		
Parcelas Uso Residencial		IER	m <sup>2</sup> s	0,00	0,00%		
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,000			
		ER	m <sup>2</sup> t	0,00			
		viv		0			
Parcelas Uso Terciario		IET	m <sup>2</sup> s	28.730,67	10,40%		
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,160			
		ET	m <sup>2</sup> t	44.232,32			
Parcelas Uso Industrial		IEI	m <sup>2</sup> s	128.586,44	46,56%		
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s br	0,34			
		EI	m <sup>2</sup> t	93.868,10			
<b>Total Suelo de Titularidad Privada</b>			m <sup>2</sup> s	<b>157.575,93</b>			
<b>Total Aprovechamiento Lucrativo</b>			m <sup>2</sup> t	<b>138.100,42</b>			
gestión	Denominación Área de Reparto		AR SUP 1er Cuatrienio				
	Sup. Área de Reparto		AR	m <sup>2</sup> s	745.730,00		
	Aprovechamiento tipo		AT	m <sup>2</sup> t utc/m <sup>2</sup> s	0,422270		
	<b>Delimitación Unidades de Ejecución</b>						
	Denominación Unidad de Ejecución		UE-PP4				
	Sup. Unidad de Ejecución		UE	m <sup>2</sup> s	276.200,84		
		Sup. total Sector ∈ a la UE		m <sup>2</sup> s	276.200,84		
		Sup. Red Primaria adscrita ∈ a la UE		m <sup>2</sup> s	0,00		
	<b>Condiciones de conexión y desarrollo:</b> Se delimita una única Unidad de Ejecución, abarcando la totalidad del Sector Homologado PP4.						
	Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral ya ejecutado que delimita el Sector, fundamentalmente a la arteria principal que constituye el vial de conexión del Sector AM5 (Calle A).						

### **2.3. AVANCE DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP4**

Con el fin de proceder a esta segunda modificación de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial del sector PP4, la mercantil SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. ha ido presentando varios documentos ante el Ayuntamiento de Aldaia. El último de ellos, previo al presente, fue presentado el día 6 de febrero de 2014, bajo la denominación Avance de la Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector PP4 de Aldaia. Este documento recogía en una versión reducida de la propuesta de modificación, las principales características de ésta, si bien con el grado de detalle adaptado a esta fase previa.

Por su parte, los servicios técnicos municipales se han ido pronunciando en diversas ocasiones respecto a las propuestas presentadas, quedando el proceso resumido en un último informe del arquitecto municipal de 5 de marzo de 2014, en el se expresan los últimos requerimientos que, a su parecer, considera oportuno atender en la documentación que se presente para la tramitación reglada de la ordenación, es decir, en el presente documento.

El primer apartado A trata de las cuestiones ya requeridas en su informe previo de 21 de enero de 2014 y que considera en parte no subsanadas en la documentación previamente aportada. Estas deficiencias a subsanar son las siguientes, siguiendo la numeración del propio informe en la que se tratan los documentos presentados en fases previas:

- 1. La documentación aportada (un levantamiento topográfico parcial) no era la requerida (nuevo documento del avance con las correcciones indicadas)*

En el informe de 5 de marzo de 2014, el mismo arquitecto municipal indica:

*Lo indicado en el punto 1 se considera subsanado, a salvo de las correcciones necesarias del levantamiento topográfico señaladas en los puntos 2 y 3.*

Ya que el presente documento parte de la última versión de avance presentada, ha de entenderse que lo recogido en el informe sigue siendo válido, por lo que se considera cumplido el requerimiento, una vez justificado lo propio para los puntos 2 y 3 a continuación.

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

2. *El levantamiento topográfico debía representar los elementos volados, especialmente si éstos suponen de hecho la cubrición de las teóricas calles existentes entre algunas naves.*

La nueva documentación gráfica presentada representa los elementos volados que cubren parcialmente las separaciones entre algunas de las construcciones en la parcela industrial.

3. *El levantamiento topográfico debía representar la totalidad de la realidad física actualizada del ámbito del plan parcial.*

La nueva documentación gráfica presentada representa las instalaciones existentes en el sureste del sector que, a tenor de lo indicado en el informe del arquitecto municipal, era la deficiencia observada en la representación de la realidad física actualizada.

4. *El avance de planeamiento debía incluir algún contenido que indique si la regulación de parámetros de la edificación del plan parcial se redactará de manera que permita la legalización de las construcciones existentes.*

Respecto a este asunto, el informe dice:

*Lo indicado en el punto 4 queda abordado a nivel de declaración de intenciones de que se adecuará las normas urbanísticas de modo que se hará una redacción de las ordenanzas que permita la legalización de las construcciones existentes (pág 9).*

El presente documento presenta el texto refundido de las normas urbanísticas que cumple con esta condición declarada en documentos anteriores. En cuanto a la legalización, se trata más adelante en la respuesta al apartado B del informe del arquitecto municipal.

5. *importantes tramos existentes del vallado de la industria resultaban emplazados en suelo destinado a viales por el documento de avance, lo que implicaba dejar en situación de fuera de ordenación dichos vallados.*

El ajuste gráfico realizado en los nuevos planos evita que los vallados citados aparezcan sobre el suelo destinado a viales.

6. *El vallado existente ha ocupado suelo adquirido e inscrito a nombre del Ayuntamiento de Aldaia.*

A este respecto, el arquitecto municipal considera en su informe que:

*Lo indicado en el punto 6 no se aborda en el nuevo documento, considerando este informe que resulta necesario incorporar un plano parcelario con delimitación de las distintas parcelas y situaciones jurídicas de la propiedad del suelo.*

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

La delimitación de las distintas propiedades queda reflejada en el plano de información *I-3 Catastral* del presente documento. En cuanto a la situación jurídica de la propiedad del suelo, entendemos que el plan parcial no es el instrumento adecuado para reflejar esta información, pues se trata de un aspecto relacionado con la gestión del desarrollo del mismo, y no tanto de un asunto materia de ordenación urbanística, en este caso pormenorizada, que debe mantener su autonomía de la propiedad del suelo.

El apartado B del informe se divide en dos subapartados. En el primero, denominado *B.1.- Compatibilidad de las edificaciones existentes con el planeamiento propuesto por el avance*, su autor reconoce:

*Se puede informar que el avance presentado permite apreciar que la totalidad de las edificaciones y construcciones representadas resultarían emplazadas en suelo edificable de uso industrial por lo que serían legalizables si se aprobase una modificación de planeamiento con la ordenación propuesta en el documento de avance de planeamiento presentado, siempre que cumplieren los parámetros reguladores y se acometan las rectificaciones enumeradas.*

Por lo tanto, el mismo informe declara que la legalización es posible con la modificación propuesta, lo que también termina de aclarar lo antes expuesto para el punto 4 del apartado A del informe del arquitecto municipal.

En cuanto al subapartado *B.2.- Suspensión de los expedientes de restauración de la legalidad urbanística de los expedientes de disciplina urbanística*, y el último apartado *C.- Representatividad de la ingeniería redactora del documento de planeamiento*, se entiende que no se refiere a aspectos propios de la modificación del planeamiento, por lo que no afectan a este documento.

En consecuencia, se presentó al Ayuntamiento el día 8 de abril de 2014 una primera versión preliminar de la Modificación puntual nº 2 del plan parcial del sector PP4 de Aldaia, cumpliendo con los requerimientos expresados por el arquitecto municipal en sus diversos informes en aquellos aspectos que atañían al planeamiento.

#### **2.4. PRIMERA VERSIÓN PRELIMINAR DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP4**

A su vez, acerca de esta primera versión preliminar de abril de 2014, el arquitecto municipal emitió un nuevo informe cuya versión definitiva tiene fecha de 16 de junio de

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

2014. Se indican a continuación los principales requerimientos del citado informe del arquitecto municipal y la forma como han sido tenidos en cuenta en el expediente que complementa este documento. Para mejor comprensión de lo expuesto, se citan las partes más relevantes del informe en letra cursiva, que son contestadas a continuación de cada una reseñando en cada momento la solución concreta adoptada.

*1.- Inundabilidad del sector. Concreción del riesgo de inundación*

*...el plan parcial debe adoptar las medidas pertinentes para garantizar la adecuación de las edificaciones o, alternativamente, tramitar un expediente de concreción del riesgo de inundabilidad como prevé el artículo 18 del citado Plan de Acción Territorial, si se cree que dicho expediente puede permitir excluir el sector de la zona de riesgo.*

El expediente cuenta con un estudio de inundabilidad en el que se demuestra que con la adopción de las medidas correctoras propuestas el sector queda exento del riesgo de inundabilidad, por lo que no procede adoptar medidas adicionales en relación con las características de las edificaciones.

*2.- Reducción de estándares y tratamiento consecuente de la ordenación del sector*

*2.1.- Antecedentes de la reducción de estándares*

*El 5-12-2013 el Ayuntamiento consultó a la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial sobre la viabilidad de la petición.*

*El 12-2-2014 el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial de dicha Dirección General informó, con carácter orientativo, que existe viabilidad legal para la minoración de estándares que conlleva el proyecto de modificación del plan parcial del sector PP4. En dicho informe se concluye en que la mencionada minoración solamente puede resolverse desde una perspectiva cuantitativa, no así cualitativa, teniendo la Administración discrecionalidad a la hora de aprobar la propuesta planteada, siempre que su elección quede perfectamente justificada en el instrumento por el que se decida dicha minoración.*

*El 25-03-2014 tuvo entrada informe del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial con el mismo contenido que el informe anterior emitido por el Servicio de Régimen Jurídico.*

*El 21-05-2014 el Ayuntamiento de Aldaia solicitó formalmente informe sobre la reducción de estándares a la Dirección General de Industria.*

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

*El 3-6-2014 tuvo entrada informe de la Dirección General de Industria que se pronuncia en sentido favorable.*

*No constan en el expediente la Orden motivada de la Consellería competente en Territorio ni el informe previo favorable del Consejo de Ordenación del Territorio y del Paisaje, a que se refiere el artículo 63.3 del ROGTU como necesarios para la minoración de estándares.*

Hay que entender que los documentos a los que se refiere el último párrafo son los requeridos en el art. 210.3 ROGTU, que deberán constar en el momento procedimental oportuno.

*2.2.- Análisis de la reducción de estándares de plazas de aparcamiento.*

*Aunque la propuesta reduce un 50% lo exigible y un 73% lo deseable, suponemos que SP Berner habrá hecho un cálculo prudente de las plazas que le serán necesarias, ya que el principal perjudicado por una reserva insuficiente sería la propia empresa.*

El promotor de la iniciativa ha hecho un cálculo suficientemente prudente y realista de las necesidades de plazas de aparcamiento, tal y como se detalla en el apartado correspondiente de la justificación de la minoración de estándares.

*... el plan parcial debe señalar las reservas de aparcamiento para el uso industrial en el interior de la parcela, grafiándolas con las dimensiones reglamentarias de plazas y viales de maniobra.*

En el plano O.2 "Alineaciones y rasantes" se detalla la distribución de zonas de aparcamiento en el interior de la parcela industrial en correspondencia con el dimensionado especificado en la justificación de minoración de estándares.

*3.- Estudio de viabilidad de la reparcelación futura*

*Se echa de menos una justificación de la viabilidad del plan propuesto desde el punto de vista de la gestión y la estructura de la propiedad.*

Pese a que será el documento del proyecto de reparcelación el que deberá adjudicar los derechos urbanísticos y realizar las propuestas de adjudicación, realizamos el siguiente cálculo con el fin de tener una primera estimación de las adjudicaciones posibles a la empresa Raf Ibérica, S.A.

- De la ficha de gestión urbanística obtenemos las unidades de aprovechamiento aplicando el coeficiente de homogeneización de 0,80 de uso terciario respecto del industrial, es decir:

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

Uso industrial		128.586,44 u.a.
<u>Uso terciario</u>	<u>28.730,67 / 0,8 =</u>	<u>35.913,34 u.a.</u>
Total aprovechamiento en el sector		164.499,78 u.a

- El 10% de las adjudicaciones corresponderán al Ayuntamiento de Aldaia por excedente de aprovechamiento. El resto de propietarios dentro del sector distintos de Raf Ibérica, S.A. posee un porcentaje del 10,02% del suelo. Las adjudicaciones a realizar serian por tanto de la siguiente manera

Ayuntamiento de Aldaia	16.450 u.a
<u>Resto de propietarios</u>	<u>16.450 u.a.</u>
Suma	32.900 u.a.

- La adjudicación para Raf Ibérica sería de  $164.499,78 - 32.900 = 131.599,78$  u.a. que es superior a la totalidad de la parcela industrial que es de 128.586,44 u.a. Es decir la cantidad de suelo de propiedad de Raf Ibérica, S.A. es suficiente para podersele adjudicar durante el proceso de Reparcelación la totalidad de la parcela industrial

*4.- Alusión al carácter convenido del documento*

*Parece adecuado que en el membrete de todas las páginas conste el carácter convenido de la iniciativa y el origen de la documentación en trámite. Por ejemplo:*

*MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA  
MEMORIA*

*(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER, S.A. Y RAF IBERICA, S.L. EN  
CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)*

*Otro tanto debería figurar en los cajetines de los planos.*

Se incorpora el añadido sugerido en el encabezamiento de los textos y en la carátula de los planos, con lo que queda claro el carácter privado de la iniciativa (SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A.), que es asumida por el Ayuntamiento conforme a lo especificado en el convenio suscrito por ambas partes.

*5.- Carácter aislado de la industria*

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

*El plan parcial debería regular mediante sus normas urbanísticas que sea una única industria la que pueda implantarse en la parte industrial del sector y establecer que, en el caso de modificarse esta condición, se habrá de modificar el plan para recuperar el nivel de estándares exigible en suelo urbanizable y el necesario en suelo urbano.*

La nueva Disposición Adicional primera de las normas urbanísticas establece que en el supuesto de que sobre la parcela de uso industrial se pretendiera alterar de forma sustancial las condiciones que dieron origen a la solicitud de minoración de estándares, tales como ubicar más de una industria, se valorará la revisión, si procede, de dicha minoración de estándares aplicables a complejos industriales aislados o a la existencia de algún tipo de actividad productiva especial, todo ello conforme a lo establecido en el art. 210.3 ROGTU.

*6.- Delimitación de unidades de ejecución*

*El documento del plan parcial no incluye una propuesta de delimitación de unidades de ejecución.*

Si bien en la ficha de planeamiento y gestión ya se hace constar la existencia de una única unidad de ejecución, con el fin de que la cuestión requerida quede más definida, se especifica en el plano O.1 “Calificación” que el perímetro del sector coincide con el de la unidad de ejecución.

*7.- Normas urbanísticas*

*7.1.- Regulación de la parcela mínima*

*El capítulo 8 artículo 8.3 de las normas urbanísticas propone la regulación de la parcela mínima de 4.000 m<sup>2</sup>. La manzana ZONA IBE (INDUSTRIAL BLOQUE EXENTO) tiene una superficie de 180.107 m<sup>2</sup>, por lo que se podría subdividir en 45 parcelas, lo que no parece lógico si se cuenta con que la totalidad de la manzana sea ocupada por una sola industria.*

Con el fin de solventar el reparo apuntado en el informe, el citado artículo en su nueva redacción establece que toda la parcela industrial constituirá una unidad parcelaria, sin perjuicio de su posible subdivisión a través de la figura del estudio de detalle, momento en el que se valorará la revisión, si procede, de la minoración de estándares aplicables a complejos industriales aislados o a la existencia de algún tipo de actividad productiva especial, todo ello conforme a lo establecido en el art. 210.3 ROGTU. Para ello, en dicho artículo 8.3, se alude directamente a la nueva Disposición Adicional primera de las normas urbanísticas de este plan parcial que regula este caso.

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

*7.2.- Vinculación con la actividad de la industria existente y sus puestos de trabajo*

*Las normas urbanísticas deberían vincular el uso permitido al de la empresa que manifiesta querer ampliar sus instalaciones, obligando a la recuperación de los estándares minorados en el caso de reducción de los puestos de trabajo previstos, el cese de su actividad, la subdivisión de la parcela coincidente con la manzana, etc...*

Las normas urbanísticas, en su Disposición Adicional primera, establecen que cuando se alteren de forma sustancial las características de la actividad que está en el origen de la solicitud de la minoración de estándares por su carácter aislado, se podrá valorar la revisión, si procede, de la minoración de estándares aplicables a complejos industriales aislados o a la existencia de algún tipo de actividad productiva especial, todo ello conforme a lo establecido en el art. 210.3 ROGTU.

*8.- Afecciones. Área de Cautela y Servidumbres aeronáuticas.*

*Al parecer el PESGAV incluye el área de cautela delimitada por el Plan Director del Aeropuerto de Valencia de 2001. El plan Director fue revisado en 2009 y eliminó la afección al ámbito del PP4. Sin embargo, al no haberse revisado el PESGAV para adaptarlo al Plan Director de 2009, sigue vigente la obligación de que el área de cautela se conceptuará como reserva dotacional de la red primaria para la ampliación del sistema general aeroportuario.*

Se dibuja el área de cautela en el plano de información I.4 "Usos del suelo y afecciones" y en el plano de ordenación O.1 "Calificación", distinguiendo entre las determinaciones propias del Plan Director y del Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de València (PESGAV), (aprobado por la Consellería de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana el 8 de septiembre de 2004, BOPV nº 258, de 29 de octubre de 2004). De igual modo, se mantienen en las normas urbanísticas las indicaciones aún vigentes del PESGAV.

*... resulta preceptivo solicitar con anterioridad a la aprobación inicial del plan parcial o acto equivalente, a la Autoridad Nacional de Supervisión Civil\* el mencionado acuerdo previo al que se refieren los artículos 30 y 31 del RD 297/2013.*

Se solicitará el citado acuerdo previo en el momento procedimental oportuno.

*9.- Afección al sector por el centro comunicaciones de la ONU*

*Como se ha dicho, la totalidad del sector está incluida dentro de la zona de seguridad radioeléctrica de dichas instalaciones de la ONU, por lo que es preceptiva la consulta previa al Ministerio de Defensa prevista en el artículo 49 del Reglamento citado, referida al planeamiento que se propone tramitar.*

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

Se efectuará la citada consulta previa en el momento procedimental oportuno.

*Así mismo se deberá:*

*- Incluir un plano en el plan parcial que describa las afecciones que produce dicha zona sobre el sector, representando la superficie de limitación de alturas y en donde se compare ésta con las rasantes proyectadas.*

En el plano I.4 “Usos del suelo y afecciones” y en el O.1 “Calificación” se dibujan las servidumbres que son consecuencia de la zona de seguridad radioeléctrica de las instalaciones de la ONU.

*- Justificar en la memoria del plan parcial que la altura máxima autorizada a las edificaciones es compatible con la superficie de limitación de alturas por no ser vulnerada por ellas.*

En el apartado 5. “Alcance de la Modificación” de la memoria justificativa se concreta la compatibilidad de las alturas máximas reguladas con la superficie de limitación de alturas dibujada en los planos anteriormente citados.

*- Establecer en las normas urbanísticas del plan parcial que es preceptivo el solicitar la previa autorización del Ministerio de Defensa para realizar plantaciones arbóreas o arbustivas y levantar edificaciones o instalaciones análogas de superficie.*

*- Establecer en las normas urbanísticas del plan parcial que está prohibida la instalación de aparatos capaces de detectar o interferir las comunicaciones de dichas instalaciones de la ONU.*

El Capítulo 11 de las normas urbanísticas cambia su nombre y pasa a denominarse Zonas de servidumbres aeronáuticas y de seguridad radioeléctrica, con lo que además de las condiciones que ya recogía respecto a las servidumbres aeronáuticas legales derivadas del Aeropuerto de Valencia, también incluye las derivadas de la inclusión de toda la superficie del sector en la zona de seguridad radioeléctrica del Centro de Comunicaciones de la ONU. Concretamente, en el nuevo art. 11.2 “Afección al sector por el Centro de Comunicaciones de la ONU” de las normas urbanísticas se regula que resulta preceptivo solicitar la autorización previa al Ministerio de Defensa para realizar plantaciones arbóreas o arbustivas y levantar edificaciones o instalaciones análogas de superficie y que está prohibida la instalación de aparatos capaces de detectar o interferir las comunicaciones de dichas instalaciones de la ONU.

*10.- Posibilidad de estudios de detalle*

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)

MEMORIA

*Dado que el artículo 190.2 del ROGTU dice que no se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado, resulta conveniente incluir la posibilidad de permitirlos estableciendo una regulación de los mismos para evitar que un reajuste de alineaciones o de volúmenes o pequeñas modificaciones de la ordenación pormenorizada, obliguen a tramitar una modificación del plan parcial.*

Los artículos 8.8 y 9.9 de las normas urbanísticas, ambos denominados “Formulación de estudios de detalle”, indican los supuestos y ámbitos concretos en los que es posible la realización de estudios de detalle para las zonas IBE y TBA respectivamente.

*11.- Conveniencia de inclusión de datos en planos de ordenación*

*Resulta muy útil que los planos de ordenación identifiquen las manzanas mediante un código que habitualmente suele estar formado por las siglas del uso pormenorizado y un número de orden. Así mismo resulta muy útil que en cada manzana aparezca rotulada junto al código la superficie neta de la manzana, así como el techo edificable en su caso.*

En el plano O.1 “Calificación” se identifican las parcelas lucrativas y dotacionales con el fin de asegurar un mejor seguimiento, incorporando un cuadro resumen de las superficies edificables y de su edificabilidad.

### **3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

El ámbito de actuación comprende básicamente los terrenos incluidos en el área delimitada como el Sector PP4. Tiene una forma sensiblemente triangular apoyada en dos viales estructurales de gran sección y una vía perimetral paralela al Barranco de la Saleta de menor sección. Cuenta con una extensión superficial de 276.200,84 m<sup>2</sup>:

El sector PP4 se sitúa al noroeste del municipio de Aldaia, junto al complejo de ocio Bonaire (Sector AM5) a partir de la conexión del Distribuidor Comarcal Sur (CV-33) con la Autovía A3. Linda al noreste con el barranco de La Saleta, al noroeste con el viario estructural de acceso al centro comercial Bonaire, y al sur con suelo no urbanizable. El sector cuenta con la vocación de mantener la morfología urbana y paisajística de esta área de usos productivos de la comarca de l'Horta Oest.

Como se indicaba en la ficha del planeamiento vigente, el sector incluye terrenos clasificados como urbanos y como urbanizables.

En cuanto a la parte en suelo urbano, los usos actuales implantados se destinan en su inmensa mayoría en la actividad industrial principal a cargo de la mercantil SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L, que se dedica a la transformación de materia prima plástica en distintos productos. Para el desarrollo de esta actividad también resulta necesaria la implantación de otros usos auxiliares directamente ligados a la actividad principal, sobre todo oficinas. En el resto del suelo urbano privado del sector se encuentran algunas naves industriales de menor entidad relativa.

En la parte de suelo urbanizable hay que distinguir la presencia de los elementos estructurales que configuran el sector, tanto red viaria como la zona verde P JL paralela a uno de los viales estructurales, y el área interior a estos elementos, un antiguo campo de cultivos de secano ahora abandonado, sin ninguna otra actividad o uso actual.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### **4. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN**

En estos momentos el GRUPO SP-BERNER (SP-BERNER en adelante), integrado por las entidades Sp-Berner Plastic Group, S.L., Raf Ibérica, S.A. y Berner Logistic, S.L., domiciliadas en Aldaia, y la filial Spbil, que se localiza en Suzhou (China), tiene buena parte de sus instalaciones en el interior del Sector PP-4 ocupando la casi totalidad del suelo clasificado como urbano. El grupo es titular de una actividad industrial transformadora de materia prima plástica en distintos productos que vende en el mercado local, nacional e internacional. Se trata de una empresa valenciana, fundada en Aldaia hace más de cuarenta años, con fuerte presencia en los mercados internacionales en su condición de grupo líder europeo en la transformación de plásticos.

SP-BERNER realiza su propio desarrollo de materias primas y transformación de materiales, con una capacidad para transformar 40.000 Tm/año de material plástico; posee unas instalaciones de almacenaje superior a los 30.000 m<sup>2</sup> y cuenta con cuatro plantas de inyección; una planta de termo-conformado automatizada, así como unas instalaciones con área blanca para fabricar cepillos dentales.

En el desarrollo de su actividad empresarial nacional e internacional, SP-BERNER emplea a más de 900 personas y dispone de cuatro fábricas: tres de ellas en Valencia (dos en Aldaia y una en Chiva), y otra en Suzhou (China).

Como consecuencia de su expansión internacional, SP-BERNER necesita ampliar sus instalaciones, apostando por su presencia en la Comunidad Valenciana y, en concreto, en el municipio de Aldaia, mediante la creación de un gran complejo industrial que posibilite la integración en la planta industrial principal de las dos plantas industriales menores sitas en los términos de Aldaia y de Chiva, lo que redundaría en una optimización importante de las actividades industriales del grupo, pues al integrarse todas ellas en un mismo emplazamiento se mejorarían las sinergias de la actividad y se

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

ahorrarían costes, suprimiéndose determinadas ineficiencias que se producen en la situación actual por dispersarse la actividad industrial en tres plantas diferentes.

Las instalaciones que SP-BERNER dispone en el municipio de Aldaia se localizan, en su mayor parte, en el interior del Sector PP-4. En el ámbito de dicho sector, RAF IBÉRICA ostenta la condición de propietaria mayoritaria del suelo y SP-BERNER de las instalaciones industriales con las que desarrolla su actividad, resultando la primera también titular de una gran parte del suelo pendiente de desarrollo urbanístico.

De acuerdo con el planeamiento vigente, la clasificación y calificación urbanística en el ámbito del Sector PP-4 no son homogéneas, ya que coexisten en el interior del sector suelos con clasificación de urbano y urbanizable y se intercalan zonas de uso industrial y de uso terciario, lo que dificulta su desarrollo urbanístico y, especialmente, la ampliación de las instalaciones industriales existentes a las que se ha hecho referencia. Así, la zona norte y noreste del sector se clasifica mayoritariamente como suelo urbano, zona Industrial Bloque Exento, con una superficie conjunta, incluyendo el suelo dotacional público, de 102.096,33 m<sup>2</sup>; y el resto, con una superficie de 174.104,51 m<sup>2</sup>, como suelo urbanizable, con las calificaciones de Industrial Bloque Exento (IBE), Terciario Bloque Exento (TBE) y Terciario Bloque Adosado (TBA).

Del mismo modo, en la ordenación vigente se prevé la ejecución de un vial de la red secundaria, en dirección NE-SO, que impide la ampliación de la actividad industrial y que resulta innecesario a los efectos de la nueva ordenación que se pretende establecer.

Por tanto resulta evidente la conveniencia de ampliar las instalaciones de SP-BERNER mediante la ocupación del grueso del suelo pendiente de desarrollo urbanístico, sin perjuicio del respeto de los derechos de los restantes propietarios minoritarios de suelo. La actuación dará lugar a la creación de un gran complejo industrial de transformación de plásticos, con una fuerte inversión económica y creación de puestos de trabajo.

Por otra parte, a la vista de las edificaciones preexistentes, las ordenanzas de la modificación del Plan Parcial se redactarán de tal forma que estas construcciones existentes queden dentro de la ordenación propuesta y puedan adaptarse a ella.

## **5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**

Las modificaciones de los parámetros del Sector PP4, todas ellas referidas a la ordenación pormenorizada, quedan concretadas en la nueva ficha del sector, que se recoge en el Anexo I a las normas urbanísticas del plan parcial del sector PP4. De manera resumida, se modifica la actual ordenación pormenorizada del Sector PP-4 en los siguientes aspectos:

- Mantenimiento de la actual delimitación y superficie de suelo urbano conforme a su calificación mayoritaria de Industrial Bloque Exento, sin perjuicio de mantener, igualmente, la zona de Suelo Urbano Terciario Bloque Adosado. Las modificaciones que afectan al suelo urbano consisten en:
  - Supresión de parte del vial previsto en el planeamiento vigente en dirección NE-SO, por ser incompatible tanto con la realidad construida como con la previsión del plan de generar una única gran parcela resultante de uso industrial.
  - Modificación de los índices de edificabilidad neta del suelo industrial (IBE) y del suelo terciario (TBA) con el fin de que resulten coherentes con la diferente proporción del suelo industrial respecto al terciario en relación con la del planeamiento vigente, de forma que no se incremente la edificabilidad bruta total del sector.
  - Redacción de las ordenanzas de manera que permita la adaptación a ellas de las construcciones existentes.
- Sin alterar la actual delimitación y superficie de suelo urbanizable, introducir las siguientes modificaciones en su ordenación atendiendo a los siguientes objetivos:
  - Concentración del uso industrial en una única manzana contigua al suelo urbano industrial existente, de forma que una vez ejecutado el planeamiento en su totalidad se genere una gran manzana aislada de uso industrial, con tipología de bloque exento. La planificación de dicha manzana implica la supresión del viario en dirección NE-SO previsto en el planeamiento vigente, que continúa el antes citado en suelo urbano, y la modificación de la calificación del suelo al NO de dicho vial, pasando de terciario a industrial.
  - Concentración del uso terciario en dos zonas, una situada al SO del sector y separada de la manzana industrial por el viario que proyecta el plan vigente, y la

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

otra situada en el extremo E del sector, separada también de la zona industrial por el viario de acceso al centro comercial Bonaire. De esta manera, se generan tres manzanas, una de uso industrial y dos de uso terciario, con homogeneidad de usos en el interior de las mismas.

- Mediante la nueva zonificación se incrementa la superficie del suelo urbanizable industrial, disminuyéndose la de suelo urbanizable terciario para adecuar este último a la demanda existente, ampliamente cubierta con los suelos terciarios ya urbanizados y vacantes actualmente existentes en el municipio de Aldaia, en particular, en la zona comercial Bonaire, colindante al Sector PP-4. Esta modificación de la zonificación lleva aparejada una modificación de los índices de edificabilidad neta de las distintas categorías de suelo con el fin de que la suma de la edificabilidad del suelo urbano y del urbanizable no rebase el máximo permitido por el planeamiento vigente.
- Establecimiento de la altura máxima edificable asegurando su compatibilidad con las limitaciones establecidas por las servidumbres que son consecuencia de la zona de seguridad radioeléctrica de las instalaciones de la ONU. Conocidas las limitaciones geométricas derivadas de las servidumbres expuestas en el plano informativo de esta afección, se ha estudiado en qué lugares éstas no son compatibles con la altura máxima que, con carácter excepcional, se establece en el artículo 8.4.7e) de las normas urbanísticas para las instalaciones de sistemas de almacenamiento robotizado (no transitable). Por ello, se modifica la redacción del apartado mencionado de este artículo para determinar que esta condición excepcional no pueda ser aplicada allí donde la limitación de alturas es inferior o igual a 95 metros sobre el nivel del mar (msnm), es decir, descontados los 30 m de altura máxima de esta excepción, allá donde la rasante del terreno supere los 65 msnm. Este cambio también se concreta en la delimitación del área específica de la parcela con destino industrial, reflejada en el plano O.1 “Calificación”, en la que la rasante no alcanza la cota mencionada, contando además con un margen de seguridad añadido.

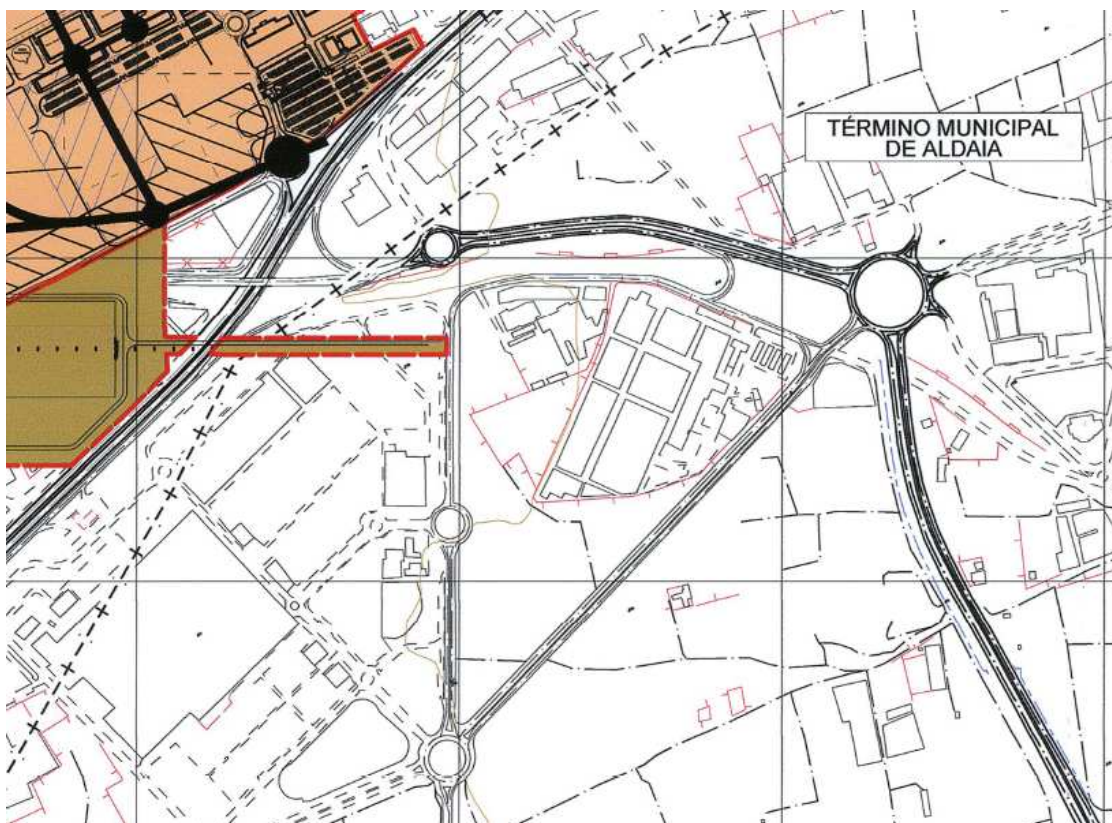
En cuanto al aspecto documental de la parte vinculante del Plan Parcial, la modificación se plasmará en los siguientes documentos:

- Con el objetivo de dar forma a las modificaciones expuestas, se procede a redactar el texto refundido de las normas urbanísticas del Plan Parcial del sector PP4. Dentro

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

de esta nueva redacción se actualizarán diversas alusiones a legislación y normativa específica de aplicación que se citan en algunos de los artículos, así como referencias a otros documentos de esta modificación, como los planos, que hayan sufrido variaciones. También en este apartado de normativa se incluyen en un nuevo capítulo los artículos destinados a regular las medidas de integración paisajística derivadas del Estudio de Integración Paisajística que acompaña a esta modificación del Plan Parcial.

- Modificación de los planos de ordenación recogiendo las modificaciones y con el segundo objetivo de aclarar y simplificar estos documentos
- Se modifican las fichas de las zonas IBE y TBA con el fin de recoger sus nuevos parámetros de ordenación resultantes. Se elimina la ficha de la zona TBE al haber sido suprimida en la nueva ordenación modificada propuesta.
- Se plasma en los planos de ordenación la delimitación del área de cautela del Aeropuerto de Valencia establecida en el Plan Director aprobado mediante la Orden FOM/3417/2010 de 29 de noviembre, que deja ésta exterior al sector, según queda indicado en la figura obtenida del plano número de 10 *Máximo desarrollo posible*, de dicho Plan Director.



**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

A diferencia de lo recogido en el anterior Plan Director del Aeropuerto de Valencia, el Área de Cautela actualmente vigente no afecta a los terrenos del sector PP4, por lo que se eliminan de su normativa las indicaciones referidas a esta área, aunque se mantienen las referidas a las demás servidumbres aeronáuticas legales.

Por otra parte, el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de València (PESGAV), aprobado por la Consellería de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana el 8 de septiembre de 2004, BOPV nº 258, de 29 de octubre de 2004, sigue aún vigente sin haber actualizado sus determinaciones a la modificación habida en el Plan Director. Este hecho implica que, para este plan, el área de cautela del aeropuerto sigue alcanzando terrenos interiores al sector PP4, por lo que se mantiene el alcance de sus determinaciones tanto en los planos de ordenación como en las normas urbanísticas del plan parcial.

### 5.1. MODIFICACIÓN DE LOS ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA

Los cambios en los índices de edificabilidad sobre parcela neta, ya indicados en el apartado anterior quedan resumidos en la siguiente tabla:

		<b>Vigente</b>	<b>Modificado</b>
<b>IBE</b>			
Superficie neta	$m^2s$	128.586,44	180.107,98
IEN	$m^2t/m^2s$	0,730	0,690610
Edificabilidad	$m^2t$	93.868,10	124.384,41
<b>TBE</b>			
Superficie neta	$m^2s$	5.290,81	0,00
IEN	$m^2t/m^2s$	1,795	
Edificabilidad	$m^2t$	9.494,45	0,00
<b>TBA</b>			
Superficie neta	$m^2s$	23.439,86	13.716,01
IEN	$m^2t/m^2s$	1,482	1,00
Edificabilidad	$m^2t$	34.737,87	13.716,01
<b>Superficie total Sector PP4</b>			
	$m^2s$	<b>276.200,84</b>	<b>276.200,84</b>
<b>Edificabilidad total Sector PP4</b>			
	$m^2t$	<b>138.100,42</b>	<b>138.100,42</b>
<b>IEB</b>			
	$m^2t/m^2s$	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

Como se puede comprobar, la edificabilidad prevista de la modificación no supera la del plan vigente, por lo que el IEB máximo continua siendo 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Por lo tanto, la modificación propuesta no implica cambio alguno en la ordenación estructural del sector PP4, ya que todas las modificaciones propuestas afectan tan solo a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada. En este sentido, conviene remarcar que se mantienen invariables: la superficie total del sector, la superficie computable del sector (SCS) tanto en suelo urbano como urbanizable, el índice de Edificabilidad Bruta del sector (IEB), el Área de Reparto y el Aprovechamiento Tipo.

Los principales parámetros del sector resultantes tras la modificación propuesta quedan reflejados en el cuadro del Anexo I a esta memoria, así como en el anterior cuadro comparativo respecto al planeamiento vigente.

## **6. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN**

Con el fin de asegurar la gestión de las actuaciones propuestas, el Ayuntamiento de Aldaia y SP-BERNER han acordado la formalización de un Convenio suscrito con fecha 3 de octubre de 2013 cuyo objeto es promover la modificación de la ordenación del Sector PP-4 en los términos anteriormente expuestos y cuyo detalle se contiene en la documentación gráfica de este documento, así como proceder a su inmediato desarrollo urbanístico. El contenido del Convenio suscrito figura como Anexo II a esta memoria.

Tratándose de una modificación del planeamiento de iniciativa particular que afecta al Programa de Actuación Integrada gestionado directamente por el Ayuntamiento de Aldaia, y de conformidad con lo establecido en el artículo 88.1 LUV, una vez presentados ante el Ayuntamiento los documentos definitivos convenidos, y tras su declaración de conformes, el Ayuntamiento se ha comprometido a tramitar como propios dichos documentos y a someterlos a la aprobación del órgano correspondiente.

## **7. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES**

Los tipos de estándares urbanísticos a cumplir en un sector objeto de planeamiento de desarrollo, vienen especificados en el artículo 196 del ROGTU, y son dos: los estándares de edificabilidad y los estándares dotacionales. Los primeros tienen como finalidad la limitación de la edificabilidad máxima privada no dotacional que se puede construir en un ámbito de actuación determinado. Dado que los valores de edificabilidad total en el sector no sufren ninguna variación con la presente modificación, no hay razón alguna para cuestionar su cumplimiento.

En cuanto a los segundos, los dotacionales, para su consideración debe atenderse al uso o usos implantados en el sector, y a la intensidad de los mismos según queda indicada en las determinaciones de su ordenación pormenorizada. Tal como indica el planeamiento vigente, y no se varía en la presente modificación, el uso global del sector PP4 es el industrial, con la expresa compatibilidad del uso terciario. La regulación a cumplir en sectores con uso dominante terciario viene recogida en el artículo 209 del ROGTU, mientras que con uso industrial viene en el 210. En ambos casos, según indican los mencionados artículos, hay dos estándares a cumplir: la reserva mínima de superficie destinada a zonas verdes públicas y el número mínimo de reserva de plazas de aparcamiento, tanto en parcela pública como en privada.

Como ya se ha dicho anteriormente, el sector PP4 incluye tanto terrenos en suelo urbano como en urbanizable. Respecto a los primeros, dada la consolidación de las edificaciones existentes, la posibilidad de modificaciones sustanciales en la ordenación pormenorizada es muy limitada, por lo que se ha optado por mantener las superficies dotacionales tal como estaban, es decir, se cumple la reserva de zona verde de red secundaria al no disminuirse respecto a la ordenación vigente. A diferencia de las zonas verdes, la reserva de plazas de aparcamiento ve su necesidad cumplida íntegramente en la parte del sector en suelo urbanizable, como se indica más adelante.

En cuanto a este suelo urbanizable se han considerado las circunstancias concretas de la actuación. La creación de un gran complejo industrial de transformación de plásticos derivada de la ampliación de las instalaciones SP-BERNER, por sus dimensiones y carácter aislado rodeado en buena parte por viario integrante de la red primaria, permite instar la minoración de los estándares dotacionales, que deberá ser

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

acordada mediante Orden motivada de la Consellería competente en Territorio, previo informe favorable de la Consellería competente en materia de Industria y del Consejo de Ordenación del Territorio y del Paisaje, de conformidad con el artículo 210.3 ROGTU. En este sentido, el Ayuntamiento de Aldaia ha procedido a instar esta minoración, que ya ha sido informada favorablemente en primera instancia por Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial, de la CITMA, según informe de 12 de febrero de 2014. A modo de resumen, la minoración de estándares propuesta queda de esta manera:

**Zonas verdes asociadas al uso industrial en suelo urbanizable:**

Estándar ROGTU	15.690,19 m <sup>2</sup> (10%)
Estándar minorado propuesto	10.265,89 m <sup>2</sup> (6,54%)
Reducción	<b>-5.424,30 m<sup>2</sup></b>

**Plazas de aparcamiento asociadas al uso industrial en suelo urbanizable:**

En suelo público:

Estándar ROGTU	332 plazas
Estándar minorado propuesto	166 plazas
Reducción	<b>-166 plazas (50%)</b>

En parcela privada:

Estándar ROGTU	664 plazas
Estándar minorado propuesto	332 plazas
Reducción	<b>-332 plazas (50%)</b>

Vehículos pesados en suelo público:

Estándar ROGTU	45 plazas
Estándar minorado propuesto	25 plazas
Reducción	<b>-20 plazas (44%)</b>

Los aspectos concretos de esta solicitud de minoración y la justificación del cumplimiento final de los estándares se detallan a continuación.

## **7.1. MINORACIÓN DE ESTÁNDARES SOLICITADA Y SU CUMPLIMIENTO**

### **Plazas de aparcamiento**

Se estima por parte del titular de la actividad que, una vez efectuada la ampliación prevista de la industria, la plantilla total de trabajadores asociados a la actividad implantada ascenderá a 1.000 empleados, aproximadamente, distribuidos en tres turnos diarios de igual número. Por lo tanto, suponemos para cada turno 333 empleados.

La aplicación directa de los estándares contemplados en el artículo 210 del ROGTU supondría, para el uso industrial en suelo urbanizable:

#### Plazas en suelo público

Turismos (1 plaza/200m<sup>2</sup>t) =  $66.351 \text{ m}^2\text{t}/200 = 332$  plazas

Vehículos pesados (1 plaza/1.500m<sup>2</sup>t) =  $66.351 \text{ m}^2\text{t}/1.500 = 45$  plazas

#### Plazas en parcela privada

Turismos (1 plaza/100m<sup>2</sup>t) =  $66.351 \text{ m}^2\text{t}/100 = 664$  plazas

#### Total de plazas asociadas al uso industrial

Turismos =  $332 + 664 = 996$  plazas

Vehículos pesados = 45 plazas

Atendiendo a esta plantilla prevista en la única actividad industrial en el sector, y adoptando valores muy conservadores, se estima que en cada cambio de turno se puede producir un incremento por coincidencia entre quienes finalizan su jornada y los que la comienzan del 50% del total de cada turno. Es decir, suponiendo que cada trabajador hiciera uso de un vehículo turismo (aunque sea poco probable) serían necesarias  $333 \times 1,5 \approx 500$  plazas para el aparcamiento simultáneo de todos ellos, contando para ello tanto con las plazas en suelo público como las previstas en el privado.

Por lo tanto, se considera que con una reducción del 50% del estándar de plazas de aparcamiento establecido en el ROGTU -las 996 plazas citadas-, quedarían cubiertas las necesidades de la plantilla para la única actividad industrial prevista. Hay que destacar además que este cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento quedaría cubierto, para la totalidad del PP4, en su parte de suelo urbanizable,

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

quedando las plazas previstas en su parte de suelo urbano como margen añadido de cumplimiento de esta obligación.

Complementariamente, y también por las condiciones concretas de la actividad existente y que se propone ampliar, se estiman suficientes 25 plazas de aparcamiento para vehículos pesados a situar en el interior de la parcela privada resultante y asociadas al funcionamiento del futuro almacén inteligente a construir que contará con diversos muelles de carga y descarga, y una amplia playa de aparcamiento, espera y maniobra con capacidad para alojar, al menos las 25 plazas propuestas. La solicitud de ubicación de estas plazas en la parcela privada se ampara en lo indicado en el punto segundo del artículo 210 del ROGTU, que dice lo siguiente:

*2. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.*

Ha de tenerse también en cuenta que la ordenación propuesta para el sector contempla también la generación de solares destinados a usos terciarios, aunque su implantación sea minoritaria respecto al industrial. Las necesidades de plazas asociadas al uso terciario vienen fijadas por el artículo 209 del ROGTU, que dice:

*3. La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria que podrán estar en parcela privada si son de uso público, pudiendo cumplirse esta reserva con las específicas contempladas en el apartado siguiente, siempre que resulte una cifra mayor y sean de uso público.*

*4. La reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del Plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:*

*a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.*

*b) Para usos hosteleros y similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.*

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

*c) Suprimido por Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística*

*d) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados.*

Si bien la ordenación propuesta no fija el tipo de uso terciario a implantar en los solares que resulten, para el cálculo de las plazas necesarias en parcela privada se estima que el 75% de la edificabilidad terciaria prevista estará destinada al uso comercial, el más exigente en cuanto a necesidad de plazas de aparcamiento con un estándar de una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos, mientras que el 25% restante se dedicará a otros usos, para los que se exige una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo.

Por tanto, la aplicación de los estándares contemplados del artículo 209 del ROGTU supondría, para el uso terciario:

Plazas en suelo público

Turismos (1 plaza/100m<sup>2</sup>t) = 10.606,69 m<sup>2</sup>t/100 = 107 plazas

Plazas en parcela privada

Comercial (1 plaza/25m<sup>2</sup>t) = 0,75 x 10.606,69 m<sup>2</sup>t / 25 = 319 plazas

Otros (1 plaza/100m<sup>2</sup>t) = 0,25 x 10.606,69 m<sup>2</sup>t / 100 = 27 plazas

Total en parcela privada = 346

A modo de resumen, la aplicación estricta de los estándares en materia de reserva de plazas de aparcamiento establece los siguientes valores mínimos:

Plazas en suelo público

Turismos = 332 IND + 107 TER = 439 plazas

Vehículos pesados = 45 plazas IND

Plazas en parcela privada

Turismos IND = 664 plazas

Turismos TER = 346 plazas

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

Por lo tanto, aplicando la minoración del estándar de reserva de plazas de aparcamiento solicitada (50% de las asociadas al uso industrial en suelo público y parcela privada) y la reserva de plazas de aparcamiento de vehículos pesados en parcela privada, el cómputo quedaría de este modo:

Plazas en suelo público

Turismos = 166 IND + 107 TER = 273 plazas

Plazas en parcela privada

Turismos IND = 332 plazas

Turismos TER = 346 plazas

Vehículos pesados = 25 plazas IND

En el caso de atenerse directamente a las normas urbanísticas del Plan Parcial, en su artículo 9.8 Dotación de aparcamientos, referido a la zona de calificación secundaria TBA, se exige una plaza de aparcamiento en parcela privada por cada 25 m<sup>2</sup> de edificabilidad, lo que supondría 425 plazas para automóviles en lugar de las 346 citadas.

La ordenación propuesta para el sector contempla la previsión de 409 plazas de aparcamiento en suelo público, por lo que se cumple con creces la reserva mínima que resultaría de aplicar la minoración de estándares solicitada en materia de plazas de aparcamiento. En cuanto a la previsión de plazas de aparcamiento en suelo privado, las determinaciones del Plan Parcial modificado, por su naturaleza de instrumento de planeamiento, no pueden alcanzar a concretar la disposición interna que finalmente resultará en cada de las parcelas, sino que simplemente se fijará el número mínimo cuyo cumplimiento se deberá justificar en el momento de la solicitud de las licencias necesarias para el desarrollo de la actividad que se pretenda implantar en las parcelas privadas.

### **Zonas Verdes**

Para la reserva de zonas verdes de Red Secundaria computables a los efectos de cumplimiento de estándares, los citados artículos 209 y 210 del ROGTU, en sus respectivos apartados segundo y primero, establecen que para ambos usos debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 de la superficie

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

computable del sector. En este caso, la superficie de suelo urbanizable en el sector es, según reciente medición, de 174.104,51 m<sup>2</sup>, por lo que el 10% mínimo alcanza 17.410,45 m<sup>2</sup>.

Por las razones antes expuestas y también en su parte asociada al uso industrial, se solicita la minoración de esta superficie hasta 11.986,15 m<sup>2</sup> medidos en la ordenación propuesta. De manera resumida esta minoración se expone en el siguiente cuadro, en el que las cifras y porcentajes se refieren a la totalidad del suelo urbanizable del sector PP4, es decir, incluyendo también su parte correspondiente al uso terciario.

	<b>Estándar ROGTU</b>	<b>Reducción</b>	<b>Estado final</b>
<i>Porcentaje SD/Sup sector PP4 (%)</i>	<i>10,00%</i>	<i>-3,12%</i>	<i>6,88%</i>
Superficie zonas verdes computables (m <sup>2</sup> )	17.410,45	-5.424,30	11.986,15

Considerando que el uso industrial es claramente mayoritario (90,12% en superficie lucrativa y 86,22% en edificabilidad), la reserva de zonas verdes asociada al uso terciario no se ve mermada respecto a los mínimos reglamentarios. Así tendríamos que el 9,88% de superficie del sector asociado al uso terciario se debe corresponder con idéntica proporción de suelo destinado a zonas verdes de red secundaria asociadas a este uso terciario. Es decir, del total de 17.410,45 m<sup>2</sup> estipulados por el ROGTU para espacios libres ajardinados, 1.720,26 m<sup>2</sup> estarían relacionados con el uso terciario. Dado que la minoración solicitada reduce el total de zonas verdes a 11.986,15 m<sup>2</sup>, queda patente que este estándar de zonas verdes asociadas a uso terciario queda cumplido, y siguen restando aún 10.265,89 m<sup>2</sup> de zonas verdes asociadas al uso industrial.

**Condiciones cualitativas de las dotaciones**

Por último, el informe del Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial, de la CITMA, según informe de 12 de febrero de 2014, en sus conclusiones dice lo siguiente:

*Asimismo, la mencionada minoración solamente puede resolverse desde una perspectiva cuantitativa, no así cualitativa, teniendo la Administración discrecionalidad a la hora de aprobar la propuesta planteada, siempre que su elección quede perfectamente justificada en el instrumento por el que se decida*

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)  
MEMORIA

*dicha minoración, siguiendo además el procedimiento previsto en el fundamento de derecho sexto del presente informe*

Es decir, si bien su minoración cuantitativa, ya justificada, es considerada viable, el mantenimiento de la calidad de las dotaciones a reservar no puede verse disminuido, y debe además quedar justificado.

Las zonas verdes propuestas se concretan de dos maneras. Se tiene de partida una franja ajardinada paralela a uno de los viales estructurales de acceso que además es el límite sureste del sector. Esta zona verde P JL, ya ejecutada, no sufre ninguna variación por lo que no ve mermada ninguna de sus cualidades.

La ordenación propone tres nuevas zonas verdes de red secundaria, S JL. En cuanto a su tamaño y forma, todas cumplen con las condiciones indicadas en el artículo 128 Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes, del ROGTU que indica:

*Las zonas verdes deberán:*

*a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.*

*b) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de "jardín" con los límites de superficie mínima definidos en el artículo anterior, excepto el diámetro de círculo inscribible que podrá ser de un mínimo de 20 metros, en vez de los 25 exigidos con carácter general.*

*c) Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con el artículo 33.4 de la Ley 6/1991 de carreteras de la Generalitat, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.*

*d) Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.*

Las zonas verdes propuestas cumplen con lo solicitado en el artículo por las siguientes razones:

**MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA**  
(DOCUMENTO APORTADO POR SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L. y RAF IBÉRICA, S.A..  
EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO)

MEMORIA

- Están situadas inmediatas a las parcelas con destino terciario, donde se prevé la principal afluencia de usuarios, y asociadas fundamentalmente a este uso bien como complemento a las playas de aparcamiento o directamente colindantes con las parcelas privadas. Su situación garantiza su accesibilidad peatonal.
- En ningún caso son resultado de fragmentos residuales de la configuración de la red viaria: no se trata en ningún caso de las isletas de regulación de tráfico ni rotondas, que existen, pero no están contabilizadas como zona verde, sino como red viaria.
- Su topografía es sensiblemente plana y la naturaleza del terreno, actualmente campos de cultivo abandonados, garantiza la viabilidad de las futuras plantaciones sin necesidad de actuaciones especiales previas ni costosas, ni que supongan una transformación del terreno con un impacto paisajístico negativo.
- Cumplen con las condiciones de superficie y forma indicadas en el artículo 127 Tipos de zona verde, del ROGTU.

Valencia, julio de 2014

Por el equipo redactor:

Salvador España Tamayo  
Ingeniero de C.C.P.

Juan Ribes Andreu  
Arquitecto

Alejandro Navarro Maeztu  
Arquitecto

Anexo I: CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS  
DEL PLAN PARCIAL

---

## CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

Clase de suelo	S. urbano	S. urbanizable	Total sector
Superficie	102.096,33 m <sup>2</sup>	174.104,51 m <sup>2</sup>	276.200,84 m <sup>2</sup>

### Edificabilidad

E. Bruta máxima	60.388,21 m <sup>2</sup> t	77.712,21 m <sup>2</sup> t	138.100,42 m <sup>2</sup> t
IEB máximo	0,4437 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	0,5876 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	0,5000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>

### Usos

Global dominante	Industrial	Industrial	Industrial
Compatible	Terciario	Terciario	Terciario

SUELO URBANO	Superficie (m <sup>2</sup> )	IEN (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	C.H.	Aprovechamiento (ua)
<b>Suelo privado</b>					
IBE	82.939,53	0,690610	57.278,89	0,80	45.823,11
TBA	3.109,32	1,000000	3.109,32	1,00	3.109,32

### Suelo Dotacional

PRV	2.698,06
SJL	561,10
SRV	12.788,32

<b>TOTAL</b>	<b>102.096,33</b>		<b>60.388,21</b>		<b>48.932,43</b>
--------------	-------------------	--	------------------	--	------------------

SUELO URBANIZABLE	Superficie (m <sup>2</sup> )	IEN (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	C.H.	Aprovechamiento (ua)
<b>Suelo privado</b>					
IBE	97.168,45	0,690610	67.105,52	0,80	53.684,42
TBA	10.606,69	1,000000	10.606,69	1,00	10.606,69

### Suelo Dotacional

PRV	15.573,37
SRV	25.533,10
ID	46,99
PJL	13.122,05
SJL	12.053,86

<b>TOTAL</b>	<b>174.104,51</b>		<b>77.712,21</b>		<b>64.291,11</b>
--------------	-------------------	--	------------------	--	------------------

**Anexo II: CONVENIO URBANÍSTICO DE LA MODIFICACIÓN DE  
LA ORDENACIÓN DEL SECTOR PP4 DEL PGOU DE ALDAIA**

---

mjg/



**CONVENIO URBANISTICO PARA DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-4 DEL PGOU DEL ALDAIA.**

En Aldaia, a 3 de octubre de 2013, ante mi José María Ibarra Damiá, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Aldaia, que da fe del presente acto, se reúnen:

De una parte: Dña. Carmen Jávega Martínez, Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Aldaia .

Y de otra parte, Dña, María Dolores Escarpa Taberner, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Aldaya (Valencia), Camino de la Lloma, 35, y D.N.I. 53.091.968-X.

**INTERVIENEN**

Dña. Carmen Jávega Martínez, en nombre y representación del Excelentísimo Ayuntamiento de Aldaia (en adelante Ayuntamiento de Aldaia) en el ejercicio de las facultades que a la Alcaldía le confiere el Artículo 21.1 g) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, hallándose especialmente facultada para ese acto por Acuerdo Plenario de su Ayuntamiento.

Y la segunda, en nombre y representación de las entidades mercantiles **RAF IBÉRICA, S.A.**, con el domicilio citado y C.I.F. A46312518, y **SP-BERNER PLASTIC GROUP S.L.** con el mismo domicilio citado y C.I.F. B96480454, en su condición de Administradora de la primera y Apoderada de la segunda, con facultades plenamente en vigor y suficientes para el otorgamiento del presente documento.

Reconociéndose las Partes la capacidad legal necesaria para la firma del presente documento,

**EXPONEN**

I.- El Ayuntamiento de Aldaia tramitó y aprobó un Programa de Actuación Integrada, por gestión directa municipal, en el ámbito del Sector 4 (PP4), comprensivo de Plan Parcial y Homologación del Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia en el ámbito de dicho sector, así como Proyecto de Urbanización, que fueron aprobados provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de enero de 2007.

La aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial del Sector PP-4 se produjo por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 4 de abril de 2011.

Con anterioridad a dicha aprobación definitiva, el Ayuntamiento de Aldaia, mediante Resolución de la Alcaldía núm. 1786/2010, de 26 de julio, acordó someter a información pública una modificación puntual del Plan Parcial del Sector PP-4 –que afectaba a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada–, modificado del Proyecto de Urbanización, así como Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-4.

La aprobación de la modificación del Plan Parcial se produjo por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2011, condicionando dicha aprobación a la aprobación definitiva de Homologación y Plan Parcial del Sector PP-4 que se produjo, como ya se ha dicho, el día 4 de abril de 2011.

A fecha de hoy, el Proyecto de Reparcelación no ha sido objeto de aprobación definitiva, por lo que las obras de urbanización no han sido iniciadas.

**II.-** La entidad mercantil **RAF IBERICA S.A.** en su condición de propietaria-arrendadora de la mayor parte de la superficie que integra el sector PP4 como luego se recogerá, y la entidad **SP BERNER PLASTIC GROUP, S.L.** –en adelante **Sp-Berner**– como arrendataria de la misma y titular de una actividad industrial transformadora de materia prima plástica en distintos productos que vende en el mercado local, nacional e internacional siendo una empresa valenciana, fundada en Aldaia hace más de cuarenta años, con fuerte presencia en los mercados internacionales en su condición de grupo líder europeo en la transformación de plásticos.

Sp-Berner realiza su propio desarrollo de materias primas y transformación de materiales, con una capacidad para transformar 40.000 Tm/año de material plástico; posee unas instalaciones de almacenaje superior a los 30.000 m<sup>2</sup> y cuenta con cuatro plantas de inyección; una planta de termo-conformado automatizada, así como unas instalaciones con área blanca para fabricar cepillos dentales.

En el desarrollo de su actividad empresarial nacional e internacional, Sp-Berner emplea a más de 900 personas.

Sp-Berner dispone de cuatro fábricas, tres de ellas en Valencia (dos en Aldaia, con una superficie total de 125.000 m<sup>2</sup>; y otra en Chiva, con una superficie de 30.000 m<sup>2</sup>) y otra en Suzhou (China), con una superficie de 10.000 m<sup>2</sup>.

**III.-** Como consecuencia de su expansión internacional, **Sp-Berner** necesita ampliar sus instalaciones, apostando por su presencia en la Comunidad Valenciana y, en concreto, en el municipio de Aldaia, mediante la creación de un gran complejo industrial.

Las instalaciones que Sp-Berner dispone en el municipio de Aldaia, se localizan, en su mayor parte, en el ámbito del Sector PP-4 que tiene una superficie total de 276.200,84 m<sup>2</sup>, delimitado, al Norte, por el barranco de la Saleta y la antigua

carretera CV-409; al Sur, por el Suelo no Urbanizable; al Este, por la referida carretera CV-409; y al oeste por el complejo comercial y de ocio Bonaire (Sector AM5).

En el ámbito de dicho sector, Raf Ibérica ostenta la condición de propietaria mayoritaria del suelo y Sp-Berner de las instalaciones industriales con las que desarrolla su actividad, resultando la primera también titular de una gran parte del suelo pendiente de desarrollo urbanístico.

Las fincas inscritas de las que resulta propietaria y que representan el 82 % del suelo de las Unidades de Ejecución (según superficie catastral), y que constan debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad de Aldaia, se recogen en el Anexo nº 1 al presente documento que adjunto se acompaña.

**IV.-** La clasificación y calificación urbanística en el ámbito del Sector PP-4 no es homogénea, ya que se intercalan zonas de uso industrial y de uso terciario, lo que dificulta su desarrollo urbanístico y, especialmente, la ampliación de las instalaciones industriales. Así, la zona norte y noreste del Sector, se califica, mayoritariamente, como Suelo Urbano Industrial Bloque Exento (con una superficie conjunta, incluyendo el suelo dotacional público, de 102.096,33 m<sup>2</sup>); y el resto (con una superficie de 174.104,51 m<sup>2</sup>) como Suelo Urbanizable, con las calificaciones de Industrial Bloque Exento (IBE), Terciario Bloque Exento (TBE), y Terciario Bloque Aislado (TBA).

Del mismo modo, en la ordenación vigente se prevé la ejecución de un vial de la red secundaria, en dirección Noreste-Suroeste, que impide la ampliación de la actividad industrial y que resulta innecesario a los efectos de la nueva ordenación que se pretende establecer por resultar más idóneo, el vial previsto en la ordenación que por estar situado al suroeste delimita claramente las dos zonas de uso previstas; industrial y terciario.

**V.-** Como consecuencia de las reuniones mantenidas entre el Ayuntamiento de Aldaia y los representantes de Sp-Berner, se ha llegado al convencimiento de que la ampliación de las instalaciones de Sp-Berner, dando lugar a la creación de un gran complejo industrial de transformación de plásticos, con una fuerte inversión económica y creación de puestos de trabajo, requiere la modificación de la actual ordenación del Sector PP-4 en los siguientes aspectos:

- Mantenimiento de la actual delimitación y superficie de Suelo Urbano conforme a su calificación mayoritaria de Industrial Bloque Exento, sin perjuicio de mantener, igualmente, la zona de Suelo Urbano Terciario Bloque Aislado. Este ámbito de suelo urbano se desarrollara mediante un Plan de Reforma Interior.
- Sin alterar la actual delimitación y superficie de Suelo Urbanizable, introducir las siguientes modificaciones en su ordenación y zonificación a través de un Plan Parcial de Mejora que atienda a los siguientes objetivos:
  - Concentración del uso industrial en una única manzana contigua al suelo urbano industrial existente.
  - Concentración del uso terciario en dos zonas, una situada al suroeste del Sector y separada de la manzana industrial por

el viario que proyecta el Plan vigente, y la otra situada en el extremo este del Sector, separada también de la zona industrial por el viario de acceso al centro comercial Bonaire. De esta manera, se generan tres manzanas, una industrial y dos terciarias, con homogeneidad de usos en el interior de las mismas.

- En la nueva zonificación, se incrementa la superficie del Suelo Urbanizable Industrial, disminuyéndose la de Suelo Urbanizable Terciario para adecuar este último a la demanda existente, ampliamente cubierta con los suelos terciarios ya urbanizados y vacantes actualmente existentes en el municipio de Aldaia, en particular, en la zona comercial Bonaire, colindante al Sector PP-4.

**VI.-** La creación de un gran complejo industrial de transformación de plásticos derivada de la ampliación de las instalaciones Sp-Berner requiere la minoración de los estándares dotacionales en suelo urbanizable, que deberá ser acordada mediante Orden motivada de la Consellería competente en materia de Industria y del Consejo de Ordenación del Territorio y del Paisaje, de conformidad con el artículo 210,3 ROGTU.

Esta minoración de los estándares que se adjunta como Anexo nº 2 al presente documento, implica una reducción de las cargas urbanísticas que afectarán a todos los propietarios afectados.

**VII.-** A través de las soluciones urbanísticas que han quedado descritas se pretende facilitar la ampliación y, sobretodo, la consolidación en el municipio del gran complejo industrial de Sp Berner, siguiendo las directrices establecidas en las últimas reformas de la legislación urbanística aprobadas en la Comunidad Valenciana, particularmente, en el Decreto Ley 2/2010, de 28 de mayo, del Consell, y en la posterior Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación de Empleo, en cuyo Preámbulo se declara: *“Como consecuencia de la grave crisis económica que atraviesa España, es necesario y urgente adoptar cuantas medidas puedan contribuir, directa o indirectamente, a favorecer la recuperación de los sectores productivos y a la creación de empleo en la Comunitat Valenciana. Con este fin, la presente ley recoge un conjunto de disposiciones dirigidas, fundamentalmente, por un lado a simplificar los procedimientos urbanísticos para facilitar la implantación de actividades productivas, y, por otro, a potenciar el máximo aprovechamiento de los recursos disponibles para impulsar la inversión pública.”*

Precisamente con el gran asentamiento industrial que se prioriza en este Convenio se consigue el cumplimiento de fines esenciales para el interés público; por un lado la mejora de la accesibilidad en un entorno ya de por sí colmatado por la implantación de suelos terciarios e industriales generadores de tráfico intenso, y, por otra parte, la generación de empleo derivada de la ampliación de la actividad industrial y la regeneración de la actividad económica mediante la implantación de empresas dependientes del gran complejo industrial.

Todo ello unido al hecho indubitado del incremento de ingresos públicos derivados de las nuevas licencias, tasas e impuestos que van a producirse como consecuencia del resurgimiento industrial que se fomenta en este convenio.

Así pues se articula el presente convenio como respuesta publica al interés colectivo de la recuperación productiva y económica mediante el impulso y apoyo a las actividades generadoras de empleo y riqueza, sobre todo en estos momentos tan delicados para la economía que acucian a soluciones de armonización entre los interés públicos y los particulares de la economía local.

Por cuanto antecede, las partes acuerdan la formalización del siguiente convenio que llevan a efecto con arreglo a las siguientes,

### ESTIPULACIONES

#### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.**

Es objeto del convenio promover la modificación de la ordenación del Sector PP-4 en los términos y con la finalidad expuesta en los antecedentes de este convenio, y de acuerdo con la propuesta de ordenación que se adjunta como documento anexo al mismo; así como proceder a su inmediato desarrollo urbanístico.

A tal efecto, la entidad Raf Ibérica presentara ante el Ayuntamiento, en el plazo de dos meses (excluido agosto próximo) desde la firma del Convenio, el oportuno instrumento de planeamiento que incorpore las modificaciones expuestas, comprensivo de Plan de Reforma Interior y Plan Parcial de Mejora, junto con los estudios sectoriales que correspondan, así como el proyecto de urbanización unitario y necesario para su ejecución. A los efectos del cómputo del plazo indicado se añadirá el necesario para el despliegue del proceso de participación pública del estudio de integración paisajística y para la incorporación de sus conclusiones.

El coste de redacción de dichos documentos será asumido, en su totalidad, por la entidad Raf Ibérica, sin posibilidad de repercutirlo a terceros propietarios.

Tratándose de una modificación del planeamiento de iniciativa particular que afecta al Programa de Actuación Integrada gestionado directamente por el Ayuntamiento de Aldaia, y de conformidad con lo establecido en el artículo 88.1 LUV, una vez presentados ante el Ayuntamiento los documentos relacionados, y tras su declaración de conformes, este se compromete a tramitar, como propio, dichos documentos y a someterlos a la aprobación del organo correspondiente.

#### **SEGUNDA.- REINTEGRO DE LOS COSTES DE REDACCION DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL SECTOR PP-4 TRAMITADO POR GESTION DIRECTA DEL AYUNTAMIENTO DE ALDAIA.**

La entidad RAF IBÉRICA, anticipará al Ayuntamiento de Aldaia el reintegro de los costes de redacción de proyectos satisfechos hasta la fecha, debidamente justificados y correspondientes a los documentos de planeamiento, urbanización y

gestión integrantes del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-4 que se cuantifican en 575.000 € IVA incluido, corriendo por cuenta del Ayuntamiento el coste, si existiera, de la rescisión del contrato que pueda existir con el equipo técnico que hasta la fecha haya sido el encargado de redactar la correspondiente documentación técnica y legal.

El pago del anticipo dicho se efectuará de la siguiente forma:

- El 10% del importe indicado, es decir, 57.500 €, se abonará a la aprobación definitiva municipal del presente Convenio.
- El restante 90%, es decir, 517.500 €, se abonará en el plazo de los cuatro meses siguientes a la fecha resultante anterior.

El importe anticipado por los costes de redacción de los documentos integrantes del Programa serán objeto de repercusión entre todos los propietarios del Sector PP-4 a través del correspondiente proyecto de reparcelación o documento análogo de gestión que se apruebe en el referido ámbito.

La entidad Raf Ibérica tendrá derecho a la compensación de aquella parte del coste anticipado por la misma que no le corresponda satisfacer en función de su porcentaje de participación en el Sector PP-4. Asimismo tendrá derecho a la compensación de los costes anticipados por Raf Ibérica con motivo de la ejecución del viario de enlace al centro Bonaire, con la actualización monetaria correspondiente desde su pago hasta el momento de dicha compensación, si procediera.

### **TERCERA. PROGRAMACION DEL SECTOR PP-4 HASTA SU ULTIMACIÓN.**

Una vez aprobada definitivamente la modificación del planeamiento objeto de este convenio, el Ayuntamiento de Aldaia, en el plazo máximo de tres meses, procederá a adoptar los acuerdos necesarios para proseguir con la programación urbanística del Sector PP-4, bien manteniendo la gestión directa municipal, o bien en régimen de gestión indirecta, mediante la aprobación de las correspondientes Bases Particulares que regulen dicha programación.

Si se acordara la gestión indirecta, la entidad Raf Ibérica asume el compromiso de participar en el correspondiente concurso de programación para adquirir, si resultara adjudicataria, la condición de agente urbanizador.

### **CUARTA. COSTES DERIVADOS DE LA MODIFICACION DE LA ORDENACIÓN.**

La entidad Raf Ibérica asumirá como propios los costes de redacción de los nuevos documentos de gestión urbanística que resulten necesarios y se deriven de la nueva propuesta de planeamiento que se contiene en este convenio.

#### QUINTA. LICENCIAS PROVISIONALES.

Con el fin de mantener en funcionamiento tanto la actividad existente como cualquier otra que se pueda implantar, el Ayuntamiento de Aldaia concederá con las garantías establecidas en la ley y con arreglo a lo establecido en el artículo 8.3, del texto refundido de la ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, según redacción dada por la Disposición Final 12.4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, las licencias para los usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial y entre ellas las que están solicitadas y pendientes de resolución firme.

Asimismo, y a los efectos de asegurar la provisionalidad de dichas obras, el Ayuntamiento de Aldaia podrá condicionar las licencias provisionales a un plazo máximo de vigencia.

#### SEXTA. DISPOSICION ADICIONAL CUARTA LUV.

La tramitación y aprobación de este convenio urbanístico se sujetará a las reglas y procedimiento establecido en la disposición adicional cuarta de la LUV.

En su consecuencia, las obligaciones que el Ayuntamiento de Aldaia asume con la entidad Sp-Berner han de ser entendidas sin perjuicio del ejercicio, por dicha administración, de su potestad de planeamiento y sometidas a la condición suspensiva de que el plan o instrumento correspondiente haga posible su cumplimiento.

El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad del Ayuntamiento de Aldaia, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

Por el Ayuntamiento,

Por Raf Ibérica, S.A., y  
Sp-Berner Plastic Group S.L

Fdo.: Carmen Jávega Martínez

Fdo.: María Dolores Escarpa Taberner

El Secretario,

Fdo: José María Ibarra Damia

Anexo 1 8

REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	S/ESCRITU RA (M2)	S/CAT/AST RO (M2)	Nº PROT	FECHA FIRMA	NOTARIO
6623002YJ1762S0001LG	12056 1253 1254 4504	22.979	23.324	58	18/01/2011	GONZALEZ - LLIBEROS
6623001YJ1762S0001PG	689	4.667	4.530	58	18/01/2011	GONZALEZ - LLIBEROS
Suelo						
6922915YJ1762S0001OG	10604	2.800	3.380	216.07	25/01/2007	S. MOMPOMIENCO
N2						
6623010YJ1762S0001KG 48021A00700060000SF	2975 21208/11	1.521 2.412		1215	27/11/2003	S. MOMPOMIENCO
6623012YJ1762S0001DG	5629 5021 21208/23	3.933 18.775	3.928 16.163	256	09/02/2012	GONZALEZ - LLIBEROS
6623015YJ1762S0001JG	1027	9.060	8.791	58	18/01/2011	GONZALEZ - LLIBEROS
6922912YJ1762S0001BG	11032 21208/13	2.306 1.018		942	03/05/2002	A. ROSELLO GARCIA
5						
6922908YJ1762S0001AG	4100 21208/16	1.895 2.252	3.324 3.650	1599	25/05/2001	A. ROSELLO GARCIA
7						
6922910YJ1762S0001WG	6186 21.208/14	876 2.489	3.092 6.141	772	08/05/2012	GONZALEZ - LLIBEROS
8						
6623009YJ1762S0001DG	15173	5.587	6.141	1801	05/05/2000	S. MORATAL MARGARIT
7						
6623003YJ1762S0001TG	3246-N 6083-N 2962-N	2.077 1.412 2.989		1407 1407 1407	01/08/1994 01/08/1994 01/08/1994	A. MULET SIGNES A. MULET SIGNES A. MULET SIGNES
6623006YJ1762S0001DG	20816	6.478 8.706 8.706	8.802 8.706 8.706	1562	20/07/2011	GONZALEZ - LLIBEROS
4						



*[Handwritten signature]*

REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	(M2) S/ESCRITURA	(M2) S/CATASTRO	Nº PROT	FECHA FIRMA	NOTARIO
6623005YJ176250001WG	15553	3.822	3.480	1407	01/08/1994	A. MULET S/IGNES
6		3.822	3.480			
6623004YJ176250001FG	20816	1.694	1.694	1562	20/07/2011	GONZALEZ - LLIBEROS
8		1.694	1.694			
6623008YJ176250001RG	8787	4.638	4.368	931	05/05/2011	GONZALEZ - LLIBEROS
9		4.638	4.368			
	8462	3.800		3728	15/12/2000	S. MORATAL MARGARIT
	21208/20	3.061		3728	15/12/2000	S. MORATAL MARGARIT
6922901YJ176250001JG	17011	24.857		2453	23/09/1991	F. BADIA GASCO
	17009	75.943		2468	23/09/1991	F. BADIA GASCO
La Lloima 35		107.671	108.343			
		207.148	213.476			
6922907YJ176250001WG	21208/18	1.345	1.395	525	09/04/2013	GONZALEZ - LLIBEROS
	21208/30	675		3107	12/09/2002	S. ALBORCH DOMINGUEZ
	21208/32	128		3107	12/09/2002	S. ALBORCH DOMINGUEZ
	21208/29	30		3107	12/09/2002	S. ALBORCH DOMINGUEZ
	21208/31	1.548		3107	12/09/2002	S. ALBORCH DOMINGUEZ
	21208/6	882		3107	12/09/2002	S. ALBORCH DOMINGUEZ
	21208/7	101		3107	12/09/2002	S. ALBORCH DOMINGUEZ
	21208/26	198		3107	12/09/2002	S. ALBORCH DOMINGUEZ
	21208/27	1.147		3107	12/09/2002	S. ALBORCH DOMINGUEZ
	21208/28	24		3107	12/09/2002	S. ALBORCH DOMINGUEZ
	21208/9	84		3107	12/09/2002	S. ALBORCH DOMINGUEZ
6922906YJ176250001HG	21208/19	1.160	1.068	1531	14/07/2011	GONZALEZ - LLIBEROS
46C21A07001040000SU	21208/15	1.267	1753	1472	07/07/2011	GONZALEZ - LLIBEROS

6

Annex 2 19

**CUADRO RESUMEN COMPARATIVO DE DOTACIONES EN EL SECTOR PP4 DE ALDAIA**

**EN SUELO URBANIZABLE**

Superficie del sector (m <sup>2</sup> )	Estándar ROGTU		Plan vigente		Plan propuesto		Reducción de estándares a solicitar
	SD/Sup sector	%	Suelo dotacional	SD/Sup sector	SD/Sup sector	%	
<b>174.104,51</b>							
Zona Verde							
Red Primaria			32.029,18	18,40%	25.584,92	14,70%	
Red Secundaria	10,00%		13.598,77	7,81%	13.598,77	7,81%	
Equipamientos			18.430,41	10,59%	11.986,15	6,88%	-5.424,30
Red varía			0,00	0,00%	0,00	0,00%	
Red Primaria			68.644,80	39,43%	41.171,23	23,65%	
Red Secundaria			16.679,16	9,58%	16.679,16	9,58%	
			51.965,64	29,85%	24.492,07	14,07%	
<b>TOTAL</b>			<b>100.673,98</b>	<b>57,82%</b>	<b>66.756,15</b>	<b>38,34%</b>	

Estándar de zonas verdes / espacios libres ROGTU: 17.410,45 m<sup>2</sup>  
 Reducción de zonas verdes / espacios libres solicitada: 5.424,30 m<sup>2</sup>



**NORMAS URBANÍSTICAS**

# MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PP-4 DE ALDAIA

## NORMAS URBANÍSTICAS.

### ÍNDICE

<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>4</b>
Artículo 1.1.    Ámbito.....	4
Artículo 1.2.    Objeto del Plan Parcial.....	4
Artículo 1.3.    Vigencia.....	4
Artículo 1.4.    Efectos de la aprobación del Plan Parcial.....	4
Artículo 1.5.    Obligatoriedad.....	4
Artículo 1.6.    Interpretación.....	4
Artículo 1.7.    Administración actuante.....	5
Artículo 1.8.    Actos sujetos a licencia.....	5
Artículo 1.9.    Fuera de ordenación.....	5
Artículo 1.10.   Obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación.....	5
Artículo 1.11.   Documentación del Plan Parcial con eficacia normativa.....	5
<b>CAPÍTULO 2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.....</b>	<b>6</b>
<i>Sección 1º. Parámetros Urbanísticos Relativos a la Manzana y el Vial.....</i>	<i>6</i>
Artículo 2.1.    Alineación de vial.....	6
Artículo 2.2.    Ancho de vial en un punto.....	6
Artículo 2.3.    Manzana.....	6
Artículo 2.4.    Línea de rasante.....	6
Artículo 2.5.    Cota de rasante.....	6
<i>Sección 2º. Parámetros Urbanísticos Relativos a la Parcela.....</i>	<i>6</i>
Artículo 2.6.    Parcela.....	6
Artículo 2.7.    Parcela edificable.....	6
Artículo 2.8.    Solar.....	6
Artículo 2.9.    Lindes de parcela.....	7
Artículo 2.10.   Linde frontal de parcela.....	7
Artículo 2.11.   Cerramientos de parcela.....	7
Artículo 2.12.   Parcela mínima edificable.....	7
Artículo 2.13.   Frente de parcela.....	7
Artículo 2.14.   Círculo inscrito.....	7
Artículo 2.15.   Ángulo medianero.....	7
<i>Sección 3º. Parámetros Urbanísticos relativos a la posición de la Edificación en la Parcela.....</i>	<i>7</i>
Artículo 2.16.   Alineaciones de la edificación.....	7
Artículo 2.17.   Alineaciones de la edificación en planta baja.....	7
Artículo 2.18.   Alineación de la edificación en plantas de pisos.....	8
Artículo 2.19.   Distancia al linde.....	8
Artículo 2.20.   Retranqueo de la edificación.....	8
Artículo 2.21.   Profundidad edificable.....	8
Artículo 2.22.   Separación entre edificaciones.....	8

<i>Sección 4ª. Parámetros Urbanísticos relativos a la Intensidad de la Edificación.....</i>	<b>8</b>
Artículo 2.23. Superficie ocupada.....	8
Artículo 2.24. Coeficiente de ocupación.....	8
Artículo 2.25. Superficie libre.....	9
Artículo 2.26. Superficie construida por planta.....	9
Artículo 2.27. Superficie construida total.....	9
Artículo 2.28. Edificabilidad.....	9
Artículo 2.29. Coeficiente de edificabilidad neta.....	9
Artículo 2.30. Coeficiente de edificabilidad bruta.....	9
<i>Sección 5ª. Parámetros Urbanísticos relativos al volumen y forma de los Edificios.10</i>	
Artículo 2.31. Altura reguladora.....	10
Artículo 2.32. Altura total.....	10
Artículo 2.33. Número de plantas.....	10
Artículo 2.34. Medianera.....	10
Artículo 2.35. Planta baja.....	10
Artículo 2.36. Planta piso.....	10
Artículo 2.37. Entreplanta.....	11
Artículo 2.38. Sótano.....	11
Artículo 2.39. Semisótano.....	11
Artículo 2.40. Altura de planta.....	11
Artículo 2.41. Altura libre de planta.....	11
Artículo 2.42. Cuerpos volados.....	11
Artículo 2.43. Elementos salientes.....	11
Artículo 2.44. Edificaciones auxiliares.....	12
Artículo 2.45. Elementos técnicos de las instalaciones.....	12
Artículo 2.46. Patios de luces y ventilación.....	12
<b>CAPÍTULO 3. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.....</b>	<b>13</b>
Artículo 3.1. Clasificación del Suelo.....	13
Artículo 3.2. Régimen urbanístico del suelo.....	13
<b>CAPÍTULO 4. ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>14</b>
Artículo 4.1. Zonas de Calificación Urbanística Secundarias en el ámbito del Plan.....	14
<b>CAPÍTULO 5. ZONA PRV / SRV (SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: RED VIARIA). CONDICIONES PARTICULARES.....</b>	<b>15</b>
Artículo 5.1. Ámbito.....	15
Artículo 5.2. Condiciones específicas.....	15
<b>CAPÍTULO 6. ZONA P JL / S JL (SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: ZONA VERDE). CONDICIONES PARTICULARES.....</b>	<b>16</b>
Artículo 6.1. Ámbito.....	16
Artículo 6.2. Usos.....	16
Artículo 6.3. Condiciones específicas.....	16
<b>CAPÍTULO 7. ZONA ID (SERVICIO PÚBLICO DE USO Y DOMINIO PRIVADO: INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO). CONDICIONES PARTICULARES.....</b>	<b>17</b>
Artículo 7.1. Ámbito.....	17
Artículo 7.2. Usos.....	17
Artículo 7.3. Condiciones de parcela.....	17
Artículo 7.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	17

<b>CAPÍTULO 8. ZONA IBE (INDUSTRIAL BLOQUE EXENTO). CONDICIONES PARTICULARES. ....</b>	<b>18</b>
Artículo 8.1.    Ámbito. ....	18
Artículo 8.2.    Usos pormenorizados.....	18
Artículo 8.3.    Condiciones de la parcela. ....	19
Artículo 8.4.    Condiciones de volumen y forma de los edificios. ....	19
Artículo 8.5.    Condiciones de seguridad.....	21
Artículo 8.6.    Condiciones higiénicas.....	21
Artículo 8.7.    Dotación de aparcamientos.....	21
Artículo 8.8.    Formulación de Estudios de Detalle.....	21
<b>CAPÍTULO 9. ZONA TBA (TERCIARIO BLOQUE ADOSADO). CONDICIONES PARTICULARES. ....</b>	<b>22</b>
Artículo 9.1.    Ámbito. ....	22
Artículo 9.2.    Usos pormenorizados.....	22
Artículo 9.3.    Conjuntos Terciarios en la zona TBA.....	23
Artículo 9.4.    Condiciones de la parcela. ....	23
Artículo 9.5.    Condiciones de volumen y forma de los edificios. ....	23
Artículo 9.6.    Condiciones de seguridad.....	25
Artículo 9.7.    Condiciones higiénicas.....	25
Artículo 9.8.    Dotación de aparcamientos.....	25
Artículo 9.9.    Formulación de Estudios de Detalle.....	25
<b>CAPÍTULO 10. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA .....</b>	<b>26</b>
Artículo 10.1.    Condiciones generales.....	26
Artículo 10.2.    Condiciones topográficas .....	26
Artículo 10.3.    Especies vegetales.....	26
<b>CAPÍTULO 11. ZONAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y DE seguridad radioeléctrica.....</b>	<b>27</b>
Artículo 11.1.    Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. Condiciones Particulares.....	27
Artículo 11.2.    Afección al sector por el Centro de Comunicaciones de la ONU. ...	28
<b>CAPÍTULO 12. DISPOSICIONES ADICIONALES .....</b>	<b>29</b>
Disposición Adicional primera.....	29

**ANEXO I: FICHA DEL SECTOR PP4**

**ANEXO II: FICHAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN**

## **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1.1. Ámbito.**

El ámbito del Plan Parcial (en adelante PP) del Sector Homologado PP4 y, por tanto, de las presentes Normas Urbanísticas, es el señalado en los Planos de Ordenación.

### **Artículo 1.2. Objeto del Plan Parcial.**

El objeto del presente PP es el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en su ámbito, para su incorporación al proceso de urbanización mediante la programación de las correspondientes Actuaciones Integradas para, de este modo, regular la implantación de un conjunto de parcelas industriales y terciarias que desarrollen las tipologías descritas en la Memoria Justificativa del PP, a saber:

- Industrial Bloque Exento (IBE).
- Terciario Bloque Adosado (TBA).

### **Artículo 1.3. Vigencia.**

El PP entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según lo dispuesto en el artículo 107 de la LUV 16/2005.

Procederá la revisión de este Plan cuando por la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PG) de Aldaia se afecten de manera fundamental las determinaciones de su ordenación.

### **Artículo 1.4. Efectos de la aprobación del Plan Parcial.**

El presente PP, según lo dispuesto en el artículo 107 de la LUV 16/2005, es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece el citado artículo para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

### **Artículo 1.5. Obligatoriedad.**

Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados en cualquier actuación sobre su ámbito a respetar la legislación vigente aplicable, sus Reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente Plan Parcial.

### **Artículo 1.6. Interpretación.**

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del presente PP, expresados en la memoria y resto de documentación.

Cuando exista un caso de duda por contradicción entre dos documentos o estos con la realidad, el Ayuntamiento resolverá, equilibrando en lo posible el mantenimiento de las superficies dotacionales y del aprovechamiento sin implicar, en ningún caso, disminución de la cuantía de las cesiones correspondientes al aprovechamiento privado en cada caso.

Se admitirán pequeños ajustes a la realidad catastral o topográfica en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en el PP, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5% de las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificación del PP.

### **Artículo 1.7. Administración actuante.**

Los organismos competentes para la tramitación y gestión del presente Plan Parcial, son el Ayuntamiento de Aldaia, además de los Organismos públicos que en su caso deban decidir sobre la validez de algunos de los extremos de este Plan.

### **Artículo 1.8. Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a licencia previa, aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente contenida en el Capítulo IV del Título III de las Normas Urbanísticas del PG de Aldaia, así como en lo dispuesto en la LUV 16/2005 y demás legislación de aplicación.

### **Artículo 1.9. Fuera de ordenación.**

Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten una de estas características, en el momento de la entrada en vigor del presente plan:

1. Ocupar el viario público previsto por el Plan.
2. Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
3. Ocupar las áreas grafiadas como *Espacio libre privado no edificable*, previsto por el Plan.

De las construcciones que queden en situación de *fuera de ordenación* tras la aprobación del Plan, éste distingue aquellas que, por el hecho de ocupar el suelo dotacional objeto de cesión deban eliminarse para poder realizar las obras de urbanización previstas en dicho Plan, de aquellas otras que, aun no invadiendo dicho suelo dotacional, no cumplan las determinaciones y parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento propuesto. Esto es, se distinguen las que se consideran incompatibles con la ejecución del Plan (supuestos 1 y 2), de aquellas que no lo son (supuesto 3).

Quedan establecidos de este modo dos regímenes de *fuera de ordenación*:

- a) Fuera de ordenación Ejecutivo: supuestos 1 y 2.
- b) Fuera de ordenación Transitorio: supuesto 3.

### **Artículo 1.10. Obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 111 de la LUV 16/2005.

### **Artículo 1.11. Documentación del Plan Parcial con eficacia normativa**

Son documentos integrantes del Plan Parcial con eficacia normativa:

- Las presentes normas urbanísticas
- El Anexo I: *Ficha del Sector PP4* de la Memoria Justificativa de la Modificación N° 2 del Plan Parcial del sector PP-4 de Aldaia.
- El Anexo I: *Fichas de las Zonas de ordenación*, de las presentes normas urbanísticas.
- Los planos de Ordenación.

## **CAPÍTULO 2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.**

Se detallan a continuación las definiciones de los parámetros urbanísticos propuestos, a partir del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (en adelante RZCV),

### *Sección 1º. Parámetros Urbanísticos Relativos a la Manzana y el Vial.*

#### **Artículo 2.1. Alineación de vial.**

Se entiende por *alineación de vial* la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

#### **Artículo 2.2. Ancho de vial en un punto.**

Se denomina *ancho de vial en un punto* de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m.).

#### **Artículo 2.3. Manzana.**

Se denomina *manzana* a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

#### **Artículo 2.4. Línea de rasante.**

Se entiende por *línea de rasante* el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

#### **Artículo 2.5. Cota de rasante.**

La *cota de rasante* es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m.).

### *Sección 2º. Parámetros Urbanísticos Relativos a la Parcela.*

#### **Artículo 2.6. Parcela.**

A los efectos urbanísticos, se denomina *parcela*, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

#### **Artículo 2.7. Parcela edificable.**

Se entiende por *parcela edificable* aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exige el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

#### **Artículo 2.8. Solar.**

Son *solares* las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 11 de la LUV 16/2005.

### **Artículo 2.9. Lindes de parcela.**

Se denominan *lindes* a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

### **Artículo 2.10. Linde frontal de parcela.**

Constituye el *linde frontal*, el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

### **Artículo 2.11. Cerramientos de parcela.**

Se denominan *cerramientos de parcela* a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

### **Artículo 2.12. Parcela mínima edificable.**

Se define la *parcela mínima edificable* como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

### **Artículo 2.13. Frente de parcela.**

Se denomina *frente de parcela* a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m).

### **Artículo 2.14. Círculo inscrito.**

Se denomina *círculo inscrito* al círculo de mayor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

### **Artículo 2.15. Ángulo medianero.**

Se denomina *ángulo medianero* al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

## ***Sección 3º. Parámetros Urbanísticos relativos a la posición de la Edificación en la Parcela.***

### **Artículo 2.16. Alineaciones de la edificación.**

Constituyen las *alineaciones de la edificación* aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

### **Artículo 2.17. Alineaciones de la edificación en planta baja.**

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

#### **Artículo 2.18. Alineación de la edificación en plantas de pisos.**

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

#### **Artículo 2.19. Distancia al linde.**

Se define la *distancia al linde* como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados–, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m).

#### **Artículo 2.20. Retranqueo de la edificación.**

Se entiende por *retranqueo de la edificación* el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

#### **Artículo 2.21. Profundidad edificable.**

Se define la *profundidad edificable* como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m).

#### **Artículo 2.22. Separación entre edificaciones.**

Se define la *separación entre edificaciones* como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m).

### *Sección 4º. Parámetros Urbanísticos relativos a la Intensidad de la Edificación.*

#### **Artículo 2.23. Superficie ocupada.**

Se entiende por *superficie ocupada* de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. A tal efecto, no computarán las construcciones bajo rasante.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará, a estos efectos, la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

#### **Artículo 2.24. Coeficiente de ocupación.**

Se denomina *coeficiente de ocupación* a la relación entre la superficie ocupada sobre rasante y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

### **Artículo 2.25. Superficie libre.**

Se entiende por *superficie libre* de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo ( $m^2s$ ).

### **Artículo 2.26. Superficie construida por planta.**

Se entiende por *superficie construida por planta*, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

### **Artículo 2.27. Superficie construida total.**

Constituye la *superficie construida total* de un inmueble, la suma de las superficies construidas de todas las plantas (sobre rasante) que lo componen.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

### **Artículo 2.28. Edificabilidad.**

Se entiende por *edificabilidad* la superficie construida total (definida en el Artº 2.27 *Superficie construida total*), que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

### **Artículo 2.29. Coeficiente de edificabilidad neta.**

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad neta* la relación entre la edificabilidad y la superficie de la parcela o parcelas correspondientes.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ).

### **Artículo 2.30. Coeficiente de edificabilidad bruta.**

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas (equipamientos, espacios libres y viales públicos), de conformidad con lo establecido en el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t /m^2s$ ).

## Sección 5°. Parámetros Urbanísticos relativos al volumen y forma de los Edificios.

### **Artículo 2.31. Altura reguladora**

Se denomina *altura reguladora* a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera del linde frontal, hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o hasta la cota de arranque de las cerchas, caso de que la cubierta de la edificación se forme con dos planos inclinados perpendiculares al plano de fachada y no exista forjado horizontal de techo de la última planta.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Este mismo criterio se aplicará a las mediciones de cota referidas en los Art.2.32 *Altura total*, Art.2.38 *Sótano* y Art.2.39 *Semisótano*.

Se expresa en metros (m).

### **Artículo 2.32. Altura total.**

Se define la *altura total* como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m).

### **Artículo 2.33. Número de plantas.**

El *número de plantas* que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático, si existe- constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el Artº 2.31 *Altura reguladora*, de las presentes Normas.

### **Artículo 2.34. Medianera.**

A los efectos de esta norma, se denomina *medianera* a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

### **Artículo 2.35. Planta baja.**

Se denomina *planta baja* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo –o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera, y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

### **Artículo 2.36. Planta piso.**

Se entiende por *planta piso* aquella planta situada por encima de la planta baja.

### **Artículo 2.37. Entreplanta.**

Se denomina *Entreplanta* a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de planta baja.

### **Artículo 2.38. Sótano.**

Se denomina *sótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

### **Artículo 2.39. Semisótano.**

Se denomina *semisótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

### **Artículo 2.40. Altura de planta.**

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m).

### **Artículo 2.41. Altura libre de planta.**

Se entiende por *altura libre de planta* la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta.

Se expresa en metros (m).

### **Artículo 2.42. Cuerpos volados.**

Se entienden por *cuerpos volados* aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

### **Artículo 2.43. Elementos salientes.**

Se entienden por *elementos salientes* aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

#### **Artículo 2.44. Edificaciones auxiliares.**

Se denominan *edificaciones auxiliares* aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

#### **Artículo 2.45. Elementos técnicos de las instalaciones.**

Se entienden por *elementos técnicos de las instalaciones* aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

#### **Artículo 2.46. Patios de luces y ventilación.**

Se denominan *patios de luces y ventilación* a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

## CAPÍTULO 3. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

### Artículo 3.1. Clasificación del Suelo.

En el ámbito de las presentes Normas Urbanísticas, queda establecida la siguiente Clasificación de Suelo:

Por un lado se otorga la Clasificación de Suelo Urbano (en adelante SU) a un total de 102.096,33 m<sup>2</sup>s correspondientes a los terrenos ocupados por las industrias preexistentes, clasificando como Suelo Urbanizable (en adelante Suble) el resto de terrenos que abarcan un total de 174.104,51 m<sup>2</sup>s, tal y como puede apreciarse tanto en los planos de ordenación como en la Ficha de Características del Sector que establece el Documento de Homologación del Sector PP4 aprobado definitivamente por acuerdo de 4 de abril de 2011 de la Comisión Territorial de Urbanismo al considerarse cumplidos los condicionantes del acuerdo de 20 de abril de 2007 de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector PP-4 y la Homologación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en el ámbito del presente Sector, y la justificación de disponibilidad de recursos hídricos según informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 20 de diciembre de 2010.

### Artículo 3.2. Régimen urbanístico del suelo.

1. El régimen urbanístico correspondiente al SU y al Suble queda establecido a partir de la obtención del Aprovechamiento Subjetivo correspondiente, en virtud de lo previsto en el Art. 34.b) de la LUV 16/2005 en el que se establece:

*b) Aprovechamiento subjetivo: aprovechamiento subjetivo, o aprovechamiento susceptible de apropiación, es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es lo que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento del excedente cuando ésta proceda.*

En el caso que nos ocupa, el Aprovechamiento Tipo (AT) correspondiente al Área de Reparto en la que se encuentra el Sector PP4, queda definido en el Apartado 6.6 (*Establecimiento de Áreas de Reparto y determinación de los Aprovechamientos Tipo correspondientes*) del Documento de Homologación (en adelante HMG) del Sector PP4, (aprobado definitivamente por acuerdo de 5 de septiembre de 2008 de la Comisión Territorial de Urbanismo) con un valor de 0,42227 m<sup>2</sup>t.h/m<sup>2</sup>s, a partir de un Coeficiente de Homogeneización (CH) del Sector PP4 que fijó la MPG, con un valor de 0,84458, y un Coeficiente de Zona (CZ) entre los usos Industrial y Terciario de 0,80 establecido por el PG.

(\*) m<sup>2</sup>t.h: Metro cuadrados edificables homogeneizados, a partir de los coeficientes de zona (uso global) y de sector (accesibilidad + situación + topografía) que estableció la MPG para el Sector PP4.

2. Respecto a las cargas urbanísticas de aplicación a cada clase de suelo, las correspondientes al coste de las obras de urbanización quedan establecidas y diferenciadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, debiendo de repercutirse el resto de cargas urbanísticas de forma proporcional al aprovechamiento otorgado por el Plan Parcial al conjunto de parcelas edificables de cada clase de suelo, y atendiendo al grado de consolidación de las redes de servicios existentes en la actualidad.

## **CAPÍTULO 4. ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

### **Artículo 4.1. Zonas de Calificación Urbanística Secundarias en el ámbito del Plan.**

El Plan Parcial establece las siguientes *Zonas de Calificación Urbanística Secundarias* (ver *Plano O.01. Calificación*).

#### **Red Primaria de Suelo Dotacional:**

- PRV Red Viaria.
- PJJ Zona Verde (Jardín).

#### **Red Secundaria de Suelo Dotacional:**

- SRV Red Viaria.
- SJJ Zona Verde (Jardín).

#### **Zonas de Uso dominante industrial:**

- IBE Industrial Bloque Exento.

#### **Zonas de Uso dominante terciario:**

- TBA Terciario Bloque Adosado.

#### **Zonas de Uso dominante de Infraestructuras y Servicios:**

- ID Servicio público de Uso y Dominio privado. Infraestructura - Servicio Urbano

## **CAPÍTULO 5. ZONA PRV / SRV (SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: RED VIARIA). CONDICIONES PARTICULARES.**

### **Artículo 5.1. Ámbito.**

La Zona PRV / SRV (Suelo Dotacional Público: Red viaria) está constituida por el área expresamente señalada con este título en el Plano *O.01 Calificación*.

### **Artículo 5.2. Condiciones específicas.**

1. En el Plano *O.02 Alineaciones y rasantes* se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. Las dimensiones de la red viaria propuesta permiten la previsión de plazas de aparcamiento, cumpliendo con los estándares minorados según lo solicitado a la Consellería competente en materia de Territorio
3. Las rasantes viarias son las que vienen definidas en el Plano *O-02 Alineaciones y rasantes*, sin perjuicio de que se ajusten posteriormente al correspondiente Proyecto de Urbanización.

## **CAPÍTULO 6. ZONA PJJ / SJJ (SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: ZONA VERDE). CONDICIONES PARTICULARES.**

### **Artículo 6.1. Ámbito.**

La Zona PJJ / SJJ (Suelo Dotacional Público: Zona Verde - Jardín) está constituida por el área expresamente señalada con este título en el Plano *O.01 Calificación*.

### **Artículo 6.2. Usos.**

1. El uso global o dominante en esta zona es el Dotacional de Espacios libres. Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.
2. Se admitirán las instalaciones calificadas como infraestructuras y servicio urbano, siempre y cuando su superficie no supere el 5% del total del área ajardinada en la que se enclava.
3. Se prohíbe cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso dominante asignado.

### **Artículo 6.3. Condiciones específicas.**

Se admitirá la ubicación de instalaciones recreativas al aire libre, tales como juegos para niños, instalaciones deportivas al aire libre, casetas auxiliares, kioscos, etc.

## **CAPÍTULO 7. ZONA ID (SERVICIO PÚBLICO DE USO Y DOMINIO PRIVADO: INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO). CONDICIONES PARTICULARES.**

### **Artículo 7.1. Ámbito.**

La Zona ID (Servicio público de uso y dominio privado. Infraestructura-Servicio Urbano) está constituida por las parcelas expresamente señaladas con este título en el Plano O.01 *Calificación*.

### **Artículo 7.2. Usos.**

1. El uso global o dominante de esta Zona es el de infraestructura y servicios urbanos, permitiéndose para ello la instalación de aquellos elementos cuyo fin sea garantizar el correcto funcionamiento de los servicios, tales como telecomunicaciones, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de agua, abastecimiento de gas, etc.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Residencial en cualquiera de sus categorías
- Estación de servicio.

3. Se permiten cualquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante de infraestructuras y servicios asignados a esta zona.

### **Artículo 7.3. Condiciones de parcela.**

1. No se establecen dimensiones mínimas de parcela; éstas se ajustarán a los requerimientos funcionales de las infraestructuras.

2. Parámetros de emplazamiento: Estos se regirán por las diferentes normativas sectoriales.

### **Artículo 7.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Estas vendrán, a su vez, reguladas por las diferentes normativas sectoriales

## **CAPÍTULO 8. ZONA IBE (INDUSTRIAL BLOQUE EXENTO). CONDICIONES PARTICULARES.**

### **Artículo 8.1. Ámbito.**

La zona IBE (Industrial Bloque Exento) está constituida por el conjunto de parcelas expresamente señaladas con esta identificación en el Plano *O.01. Calificación*.

### **Artículo 8.2. Usos pormenorizados.**

#### 1. Uso dominante.

El uso global o dominante de esta Zona es el Industrial.

Se incluye en el uso *industrial* todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos.

En cuanto a las industrias permitidas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental. (DOGV núm. 5350 de 20 de septiembre de 2006), y la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la contaminación y calidad ambiental. (BOE núm. 154, de 29 de junio de 2006), así como todas aquellas disposiciones que los modifiquen o sustituyan.

#### 2. Usos incompatibles.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Residencial, en cualquiera de sus categorías, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m<sup>2</sup> construidos y deberá ubicarse necesariamente en una planta alta.
- Terciario, en cualquiera de sus categorías, a excepción de los usos de bares y restaurantes, así como edificios de oficinas o administrativos relacionados con los procesos productivos, y los almacenes al por mayor.
- Sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencias que las instalaciones puedan legalmente requerir, o aquellas instalaciones sanitarias de uso exclusivo de las empresas del polígono.
- Docente, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje, instrucción o investigación del personal, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado
- Sociocultural.
- Asistencial.
- A no ser que dispongan de las preceptivas medidas correctoras, las industrias calificadas incluidas en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo en tanto dicho Nomenclátor permanezca vigente, o bien en cualquier disposición que lo modifique o sustituya.

#### 3.- Usos compatibles.

- Actividades relacionadas con el sector del automóvil, tales como talleres de reparación, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos.
- Estaciones de servicio, caso de cumplir las garantías de seguridad marcadas por la legislación vigente aplicable, y si se considera conveniente por el Ayuntamiento de Aldaia, previo informe favorable de la Consellería competente.
- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial asignado a esta zona.

### **Artículo 8.3. Condiciones de la parcela.**

1. Se establece que la zona IBE se implantará en una única parcela indivisible, salvo en el caso de la elaboración de una modificación del plan parcial o un estudio de detalle que se atenga a las condiciones indicadas en la Disposición Adicional primera de esas normas urbanísticas. En este último caso, las parcelas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 4000 m<sup>2</sup>s.
  - b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 60,00 m de longitud.
  - c) El círculo inscrito mínimo será de 60,00 m de diámetro.
  - d) Los ángulos medianeros mínimos serán de 70° en toda su longitud, estando dichos lindes constituidos por tramos rectos.
2. Parámetros de emplazamiento de la edificación:
  - a) La superficie ocupable máxima de la edificación será el 60% de la parcela.
  - b) La separación al linde frontal viene definida en el Plano O-01 (*Calificación*), del presente PP.
  - c) La separación al resto de lindes será  $\geq 4,50$ m.
3. Quedan excluidas del cumplimiento de las condiciones de los apartados 1 y 2 anteriores, aquellas parcelas que, aun incumpléndolas, linden o estén vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación ejecutivo, salvo que éste disponga otra cosa.
4. Cerramientos de parcela que no constituyan cuerpo de la edificación.

Los cerramientos que constituyan el linde frontal de la parcela, podrán ser de obra opaca hasta una altura de 1,20 m., pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,50 m. mediante cerramiento calado, permitiendo su combinación con elementos de vegetación.

Los cerramientos medianeros de parcela tendrán una altura máxima de 4,00 m., pudiendo ser de obra opaca en toda su altura.

### **Artículo 8.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar a su superficie, el coeficiente de edificabilidad neta 0,690610 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (ver Anexos I y II a la Memoria de la Modificación N° 2 del PP).
2. El número de alturas máximo es de cuatro (4).
3. Tolerancia de alturas.

Se admitirá construir con tres plantas menos que el número máximo.

4. La altura máxima reguladora de la edificación será de 18,50 m., no existiendo relación directa entre dicha altura reguladora y el número de plantas.
5. Por encima de la altura reguladora que se determine, se permitirá, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2,00 m la altura reguladora, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 m sobre dicha altura. Dado que el término de Aldaia queda situado en la zona de afección del aeropuerto, y consecuentemente por la reglamentación específica en esta materia, deberá seguirse la tramitación establecida en lo referente a la autorización de la altura tanto de la edificación como de cualquier elemento que se pretenda disponer sobre ella.
6. La altura máxima total será de 22,00 m.
7. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
  - a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
  - b) Los paneles de captación de energía solar.
  - c) Antenas y pararrayos.
  - d) Elementos constructivos singulares necesarios para el funcionamiento de la actividad, siempre que estén debidamente justificados: depósitos, silos, conductos, chimeneas, etc.
  - e) Con carácter excepcional, y con una altura máxima de 30,00m, se permitirá la instalación de sistemas de almacenamiento robotizado (no transitable), siempre que su superficie en planta no supere el 15% de la parcela. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial que regula las servidumbres aeronáuticas y de las limitaciones de altura derivadas de la zona de seguridad radioeléctrica de las instalaciones de la ONU, concretadas estas últimas en el plano O.1 "Calificación" donde se indica en qué área no es de aplicación esta excepción.
8. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del PG de Aldaia. La construcción de éstos últimos, se permitirá únicamente bajo la superficie ocupable por la edificación.
9. Planta baja.
  - a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 sobre la cota de referencia.
10. Se permite la construcción de entreplantas, con las limitaciones que establece el Art.2.37 de las presentes NNUU, pudiendo situarse adosadas a la fachada principal.

Podrán destinarse al uso de oficinas, almacén, aseos y demás servicios, no computando a efectos de superficie edificable máxima, siempre y cuando su superficie no supere el 10% de la superficie total de la parcela.
11. Cuerpos volados y elementos salientes.
  - a) El vuelo máximo será de 1,60 m.
12. Medianeras.

Será de aplicación lo establecido en el Art.86.19 de las NNUU del PG de Aldaia.

#### **Artículo 8.5. Condiciones de seguridad.**

Se estará a lo dispuesto en Real Decreto 2267/2004 por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y el Código Técnico de la Edificación CTE-DBSI y cuantas normas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado

#### **Artículo 8.6. Condiciones higiénicas.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en materia de Actividades Calificadas y la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

#### **Artículo 8.7. Dotación de aparcamientos.**

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil en parcela privada por cada 150 m<sup>2</sup> construidos, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela.
2. Dicha dotación deberá incrementarse hasta una plaza en parcela privada por cada 50m<sup>2</sup> construidos, en aquellas parcelas en las que se prevea instalar el uso de bar o restaurante.

#### **Artículo 8.8. Formulación de Estudios de Detalle.**

1. Podrán formularse Estudios de Detalle que tengan por ámbito una o varias manzanas de las señaladas en el *Plano O.01 Calificación* del presente PP, y por objeto establecer una solución arquitectónica de conjunto, con las siguientes condiciones:
  - a) El ámbito del Estudio de Detalle deberá abarcar una o varias manzanas completas.
  - b) No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este Plan en el ámbito del Estudio de Detalle.
  - c) No podrá aumentarse el número máximo de plantas sobre rasante, asignado por este Plan.
  - d) Podrá remodelarse la configuración de la superficie ocupable sobre rasante, sin aumentar la que se establece en este Plan en el ámbito del Estudio de Detalle, y siempre y cuando dicha remodelación no implique menores distancias que las que se establecen en este Plan Parcial respecto de los lindes laterales o testeros con otras parcelas de su entorno, no incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

## **CAPÍTULO 9. ZONA TBA (TERCIARIO BLOQUE ADOSADO). CONDICIONES PARTICULARES.**

### **Artículo 9.1. Ámbito.**

La Zona TBA (Terciario Bloque Adosado) es la zona secundaria constituida por el conjunto de parcelas expresamente señaladas con esta identificación en el Plano *O.01. Calificación*.

### **Artículo 9.2. Usos pormenorizados.**

#### 1. Uso dominante.

El uso global o dominante de esta Zona Secundaria es el Terciario.

#### 2. Usos incompatibles.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Residencial, en cualquiera de sus categorías, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m<sup>2</sup> construidos y deberá ubicarse necesariamente en una planta alta.
- Industrial, en cualquiera de sus categorías.
- Almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos, o que supongan molestias o peligros evidentes para los núcleos de población próximos. En todo caso, será de aplicación la legislación específica en materia de reglamentación de actividades calificadas.
- Almacenamiento de productos o materiales al aire libre. En el caso de solicitarse la exposición al aire libre, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que estime convenientes para la delimitación, vallado y ornato en general de la parcela y de su zona de influencia, sin que éstas rebasen los límites autorizados a la edificación en altura y volumetría.
- Sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencias que las instalaciones puedan legalmente requerir, o aquellas instalaciones sanitarias de uso exclusivo de las empresas del polígono.

#### 3.- Usos compatibles.

- Almacenes y servicios en general
- Comercio al por mayor y al detall.
- Exposición permanente, talleres de reparación y lavado de vehículos, garajes y estacionamiento de vehículos.
- Estaciones de servicio, caso de cumplir las garantías de seguridad marcadas por la legislación vigente aplicable, y si se considera conveniente por el Ayuntamiento de Aldaia, previo informe favorable de la Consellería competente.
- Administrativo y oficinas.
- Socio-cultural
- Deportivo-recreativo

- Espectáculos públicos
- Hostelería
- Ocio nocturno (*pubs*, discotecas, *after hours*, etc.)
- Asistencial.
- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial asignado a esta zona.

### **Artículo 9.3. Conjuntos Terciarios en la zona TBA.**

1. El PP define dentro de la Zona TBA las parcelas así denominadas en el plano O-01 *Calificación*.
2. A cada parcela se le asigna una superficie, una edificabilidad máxima sobre rasante, y una superficie ocupable máxima (ver Anexo I de la Memoria del presente PP).
3. La Zona TBA se configura por la integración del sistema de ordenación por *Alineación de fachada*, la tipología edificatoria de *Bloque adosado* y el uso global *Terciario*. Dicha tipología tiene como parámetros urbanísticos definitorios, la alineación de fachada, la ocupación máxima de la edificación y la altura reguladora.
4. Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en el plano O-02 *Alineaciones y rasantes*, del presente PP.
5. Las rasantes son las que vienen definidas en el plano O-02 *Alineaciones y rasantes*,

### **Artículo 9.4. Condiciones de la parcela.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 450 m<sup>2</sup>s.
  - b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 15,00 m de longitud.
  - c) El círculo inscrito mínimo será de 15,00 m de diámetro.
  - d) Los ángulos medianeros mínimos serán de 70° en toda su longitud, estando dichos lindes constituidos por tramos rectos.
2. Parámetros de emplazamiento de la edificación:

En el plano O.01 *Calificación* se grafían las áreas ocupables por la edificación sobre rasante, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Alineación obligatoria de fachada al linde de parcela.
- b) Coeficiente máximo de ocupación: 100%.

### **Artículo 9.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar a su superficie, el coeficiente de edificabilidad neta 1,000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (Anexos I y II a la Memoria de la Modificación Nº 2 del PP), resultante de dividir la edificabilidad total asignada a la Zona TBA, por la superficie total de parcelas edificables asignadas a dicha Zona:

2. El número de alturas máximo es de dos (2).

3. Tolerancia de alturas.

Se admitirá construir con una planta menos que el número máximo.

4. La altura máxima reguladora de la edificación será de 8,00 m., no existiendo relación directa entre dicha altura reguladora y el número de plantas.

5. Por encima de la altura reguladora que se determine, se permitirá, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2,00 m la altura reguladora, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 m sobre dicha altura. Dado que el término de Aldaia queda situado en la zona de afección del aeropuerto, y consecuentemente por la reglamentación específica en esta materia, deberá seguirse la tramitación establecida en lo referente a la autroización de la altura tanto de la edificación como de cualquier elemento que se pretenda disponer sobre ella.

6. La altura máxima total será de 12,00 m.

7. Por encima de la altura total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

8. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del PG de Aldaia. La construcción de éstos últimos, se permitirá únicamente bajo la superficie ocupable por la edificación.

9. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 sobre la cota de referencia.

10. Se permite la construcción de entreplantas, con las limitaciones que establece el Art.2.37 de las presentes NNUU, pudiendo situarse adosadas a la fachada principal.

Podrán destinarse al uso de oficinas, almacén, aseos y demás servicios, no computando a efectos de superficie edificable máxima, siempre y cuando su superficie no supere el 10% de la superficie total de la parcela.

11. Cuerpos volados y elementos salientes.

No se permiten cuerpos volados en el plano de la fachada a vial.

12. Medianeras.

Será de aplicación lo establecido en el Art.86.19 de las NNUU del PG de Aldaia.

#### **Artículo 9.6. Condiciones de seguridad.**

Se estará a lo dispuesto en Real Decreto 2267/2004 por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y el Código Técnico de la Edificación CTE-DBSI y cuantas normas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

#### **Artículo 9.7. Condiciones higiénicas.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en materia de Actividades Calificadas y la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

#### **Artículo 9.8. Dotación de aparcamientos.**

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil en parcela privada por cada 25 m<sup>2</sup> construidos, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela.

#### **Artículo 9.9. Formulación de Estudios de Detalle.**

1. Podrán formularse Estudios de Detalle que tengan por ámbito una o más manzanas de las señaladas en el plano *O-01 Calificación* y por objeto, establecer una solución arquitectónica de conjunto, con las siguientes condiciones:
  - a) El ámbito del Estudio de Detalle deberá abarcar uno o varios *Conjuntos Terciarios* completos.
  - b) No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este Plan en el ámbito del Estudio de Detalle.
  - c) No podrá aumentarse el número máximo de plantas sobre rasante asignado por este Plan.
  - d) Podrá remodelarse la configuración de la superficie ocupable sobre rasante, sin aumentar la que se establece en este Plan, en el ámbito del Estudio de Detalle. Y siempre y cuando dicha remodelación no implique menores distancias que las que se establecen en este Plan Parcial respecto de los lindes laterales o testeros con otros *Conjuntos Terciarios* de su entorno no incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

## **CAPÍTULO 10. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

### **Artículo 10.1. Condiciones generales**

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje, o desfiguren su visión.

### **Artículo 10.2. Condiciones topográficas**

El diseño de las edificaciones y construcciones se adaptarán a la topografía existente en la parcela.

### **Artículo 10.3. Especies vegetales**

Para el ajardinamiento de viales, zonas verdes y espacios libres de edificación, tanto públicos como privados, se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas o aquellas que se citan en el listado siguiente de especies aconsejadas.

Las especies recomendadas para aquellas zonas que necesiten revegetarse, como por ejemplo las zonas verdes o las áreas de amortiguación, son las que se enumeran a continuación: *Pinus halepensis*, *Rosmarinus officinalis*, *Pistacea lentiscus*, *Rhamnus lycioides*, *Ulex parviflorus*, *Antyllis cytisoides*, *Olea europaea*, *Thymus vulgaris*, *Rhamnus alaternus*, *Juniperus oxycedrus*, *Erica multiflora*, *Chamaerops humilis*, *Quercus coccifera* y *Ceratonia siliqua*.

## **CAPÍTULO 11. ZONAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y DE SEGURIDAD RADIOELÉCTRICA.**

### **Artículo 11.1. Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. Condiciones Particulares.**

1. La totalidad del ámbito del presente Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia. El ámbito del Sector PP4 se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna y la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias asociado al sistema de aterrizaje instrumental (DME/ILS\_IVC). La Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento impone las siguientes condiciones:
  - a. Condiciones referentes a las construcciones propuestas (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), a las modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, y similares) no deben vulnerar la cota de 105 metros. En caso que las construcciones previstas, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, comentas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, y similares) incluidas las grúas de construcción y similares, superasen los 100 metros de altura sobre el nivel del mar o vulnerasen las servidumbres aeronáuticas, en el supuesto de que éstas se modificasen, se requerirá nuevo informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil, sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa estime en relación con las instalaciones de su competencia.
  - b. Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, las instalaciones previstas en el ámbito del presente Plan Parcial no deben emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyen un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Valencia, incluidas las instalaciones que pueden suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
  - c. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
  - d. Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas) y la instalación de los medios necesarios par su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requiere resolución favorable, conforme los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.
  - e. Dado las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua se no generará ningún tipo de derecho a indemnización.
  - f. En caso de proceder a algún desarrollo urbanístico dentro del Área de Cautela vigente, definida por el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de València (PESGAV), (aprobado por la Consellería de Territori i Habitatge de la Generalitat Valènciana el 8 de septiembre de 2004, BOPV nº 258, de 29 de octubre de 2004), se acuerde éste con la Entidad Pública Empresarial Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (Aena), al objeto de

compatibilizarlo con el desarrollo de la infraestructura aeroportuaria. El suelo afectado por esta área mantendrá su clasificación urbanística conforme al planeamiento municipal.

- g. El Área de Cautela Aeroportuaria vigente determina la obligación de someter la aprobación de cualquier actuación que tenga lugar en el ámbito del Sector PP4 a un régimen de información previo por parte de la Dirección General de Aviación Civil. Se requerirá de un informe favorable por parte de dicho Organismo oficial conforme a la normativa sectorial aplicable, con el fin de no hipotecar la posibilidad de futuras ampliaciones del Sistema General Aeroportuario hasta su máxima expansión posible.

#### **Artículo 11.2. Afección al sector por el Centro de Comunicaciones de la ONU.**

1. La totalidad del ámbito del presente Plan Parcial se encuentra incluido en la Zona de seguridad radioeléctrica del centro de Comunicaciones de la Organización de Naciones Unidas (ONU) regulada por la Orden del Ministerio de defensa DEF/3028/2009, lo que implica la obligación del cumplimiento de las siguientes condiciones para la totalidad de la superficie del sector:
  - a. Queda prohibida la erección de obstáculos que puedan interceptar los haces de emisión o recepción de las comunicaciones, así como la instalación de aparatos capaces de detectar o interferir dichas comunicaciones.
  - b. Será necesaria la previa autorización del Ministerio de Defensa para realizar plantaciones arbóreas o arbustivas y levantar edificaciones o instalaciones análogas de superficie.

## **CAPÍTULO 12. DISPOSICIONES ADICIONALES**

### **Disposición Adicional primera**

Cuando se alteren de forma sustancial las características de la actividad que está en el origen de la solicitud de la minoración de estándares por su carácter aislado, se podrá valorar la revisión, si procede, de la minoración de estándares aplicables a complejos industriales aislados o a la existencia de algún tipo de actividad productiva especial, todo ello conforme a lo establecido en el art. 210.3 ROGTU.

Valencia, julio de 2014

Por el equipo redactor:

Salvador España Tamayo  
Ingeniero de C.C.P.

Juan Ribes Andreu  
Arquitecto

Alejandro Navarro Maeztu  
Arquitecto



planeamiento	DATOS GENERALES	Municipio	Aldaia					
		Clase de suelo	Urbano/Urbanizable					
		Figura de planeamiento	Plan Parcial					
		Superficie del sector	276.200,84					
		<b>SUPERFICIES</b>						
		Superficie computable Sector SU		m <sup>2</sup> s	102.096,33			
		Superficie computable Sector Suble		m <sup>2</sup> s	174.104,51			
		Superficie total Sector		m <sup>2</sup> s	276.200,84			
		Red Primaria adscrita No computable		m <sup>2</sup> s	0,00			
		Sup. Total ámbito planeamiento		m <sup>2</sup> s	276.200,84			
<b>USOS Y APROVECHAMIENTOS</b>								
Índice Edificabilidad Bruta Máxima	IEB	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,50					
Edificabilidad Bruta Máxima	EB	m <sup>2</sup> t	138.100,42					
Uso global				Industrial				
Uso compatible				Terciario				
planeamiento	SUELO DOTACIONAL PÚBLICO				Código	m <sup>2</sup> s	% Sector	
		Red Prim. Suelo Dotacional						
		Red viaria		PRV	18.271,43	6,62%		
		Zona Verde		PJL	13.122,05	4,75%		
		Red Secundaria Suelo Dotacional SU						
		Zonas Verdes		SZV	561,10	0,20%		
		Equipamientos		-	0,00	0,00%		
		Red viaria		SRV	12.788,32	4,63%		
		Red Secundaria Suelo Dotacional Suble						
		Zonas Verdes		SZV	12.053,86	4,36%		
Equipamientos		-	0,00	0,00%				
Red viaria		SRV	25.533,10	9,24%				
Total Reserva Suelo Dotacional Público			SD	82.329,86	29,81%			
planeamiento	SUELO PRIVADO				Código	% Sector		
		Dotacional titularidad privada						
		Infraestructura - servicio urbano	ID		m <sup>2</sup> s	46,99	0,02%	
					m <sup>2</sup> t			
		Parcelas Uso Terciario						
		Terciario Bloque Adosado	TBA	IET	m <sup>2</sup> s	13.716,01	4,97%	
				ET	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,000000		
					m <sup>2</sup> t	13.716,01		
		Parcelas Uso Industrial						
		Industrial Bloque Exento	IBE	IEI	m <sup>2</sup> s	180.107,98	65,21%	
		EI	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,690610				
			m <sup>2</sup> t	124.384,37				
Total suelo de Titularidad Privada			m <sup>2</sup> s	193.823,99	70,18%			
Total Aprovechamiento Lucrativo			m <sup>2</sup> t	138.100,42				
gestión		Denominación Área de Reparto			AR SUP 1er Cuatrienio			
		Superficie Área de Reparto	AR	m <sup>2</sup> s	745.730,00			
		Aprovechamiento tipo	AT	m <sup>2</sup> t utc/m <sup>2</sup> s	0,42227			
		Delimitación Unidades de Ejecución						
		Denominación Unidades de Ejecución			UE-PP4			
		Superficie Unidades de Ejecución	UE	m <sup>2</sup> s	276.200,84			
		Superficie Total Sector perteneciente a la UE			m <sup>2</sup> s	276.200,84		
		Superficie Red Primaria adscrita perteneciente a la UE			m <sup>2</sup> s	0,00		
		<b>Condiciones de conexión y desarrollo:</b>						
		<p>Se delimita una única Unidad de Ejecución, abarcando la totalidad del Sector PP4</p> <p>Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección de los viales interiores de nueva creación y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral ya ejecutado que delimita el sector, fundamentalmente a la arteria principal que constituye el vial de conexión del Sector AM5 (Calle A)</p>						



ZONA DE CALIFICACIÓN. URBANÍSTICA: <b>INDUSTRIAL BLOQUE EXENTO</b>		CÓDIGO: <b>IBE</b>
MUNICIPIO: <b>ALDAIA</b>		PLAN: <b>PP SECTOR PP4</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Industrial	Art.8.2.3. Normas Urbanísticas del PP	Art.8.2.2. Normas Urbanísticas del PP

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Sup. Parcela mínima edificable	4000 m <sup>2</sup> s	Distancia a linde frontal	Según Plano O02
Frente mínimo de parcela	60,00 m	Distancia al resto de lindes	≥ 4,50
Círculo inscrito mínimo	∅ 60,00 m		
Ángulos medianeros	≥ 70°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coef de edificabilidad neta máxima	0,690610m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	4
Coeficiente máximo de ocupación	60%	Altura máxima reguladora	18,50 m
		Altura máxima total	22,00 m
		Semisótanos	Se permiten
		Sótanos	Se permiten
		Entreplantas	Se permiten

OTRAS CONDICIONES	
Uso dominante Industrial:	Con las limitaciones establecidas en el Art. 8.2.1. de las Normas Urbanísticas del PP
Dotación de aparcamientos:	Al menos una plaza en parcela privada, por cada 150 m <sup>2</sup> construidos.
Formulación Estudio Detalle	Con las limitaciones establecidas en el Art. 8.8 de las Normas Urbanísticas del PP

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE CALIFICACIÓN. URBANÍSTICA: <b>TERCIARIO BLOQUE ADOSADO</b>		CÓDIGO: <b>TBA</b>
MUNICIPIO: <b>ALDAIA</b>		PLAN: <b>PP SECTOR PP4</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN DE FACHADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE ADOSADO</b>	USO GLOBAL <b>TERCIARIO</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Terciario	Art.9.2.3. Normas Urbanísticas del PP	Art.9.2.2. Normas Urbanísticas del PP

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Sup. Parcela mínima edificable	450 m <sup>2</sup> s	Alineación obligatoria de fachada a lindes de parcela	
Frente mínimo de parcela	15,00 m	Profundidad máxima edificable	No se define
Círculo inscrito mínimo	∅ 15,00 m		
Ángulos medianeros	≥ 70°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coef de edificabilidad neta máxima	1,0000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	2
Coeficiente máximo de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora	8,00 m
		Altura máxima total	12,00 m
		Semisótanos	Se permiten
		Sótanos	Se permiten
		Entrepantas	Se permiten

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	Al menos una plaza en parcela privada, por cada 25 m <sup>2</sup> construidos.
Formulación de Estudios de Detalle:	Con las limitaciones establecidas en el Art. 9.9. de las Normas Urbanísticas del PP

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		