

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO 03

**SECTOR HOMOLOGADO PP4
ALDAIA (VALÈNCIA)**

NOVIEMBRE 2009

PROMOTOR

Ajuntament d'Aldaia

ARQUITECTOS

AMP. ASSOCIATS, S.L.P.

GESTOR DEL PROYECTO

AICEQUIP
arquitectos & ingenieros

**Memoria de la MODIFICACIÓN PUNTUAL
Del PLAN PARCIAL MODIFICADO 03**

**Sector Homologado PP4
ALDAIA (València)**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO 03

**SECTOR HOMOLOGADO PP4
ALDAIA (VALÈNCIA)**

NOVIEMBRE 2009

PROMOTOR

Ajuntament d'Aldaia

ARQUITECTOS

AMP. ASSOCIATS, S.L.P.

GESTOR DEL PROYECTO

AICEQUIP
arquitectos & ingenieros

**Memoria de la MODIFICACIÓN PUNTUAL
Del PLAN PARCIAL MODIFICADO 03**

**Sector Homologado PP4
ALDAIA (València)**

ÍNDICE GENERAL

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.0.- CONTENIDO DE LA *MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO 03.*

A.1.- MEMORIA INFORMATIVA.

A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

ANEXO I:

CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS.

CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES.

CUADRO COMPARATIVO ENTRE *PLAN PARCIAL MODIFICADO 03* (JULIO 2007) Y *LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO 03* (NOVIEMBRE 2009)

ANEXO 2: INFORMES DE LA DIRECCION GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

ANEXO 2.1 *“Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (Valencia)”* del 16 de abril de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento)

ANEXO 2.1 *“Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (Valencia) (Exp. 080199)”* de junio de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento)

A.3.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

ANEXO 3: FICHAS DE ZONA.

B.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.0.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO 03.

A.0.1.-Antecedentes.

A.0.2.-Motivación de la Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03.

A.0.3.-Determinaciones de la Modificación Puntual Plan Parcial Modificado 03.
Análisis Ponderado de de la Solución Adoptada

A.0.3.1.-Referente a los parámetros de la Ordenación Estructural del Sector PP4

A.0.3.2.-Referente a la Red Primaria de Suelo Dotacional Público

A.0.3.3.-Referente a la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbano

A.0.3.4.-Referente a la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbanizable

A.0.3.5.- Referente a la dotación de aparcamiento en el Sector PP4.

A.0.3.6.- Referente al Suelo de Titularidad Privada.

A.0.3.7.- Referente a las Parcelas Edificables

A.0.3.8.- Referente a las Zonas de Calificación Urbanística

A.0.3.9.- Referente a las Afecciones Sectoriales que afectan al Sector PP4

A.0.4.-Determinaciones de la Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado03. Alcance del Documento.

A.0.4.1.- Referente al conjunto documental agrupado bajo el título:

"A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA".

A.0.4.2.- Referente al conjunto documental agrupado bajo el título:

"B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA".

A.1.- MEMORIA INFORMATIVA.

A.1.1.- Introducción.

A.1.1.1.- Procedencia y objeto de la formulación de la Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03.

A.1.1.2.- Régimen Jurídico.

A.1.1.3.- Delimitación del Ámbito.

A.1.2.- Condiciones Geográficas.

A.1.2.1.- Características naturales del territorio.

A.1.2.2.- Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

A.1.2.3.- Aprovechamientos potenciales del territorio.

A.1.2.4.- Estructura de la propiedad del suelo.

A.1.3.- Condiciones Institucionales.

A.1.3.1.- Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente.

A.1.3.2.- Obras programadas y política de inversiones públicas.

A.1.3.3.- Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.

A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A.2.1.- Objetivos y Criterios Generales de la Ordenación.

A.2.2.- Análisis Ponderado de las diferentes Alternativas y Justificación de la Solución Adoptada.

A.2.3.- Justificación de su Adecuación a la Ordenación Estructural.

A.2.3.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

A.2.3.2.- Ficha de Planeamiento y Gestión.

A.2.4.- Descripción y Justificación de la Ordenación Pormenorizada Propuesta.

A.2.5.- Definición, Cálculo y Justificación de los Estándares y Elementos propios de la Red Secundaria.

A.2.6.- Delimitación de las Unidades de Ejecución y Justificación de sus Condiciones Legales y Reglamentarias.

A.2.7.- Delimitación de Áreas que puedan ser Objeto de Ordenación mediante Estudio de Detalle.

ANEXO I:

CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS.

CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES.

CUADRO COMPARATIVO ENTRE *PLAN PARCIAL MODIFICADO 03 (JULIO 2007)* Y *LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO 03 (NOVIEMBRE 2009)*

ANEXO 2: INFORMES DE LA DIRECCION GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

ANEXO 2.1 *"Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (Valencia)"* del 16 de abril de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento)

ANEXO 2.1 *"Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (Valencia) (Exp. 080199)"* de junio de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento)

A.3.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

I01	ENCUADRE TERRITORIAL	1/200000 1/25000
I02	ESTRUCTURA DEL TERRITORIO	1/15000
I03	DELIMITACIÓN DEL SECTOR HOMOLOGADO PP4. CLASIFICACIÓN DE SUELO	1/2000
I04	CALIFICACIÓN DE SUELO. DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL	1/2000
I05	ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE. RÉGIMEN URBANÍSTICO	1/1000
I06a	SISTEMA AERONÁUTICO. PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO DE VALENCIA. INFORMACIÓN. SITUACIÓN ACTUAL	1/10000
I06b	SISTEMA AERONÁUTICO. PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO DE VALENCIA. ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN	1/10000
I06c	SISTEMA AERONÁUTICO. PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO DE VALENCIA. ORDENACIÓN. ÁMBITOS DEL PLAN ESPECIAL	1/12500
I06d	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALENCIA. MÁXIMO DESARROLLO POSIBLE. (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	1/12500
I06e	SISTEMA AERONÁUTICO. PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALENCIA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SITUACIÓN ACTUAL	1/100000
I06f	SISTEMA AERONÁUTICO. PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALENCIA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. DESARROLLO PREVISIBLE	1/100000
I06g1	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALENCIA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS SEGÚN R.D. 856/2008 DE 16 DE MAYO. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELECTRICAS (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	1/10000
I06g2	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALENCIA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS SEGÚN R.D. 856/2008 DE 16 DE MAYO. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	1/10000

I06h1	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALENCIA. PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. ESTADO ACTUAL. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELECTRICAS (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	1/10000
I06h2	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALENCIA. PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. ESTADO ACTUAL. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	1/10000
I06i1	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALENCIA. PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. DESARROLLO PREVISIBLE. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELECTRICAS (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	1/10000
I06i2	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALENCIA. PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. DESARROLLO PREVISIBLE. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	1/10000
I07	AMBITO DEL PLAN PARCIAL SOBRE TOPOGRAFICO ACTUAL	1/1000
I08	USOS, APROVECHAMIENTOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/1000
I09	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO SEGÚN CATASTRO	1/1000

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A.0.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO 03.

A.0.1.- Antecedentes.

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

Con posterioridad, se tramita la Modificación del PG (MPG) de los Sectores AM-4, AM-5 y AM-6 del PG de Aldaia, aprobada definitivamente por la CTU el 05/12/1995, en virtud de la cual el Sector pasa a clasificarse como SUP (suelo urbanizado programado), se modifica la delimitación del mismo y pasa a denominarse Sector PP4, tramitándose de forma simultánea el correspondiente Plan Parcial (en adelante PP).

Dicho PP se aprueba simultáneamente a la MPG, aunque finalmente no ha sido desarrollado. Los únicos viales ejecutados en la actualidad, lo han sido en virtud del *Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de Viales de Conexión del Sector AM-5 de Aldaia*, aprobado definitivamente por la CTU el 11/03/1999, cuyo pago de los terrenos afectados se ha realizado, en algunos casos, mediante la correspondiente reserva de aprovechamiento a materializar en la futura reparcelación del Sector PP4.

El Plan Parcial promovido por el Ayuntamiento de Aldaia se redactó como propuesta de planeamiento con el propósito de desarrollar urbanísticamente el Sector Industrial, identificado como Sector Homologado PP4 en el Documento de Homologación (en adelante HMG) que se tramitó conjuntamente con el Plan Parcial.

El Plan Parcial se tramitó conjuntamente con el correspondiente Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI), de gestión directa. El Plan Parcial y Documento de Homologación fue aprobado 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, si bien quedó supeditando la eficacia de la misma a *“la mera formalización documental de la corrección técnica que elimine del documento de planeamiento los coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento tipo”*

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 fueron aprobados el 5 de septiembre de 2008.

Dichas correcciones se han formalizado documentalmente en una nueva versión de los documentos (Homologación y plan parcial) fechados en julio de 2007, que tras ser remitidos a la CTU fueron aprobados por esta. Por acuerdo de 5 de septiembre de 2008 de la Comisión Territorial de Urbanismo se consideraron cumplidos los condicionantes del acuerdo de 20 de abril de 2007 de aprobación definitiva del plan parcial del sector 4 (PP-4) y la Homologación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en el ámbito de dicho sector. El Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de 3 de noviembre de 2008 publicó las normas urbanísticas del plan parcial.

En escrito de 28 de noviembre de 2008 se solicitó informe de compatibilidad con las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto para edificaciones de 30 m de altura en el sector PP-4 al efecto de verificar la afección de las nuevas servidumbres del Decreto 856/2008, escrito que tuvo entrada en la Delegación del Gobierno el 2 de diciembre de 2008.

El 12 de diciembre de 2008 tiene entrada en la Dirección General de Aviación Civil, escrito remitido por la Generalitat Valenciana en el que daba traslado a la solicitud del Ayuntamiento de Aldaia (València) para que la Dirección General de Aviación Civil emita *informe preceptivo sobre el Concierto Previo del Plan General de Aldaia*, como explica dicho informe, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Con fecha de 18 de diciembre de 2008 tiene entrada en la Dirección General de Aviación Civil, escrito remitido por la Delegación del Gobierno en València en el que daba traslado a la solicitud del Ayuntamiento de Aldaia (València) para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el Plan Parcial Sector 4, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

El 16 de abril de 2009 la Dirección General de Aviación Civil perteneciente a la Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento, emite el informe preceptivo solicitado.

El 24 de Abril de 2009 tuvo entrada en el Ayuntamiento de Aldaia informe de 16 de Abril de 2009 suscrito por el Subdirector General de Aeropuertos y Navegación Aérea. El escrito informa favorablemente el plan parcial con una serie de condiciones relativas a que la documentación del plan parcial, tanto la gráfica como las normas urbanísticas, incorporen las servidumbres vigentes y las restricciones a las emisiones de polvo o niebla, emisiones radioeléctricas, estipuladas en la regulación sectorial correspondiente. Se recuerda que las normas urbanísticas del plan parcial deben exigir el cumplimiento del requisito legal de solicitar resolución favorable para cada nueva construcción o estructura.

El 19 de mayo de 2009, la Dirección General de Aviación Civil recibió, como respuesta al informe evacuado el 16 de abril de 2009, un escrito de Aena, indicando que considera este informe correcto, en lo que afecta a su competencia y que se recomienda se acuerde el desarrollo urbanístico con AENA en el solape entre el área de cautela aeroportuaria definida por el Plan Director del Aeropuerto y el ámbito del PP-4.

El 8 junio de 2009 tuvo entrada en el Ayuntamiento de Aldaia nuevo informe suscrito por el Subdirector General de Aeropuertos y Navegación Aérea motivado por el escrito de AENA de fecha 19 de Mayo de 2009 emitido como respuesta al informe del Subdirector General de 16 de Abril de 2009.

En el nuevo informe del Subdirector General expone que la Resolución del Conseller de Territori i Habitatge por la que se aprueba el plan especial del aeropuerto de València establece que “a petición de la Generalitat Valenciana, se conceptuará como reserva dotacional de la red primaria para la ampliación del Sistema general aeroportuario, manteniendo su clasificación conforme el planeamiento municipal. No obstante, el nuevo informe concluye informando favorablemente de nuevo el plan parcial con las condiciones citadas ya en el párrafo anterior.

En la Sesión celebrada el 30 de junio de 2009, el Ayuntamiento de Aldaia acuerda en pleno la conveniencia de recabar de la CMAAUH que adopte la rectificación de la determinación del plan especial del aeropuerto contenida en la resolución de aprobación del mismo, por la que se establece la determinación de que se califique de reserva dotacional de red primaria toda el área de cautela, respecto de la zona de solape entre el área de cautela aeroportuaria y el plan parcial del sector PP-4.

A.0.2.- Motivación de la Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03.

Por todo ello y en consecuencia de los antecedentes anteriormente detallados es voluntad del presente documento conciliar el desarrollo del Sector con el futuro de la infraestructura aeroportuaria y por tanto, la presente Modificación Puntual tiene por objeto establecer una rectificación de la documentación del Plan Parcial en la que se incorpore un plano con las servidumbres aeronáuticas vigentes y las normas necesarias para garantizar el respeto a dichas servidumbres según los informes de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

El presente documento de planeamiento plantea una adecuación puntual de la Ordenación Pormenorizada vigente, persiguiendo satisfacer dos objetivos fundamentales:

- a. Incorporar en las determinaciones del Plan Parcial del Sector PP4 la regulación del sistema aeronáutico y aeroportuario referentes a las servidumbres aeronáuticas vigentes y las normas necesarias para garantizar el respeto a dichas servidumbres según los informes de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.**
- b. Conciliar la Ordenación vigente con la viabilidad de las actividades productivas consolidadas que el planeamiento vigente en el ámbito del PP4 regula.**

Se trata pues de asegurar el futuro y potenciar las actividades económicas ubicadas y previstas en el ámbito del Sector PP4 a través de una ordenación que permita este desarrollo. Se persigue adecuar las unidades urbanas y la ordenación de los usos pormenorizados, tanto industriales como terciarios, en el planeamiento vigente a las necesidades concretas de las previsiones económicas realizadas en el ámbito municipal, sin que por ello se modifique la concepción global de la ordenación aprobada, ni se alteren los parámetros urbanísticos definidos por el planeamiento vigente.

Antes al contrario, se busca afianzar el proyecto urbano aprobado por el Ayuntamiento de Aldaia y para ello se estima necesario introducir una serie de actuaciones concretas que eviten un posible encorsetamiento de las actividades previstas para el ámbito que nos ocupa que puede desembocar en la inviabilidad de los objetivos buscados cuando se desarrollaron los instrumentos de planeamientos hoy vigentes para este suelo industrial y terciario.

Bajo este criterio, y sin modificar ningún parámetro o directriz de la Ordenación Estructural vigente para el municipio de Aldaia, ni aquellos parámetros que definen la Ordenación Pormenorizada del Sector *PP4*, el presente documento de planeamiento busca incrementar la dimensión de la manzana m2, en su desarrollo longitudinal incorporando una nueva parcela (m2.3) de uso pormenorizado terciario (TBE) que concentre el techo y suelo terciario desplazado por esta actuación, de modo que la ordenación de partida y la ordenación resultante mantenga inalterables los parámetros urbanísticos de la ficha de planeamiento y gestión del Sector aprobada por el Ayuntamiento de Aldaia, en lo que se refiere a suelo dotacional público y suelo de titularidad privada.

A.0.3.- Determinaciones de la Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03. Análisis Ponderado de la Solución Adoptada.

En el Anexo 1 “Cuadro Comparativo entre Plan Parcial Modificado 03 (julio 2007) y la Modificación Puntual del Plan Parcial 03 (noviembre 2009)” se detallan y parametrizan las determinaciones que la presente modificación puntual de la ordenación pormenorizada supone respecto al planeamiento vigente.

De este análisis comparativo se concluye respecto al planeamiento vigente que lo determina el *Plan Parcial Modificado 03*, fechado en julio de 2007, lo que sigue:

A.0.3.1.- Referente a los parámetros de la Ordenación Estructural del Sector PP4:

- La *Superficie Computable del Sector en Suelo Urbano* se mantiene invariable.
- La *Superficie Computable del Sector en Suelo Urbanizable* se mantiene invariable.
- La *Superficie total del Sector* se mantiene invariable.
- el *Área de Reparto* se mantiene invariable.
- El *Índice de Edificabilidad Bruta máxima* se mantiene invariable.
- La *Edificabilidad Bruta Máxima* se mantiene invariable.
- El *Aprovechamiento Tipo* se mantiene invariable.
- El *Área de Reparto* a la que pertenece el Sector PP4 se mantiene invariable.

A.0.3.2.- Referente a la Red Primaria de Suelo Dotacional Público:

- El total de suelo calificado como *Red Viaria* de la Red Primaria de Suelo Dotacional Perteneciente *Computable* a Red Secundaria se mantiene invariable.
- El total de suelo calificado como *Zona Verde* de la Red Primaria de Suelo Dotacional Perteneciente *Computable* a Red Secundaria se mantiene invariable.
- El total de suelo calificado como *Zona Verde* de la Red Primaria de Suelo Dotacional Perteneciente *No Computable* como Red Secundaria se mantiene invariable.

A.0.3.3.- Referente a la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbano:

- El total de suelo calificado como *Red Viaria* de la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbano se mantiene invariable.

A.0.3.4.- Referente a la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbanizable:

- El total de suelo calificado como *Red Viaria* de la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbanizable se mantiene invariable.

El presente documento de planeamiento tiene como uno de sus objetivos concretos incrementar la dimensión de la unidad urbana m2, en su desarrollo longitudinal. La Red Viaria Secundaria (SRV) prevista en el planeamiento vigente, que resulta del *Plan Parcial Mod03*, fechado en julio del 2007, debe readecuarse a este movimiento concreto de la malla urbanística.

El presente documento deja de considerar individualizadamente la calle K, ya que se integra su desarrollo conjuntamente a la zona de aparcamientos ubicada al sureste del Sector.

- El total de suelo calificado como *Zona Verde* de la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbanizable se mantiene invariable.
- El total de suelo calificado como *Equipamiento* de la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbanizable se mantienen invariable..

A.0.3.5.- Referente a la dotación de aparcamiento en el Sector PP4.

El planeamiento vigente, que es el que corresponde al *Plan Parcial modificado 03*, de fecha julio 2007, ordena un total de **1.291 plazas en viario público**, cumpliendo con creces la reserva legal reglamentaria, teniendo en cuenta además que dicho cómputo y comprobación se ha hecho en este caso sobre la totalidad del sector y no únicamente sobre la porción de SUBle, y que parte de dichas plazas están destinadas al estacionamiento de camiones, requiriendo al efecto de unas dimensiones sustancialmente superiores.

Con todo, La presente *Modificación Puntual de Plan Parcial Modificado 03* incrementa dicha dotación, de manera que ordena un total de **1334 plazas en viario público**, cumpliendo del mismo modo, la reserva legal reglamentaria, además incorporar en la ordenación **43 plazas adicionales** respecto la reserva de aparcamiento prevista en el planeamiento vigente, que como ya se ha explicado anteriormente, corresponde al *Plan Parcial modificado 03*.

A.0.3.6.- Referente al Suelo de Titularidad Privada:

- El *Suelo de Titularidad Privada* se mantiene inalterado.
- El *Aprovechamiento Lucrativo* se mantiene inalterado.

Con todo, el presente documento de modificación puntual introduce en el planeamiento responsable de la Ordenación Pormenorizada actuaciones concretas que se detallan a continuación:

Tanto el suelo de titularidad privada como el Aprovechamiento lucrativo en la Ordenación que desarrolla el presente documento es y debe ser equivalente a la suma de suelo de la Ordenación del planeamiento vigente que resulta del *Plan Parcial Modificado 03*, fechado en julio de 2007.

Con todo, como consecuencia de la adecuación de la ordenación a las necesidades concretas que motivan dicha modificación puntual, el presente documento introduce ligeras variaciones las sumas parciales de suelo de uso industrial y de suelo de uso terciario, que se detallan a continuación:

- Las parcelas en suelo de titularidad privada destinadas a *Infraestructuras - Servicios Urbanos*:
 - El suelo de titularidad privada destinado a Infraestructura – Servicio Urbano en el presente documento se incrementa en 63,25 m²s respecto el planeamiento vigente que resulta del *Plan Parcial Modificado 03*, fechado en julio del 2007, al detectarse la necesidad de una mayor reserva de suelo por parte de las instalaciones que deben dar servicio al Sector.
- Las Parcelas en suelo de titularidad privada destinadas a Uso Terciario :
 - El suelo de titularidad privada destinado a uso terciario en el presente documento decrece en 2.143 m²s respecto el planeamiento vigente que resulta del *Plan Parcial Modificado 03*, fechado en julio del 2007.
 - El *Índice de Edificabilidad Terciaria* en el presente documento es 0,160 m²t/m²s, mientras que el valor de dicho índice en el planeamiento vigente, que resulta del *Plan Parcial Modificado 03*, fechado en julio del 2007, es 0,166 m²t/m²s.
 - El techo edificado destinado a uso Terciario en el presente documento decrece 1.518 m²t respecto el planeamiento vigente que resulta del *Plan Parcial Modificado 03*, fechado en julio del 2007,
- Las Parcelas en suelo de titularidad privada destinadas a Uso Industrial :
 - El suelo de titularidad privada destinado a uso industrial en el presente documento se incrementa en 2.080 m²s respecto el planeamiento vigente que resulta del *Plan Parcial Modificado 03*, fechado en julio del 2007.
 - El *Índice de Edificabilidad Industrial* en el presente documento es 0,340 m²t/m²s, mientras que el valor de dicho índice en el planeamiento vigente, que resulta del *Plan Parcial Modificado 03*, fechado en julio del 2007, es 0,334 m²t/m²s.
 - El *techo edificable destinado a uso Industrial* en el presente documento se incrementa en 1.518 m²t respecto el planeamiento vigente que resulta del *Plan Parcial Modificado 03*, fechado en julio del 2007,

A.0.3.7.- Referente a las Parcelas Edificables

Sin modificar ningún parámetro o directriz de la Ordenación Estructural vigente para el municipio de Aldaia, ni aquellos parámetros que definen la Ordenación Pormenorizada del Sector *PP4*, el presente documento de planeamiento establece un incremento del desarrollo longitudinal de la unidad urbana m2. Esta adecuación posibilita delimitar en ella una nueva subparcela (m2.3) de uso pormenorizado terciario (TBE) que concentra el techo y suelo terciario necesario para reequilibrar los parámetros afectados por el ajuste puntual de la ordenación pormenorizada vigente. Consecuencia de ello:

- La parcela m5.1 (TBA) del planeamiento vigente, que es el que resulta del Plan Parcial Mod03, se redimensiona y renombra en el presente documento como parcela m5 (TBA)

- La parcela m6 (TBA) del planeamiento vigente, que es el que resulta del *Plan Parcial Mod03*, se elimina de la ordenación para permitir la parcela de nueva creación m2.3 (TBE) en el presente documento.

A.0.3.8.- Referente a las Zonas de Calificación Urbanística:

El planeamiento vigente que resulta del *Plan Parcial Modificado 03*, fechado en julio de 2007, ordena los usos pormenorizadamente del suelo de titularidad privada a través de dos Zonas de Calificación Urbanística:

Zonas de Uso dominante industrial:

- *IBE Industrial Bloque Exento.*

Zonas de Uso dominante terciario:

- *TBA Terciario Bloque Adosado.*

El presente documento incorpora una nueva Zona de Calificación Urbanística, resultando una ordenación pormenorizada de los usos del suelo de titularidad privada como sigue:

Zonas de Uso dominante industrial:

- *IBE Industrial Bloque Exento.*

Zonas de Uso dominante terciario:

- *TBA Terciario Bloque Adosado.*
- *TBE Terciario Bloque Exento*

En relación con el planeamiento vigente que resulta del *Plan Parcial Modificado 03*, fechado en julio de 2007, las *Zonas de Calificación Urbanística* definidas en el presente documento se caracterizan por:

- *IBE Industrial Bloque Exento:*

La *Zona Industrial Bloque Exento* (IBE) mantiene todos los parámetros urbanísticos definidos por las Normas Urbanísticas del *Plan Parcial Modificado 03*, incluyendo el IEN y la pormenorización de usos. Con el fin de compatibilizar las edificaciones consolidadas con las determinaciones del presente documento, la Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03 revisa exclusivamente el número máximo de alturas y el retranqueo obligatorio de la edificación a los lindes de la parcela.

- *TBA Terciario Bloque Adosado.*

La *Zona Terciario Bloque Adosado* (TBA) mantiene todos los parámetros definidos por las Normas Urbanísticas del *Plan Parcial Modificado 03*, incluyendo el IEN y la pormenorización de usos.

- *TBE Terciario Bloque Exento.*

La *Zona Terciario Bloque Exento* (TBE) se incorpora con el desarrollo del presente documento y permite ordenar el uso y la tipología edificatoria de la parcela de nueva

creación (m2.3). Su función principal es servir de transición entre el uso industrial y el uso terciario, a la vez que alojar el techo edificable terciario afectado por la actuación objeto del presente documento.

A.0.3.9.- Referente a las Afecciones Sectoriales que afectan al Sector PP4:

Afección en materia de Aguas:

El planeamiento vigente que resulta del *Plan Parcial Modificado 03*, fechado en julio de 2007 ya determinaba que en el ámbito del Sector PP4 es de aplicación la legislación sectorial en materia de Aguas. De esta manera, tanto su documentación escrita como gráfica, informativa, justificativa y normativa contemplan y regulan la aplicación de legislación sectorial en el ámbito del Sector PP4.

Afección en materia aeronáutica y aeroportuaria:

La totalidad del ámbito del presente Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de València. 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 condiciones que detallados en el anexo 2 que el presente documento incorpora.

Dicho anexo se organiza como sigue:

Anexo 2.1: *"Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (València)"* del 16 de abril de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento)

Anexo 2.2: *"Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (València) (Exp. 080199)"* de junio de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento)

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03*, por tanto, define como objeto principal que motiva su redacción la incorporación en su documentación normativa, justificativa e informativa, tanto escrita como gráfica, la regulación de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de València que determina la legislación sectorial en materia aeronáutica y aeroportuaria y que el ámbito del Sector PP4 es afectado.

A.0.4.- Determinaciones de la *Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado03*. Alcance del Documento.

Con el fin de definir el alcance del presente instrumento de planeamiento, se establece una relación de los documentos y sus apartados afectados por la presente *Modificación Puntual del Plan Parcial Mod03* respecto al planeamiento vigente, establecido por el *Plan Parcial Modificado 03* (PPmod03), de fecha julio 2007.

A.0.4.1.- Referente al conjunto documental agrupado bajo el título: “A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA”.

Los apartados del documento que han sido objeto de determinaciones específicas por parte del presente documento son los que siguen:

A.0.4.1.1.- “A.1.- MEMORIA INFORMATIVA”.

A.1.1.1.- Procedencia y objeto de la formulación de la *Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03*.

A.1.3.3.- Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.

“Afección en materia aeronáutica y del sistema general aeroportuario”

A.0.4.1.2.- “A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA”.

Los apartados del documento que han sido objeto de determinaciones específicas por parte del presente documento son los que siguen:

A.2.1.- Objetivos y Criterios Generales de la Ordenación.

A.2.3.2.- Ficha de Planeamiento y Gestión.

A.2.4.- Descripción y Justificación de la Ordenación Pormenorizada Propuesta.

“Red Viaria”

“Parcelas Edificables”

A.2.5.- Definición, Cálculo y Justificación de los Estándares y Elementos propios de la Red Secundaria.

“Cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento en sectores industriales y terciarios”.

A.0.4.1.3.- “ANEXO I”

Los anexos del documento que han sido objeto de determinaciones específicas por parte del presente documento son los que siguen:

ANEXO 1.1 *“Cuadro General de Parámetros”.*

ANEXO 1.2 *“Cuadro Pormenorizado de Superficies”.*

ANEXO 1.2 “Cuadro Comparativo entre Plan Parcial Modificado 03 (julio 2007) y la Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03 (noviembre 2009)

A.0.4.1.4.- “ANEXO 2”

Los anexos del documento que han sido objeto de determinaciones específicas por parte del presente documento son los que siguen:

ANEXO 2.1 “Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (València)” del 16 de abril de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento)

ANEXO 2.1 “Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (València) (Exp. 080199)” de junio de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento)

A.0.4.1.5.- “A.3.- PLANOS DE INFORMACIÓN”

Los planos de información que han sido incorporados por parte del presente documento son los que siguen:

I05	ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE	1/1000
I06a	SISTEMA AERONÁUTICO. PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO DE VALÈNCIA. INFORMACIÓN. SITUACIÓN ACTUAL	1/10000
I06b	SISTEMA AERONÁUTICO. PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO DE VALÈNCIA. ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN	1/10000
I06c	SISTEMA AERONÁUTICO. PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO DE VALÈNCIA. ORDENACIÓN. ÁMBITOS DEL PLAN ESPECIAL	1/12500
I06d	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALÈNCIA. MÁXIMO DESARROLLO POSIBLE. (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	1/12500
I06e	SISTEMA AERONÁUTICO. PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SITUACIÓN ACTUAL	1/100000
I06f	SISTEMA AERONÁUTICO. PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. DESARROLLO PREVISIBLE	1/100000
I06g1	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS SEGÚN R.D. 856/2008 DE 16 DE	1/10000

	MAYO. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELECTRICAS (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	
I06g2	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS SEGÚN R.D. 856/2008 DE 16 DE MAYO. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	1/10000
I06h1	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALÈNCIA. PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. ESTADO ACTUAL. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELECTRICAS (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	1/10000
I06h2	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALÈNCIA. PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. ESTADO ACTUAL. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	1/10000
I06i1	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALÈNCIA. PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. DESARROLLO PREVISIBLE. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELECTRICAS (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	1/10000
I06i2	SISTEMA AERONÁUTICO. REVISIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VALÈNCIA. PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. DESARROLLO PREVISIBLE. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES (FEBRERO 2009, EN TRAMITACIÓN)	1/10000

**A.0.4.2.- Referente al conjunto documental agrupado bajo el título:
“B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA”.**

A.0.4.2.1.-“B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS”.

Los artículos que han sido objeto de determinaciones específicas por parte del presente documento son los que siguen:

A.0.4.2.1.1.- Artículos Modificados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo	1.2
Artículo	1.11
Artículo	4.1
Artículo	8.4.2.b
Artículo	8.4.2.c
Artículo	8.5
Artículo	8.9
Artículo	9.3.1
Artículo	9.5.7

A.0.4.2.1.2.- Artículos Renombrados por las presentes Normas Urbanísticas.

El *Capítulo 10* es renombrado como *Capítulo 11*. Consecuentemente:

Artículo 10.1 (Capítulo 10 de las NNUU del PPmod03, julio 2007)
Artículo 11.1 (Capítulo 11 de (NNUU del presente Documento, MpPPmod03)

A.0.4.2.1.3.- Artículos Incorporados por las presentes Normas Urbanísticas.

Se incorpora el *Capítulo 10* que consta de los siguientes artículos:

Artículo 10.1
Artículo 10.2
Artículo 10.3
Artículo 10.4
Artículo 10.5
Artículo 10.6
Artículo 10.7
Artículo 10.8
Artículo 10.9

Se incorpora el *Capítulo 12* que consta de los siguientes artículos:

Artículo 12.1

Se incorpora el *Capítulo 13* que consta de los siguientes artículos:

Artículo 13.1

A.0.4.2.2.- “ANEXO 3: FICHAS DE ZONA”.

Las Fichas de Calificación Urbanística que han sido objeto de determinaciones específicas por parte del presente documento son las que siguen:

Zonas de Uso dominante industrial: IBE Industrial Bloque Exento.
Zonas de Uso dominante terciario: TBE Terciario Bloque Exento

A.0.4.2.3.- “B.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN”.

Los planos de Ordenación que han incorporado determinaciones urbanísticas por parte del presente documento son los que siguen:

O01	ESTRUCTURA DE COMUNICACIONES, ACCESOS Y CIRCULACIONES	1/3000
O02	ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA	1/1000
O03	REGIMEN URBANISTICO	1/1000

O04	RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES	1/1000
O05	SECCIONES VIARIAS	1/100
O07	AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.	1/1000
	SECCIONES TRANSVERSALES.	1/500

Los planos de Ordenación que han sido incorporados por parte del presente documento son los que siguen:

O08	AFECCIONES SISTEMA AERONÁUTICO	1/1000
-----	--------------------------------	--------

A.1.- MEMORIA INFORMATIVA.

A.1.1.- Introducción.

A.1.1.1.- Procedencia y objeto de la formulación de la *Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03*.

El presente documento, es promovido por el Ayuntamiento de Aldaia, que encarga a AMP Associats, S.L.P., colegiado N° 09016 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, su redacción.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial se redacta a instancias del Ayuntamiento de Aldaia, atendiendo a las indicaciones de los técnicos municipales, con el objeto de adecuar el planeamiento a los requerimientos urbanísticamente derivados del Sistema General Aeroportuario de València y del sistema aeronáutico con la Ordenación Pormenorizada del Sector Industrial, identificado como Sector Homologado PP4 en el Documento de Homologación (en adelante HMG) que se tramitó conjuntamente con el Plan Parcial (en adelante PP) y fue aprobado por acuerdo de 5 de septiembre de 2008 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 4 (PP-4) y la Homologación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en el ámbito de dicho sector. El Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de 3 de noviembre de 2008 publicó las Normas Urbanísticas de dicho Plan Parcial.

A.1.1.2.- Régimen Jurídico.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector PP4 responde a la necesidad de incorporar la regulación sectorial aeronáutica y aeroportuaria impuesta la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento debido a la proximidad del ámbito de planeamiento al Aeropuerto de València, además de compatibilizar la Ordenación Pormenorizada vigente con la realidad socioeconómica actual del municipio.

En consecuencia, las determinaciones del presente documento se plantean de conformidad con el planeamiento vigente, establecido por el *Plan Parcial Modificado 03* (PPmod03), de fecha julio 2007, que se plantea de conformidad con lo previsto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano (en adelante RPCV), la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se modifica la LRAU, y la legislación urbanística estatal vigente,

Asimismo, las determinaciones específicas y diferenciadas que incorpora el presente documento al planeamiento vigente se plantean de conformidad con lo previsto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell (en adelante ROGTU), el Decreto 36/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el ROGTU, así como en la legislación urbanística estatal vigente.

Como ya prevé el planeamiento vigente que establece el *Plan Parcial Modificado 03*, fechado en julio de 2007, es de aplicación la legislación sectorial en Materia de Agua:

- **En materia de Aguas.**

- Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Aguas**.
(BOE, núm. 176, de 24 de julio de 2001)
- Corrección de errores del **Texto Refundido de la Ley de Aguas**.
(BOE, núm. 287, de 30 de noviembre de 2001)
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el **Reglamento del Dominio Público Hidráulico**.
(BOE, núm. 103, de 30 de abril de 1986)
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se **modifica** el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el **Reglamento del Dominio Público Hidráulico**, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
(BOE, núm. 135, de 06 de junio de 2003)
- Ley 4/2004, de 30 de junio, de Generalitat Valènciana, **de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje**.
(DOGV, núm. 4788, de 2 de julio de 2004).
- Acuerdo de 28 de enero de 2003, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba definitivamente el **Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)**.
(DOGV, núm. 4429, de 30 de enero de 2003).

El presente documento de planeamiento, incorpora como legislación sectorial que afecta al ámbito del Sector PP4 la siguiente regulación:

- **En materia aeronáutica.**

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre **Navegación Aérea**, modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E.) nº 312, de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de **Seguridad Aérea** (B.O.E. nº 162, de 8 de julio).
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 **de Ruido**, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 315 de diciembre).
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de **Servidumbres Aeronáuticas**, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).
- Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las **servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de València** (B.O.E. nº 129, de 28 de mayo).
- **Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas** contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de València aprobado por la Orden del Ministerio de Fomento de 19 de julio de 2001 (B.O.E. nº 185, de 3 de agosto), definidas en el Decreto de

Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI.)

- **Referente al sistema General Aeroportuario.**

- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).
- **Plan Director del Aeropuerto de València** vigente aprobado mediante Orden Ministerial el 19 de julio de 2001 y publicado en el BOE nº 185 con fecha 3 de agosto de 2001.
- **Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de València**, aprobado definitivamente por la Conselleria de Territori i Habitatge de la Generalitat València el 08 de Septiembre de 2004
- **Propuesta de la Revisión del Plan Director del Aeropuerto de València**, de febrero de 2009, publicado el 29 de Mayo de 2009 por Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA). Pendiente de aprobación definitiva.

A.1.1.3.- Delimitación del ámbito.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en la Memoria del planeamiento vigente, el ámbito del presente documento se corresponde con el *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007:

El ámbito del PP se corresponde con el denominado Sector Homologado PP4, delimitado en la HMG vigente, con una superficie total de 276.200,84 m²s, según reciente medición topográfica.

Dichos terrenos, se sitúan 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, y su delimitación exacta queda reflejada en los Planos de Información del presente documento.

Están delimitados al Noreste por el barranco de la Saleta y la antigua carretera CV-409 (transferida por la Excma. Diputación de València al Ayuntamiento de Aldaia), al sureste por el Suelo No Urbanizable (en adelante SNU), y al noroeste por el complejo de ocio Bonaire (Sector AM5).

Su longitud máxima es de 930 m. y su anchura máxima es de 530 m.

A.1.2.- Condiciones Geográficas.

A.1.2.1.- Características naturales del territorio.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por el *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.1.2.1.- *Características naturales del territorio* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

Topografía.

Los terrenos objeto del PP, son de una orografía prácticamente llana, estructurándose sobre una ligera pendiente del 0,6% en sentido noroeste-sudeste, que va desde el extremo norte del sector, hacia el vial de conexión del Sector AM5, con la particularidad de que las rasantes de los viales perimetrales ejecutados se encuentran a una cota sensiblemente superior a la del terreno circunscrito (la diferencia oscila entre 1,00 y 2,65m), salvo en el frente consolidado de la antigua carretera CV-409, en el que la edificación industrial preexistente está resuelta de acuerdo a la rasante del vial.

Se produce una variación altimétrica total de aproximadamente 5,81 m., que oscila entre los 60,20 m. y los 54,39 m considerando las rasantes de los viales perimetrales ejecutados.

Geología.

Por el momento, no podemos precisar la composición y naturaleza de los sucesivos estratos, al no disponer del correspondiente estudio geotécnico, limitándonos a exponer las características geomorfológicas que describe de forma genérica el PG.

La composición geológica de la comarca, no puede ofrecer mayor sencillez, ya que únicamente se presenta el Mioceno y el Cuaternario. El sistema Triásico no llega a aflorar en punto alguno, pero son frecuentes los asomos en zonas próximas al estudio, que bien podemos decir que está por debajo del terciario, a mayor o menor profundidad.

Igualmente, se observa en el esquema geológico de la zona que, desde el punto de vista estratigráfico, el territorio es esencialmente moderno y de constitución muy sencilla, pues de los diferentes términos de la serie estratigráfica sólo se encuentra representado el Cuaternario. El Cuaternario está integrado por lechos horizontales y discontinuos de arcillas, margas, cantos rodados, gravas, arenas calizas y silíceas y légamos, que forman la amplia llanura donde se asienta la Huerta de València, cuyos cultivos dificultan la observación directa del suelo, que para el conocimiento de éste se hace preciso acudir a los datos que proporcionan los pozos y sondeos perforados para obtener agua.

En conjunto, esta formación cuaternaria viene a ser un gran delta originado por el río Túria, el cual se une por el Norte con el correspondiente al Palancia y por el Sur con el Júcar, así cabe imaginar que en épocas anteriores, en las que en los cauces de los ríos eran más elevados que los actuales, confundirían frecuentemente las aguas de los tres cursos citados y contribuidos mancomunadamente a la constitución de todo el terreno que se extiende desde el cabo Canet hasta Cullera.

El Pleistoceno ofrece fajas de caliza que alternan con travertino compacto en algunos puntos, pero, en general, poseen carácter detrítico y se integran en limos, arcillas, arenas y gravas, en las que la proporción de elementos suele exceder a los cuarzosos.

Los sondeos profundos ejecutados en el Instituto Geológico, han puesto de manifiesto la existencia de un nivel de arcillas con turba de 11 a 23 m. de potencia a profundidades comprendidas entre 102 y 166 m., demostrando la importancia del descenso de las costas.

En la hoja 722/29-28 del Mapa Geológico de España 1/50.000 se observan correspondientes al término municipal de Aldaia los tipos de depósitos bien diferenciados:

a) Depósitos mixtos continentales marinos.

Q $\frac{3}{1}$ li Limos de inundación. Corresponden a la zona de L'Horta.

b) Depósitos continentales.

Q $\frac{1}{1}$ K Costra. Corresponde a la zona de El Coscollar, Els Fornells y el Bovalar.

Q $\frac{3}{1}$ Ma. Mantos de arroyada modernos. Corresponde a la zona de La Lloma, El Perdiguier y El Pesebret.

Q $\frac{2}{1}$ Ma. Mantos de arroyada antiguos. Corresponde a parte del Pla.

Q $\frac{2-3}{1}$ K Costra. Franja apenas perceptible.

Q $\frac{Bb-Bc}{1-11}$ Margas, arcillas y areniscas. Franja apenas perceptible.

Edafología.

Por lo que se refiere a las características edafológicas, tan sólo cabe destacar la capa superficial de tierra vegetal con abundante materia orgánica, en aquellas parcelas no ocupadas por las edificaciones industriales.

Desde el punto de vista litológico, al ser el terreno de aluvión, el suelo no está claramente definido y depende de las zonas de donde proceda dicho aluvión, por lo general es bastante calizo. En cuanto a la Fisiografía el terreno es en su mayoría llano. La influencia de la vegetación en formación de este suelo es prácticamente nula. Es un suelo que sigue evolucionando.

Se distinguen tres zonas, en cuanto a la calidad de tierra agrícola bastante diferenciadas:

a) La zona de L'Horta.

b) La zona del Coscollar y Els Fornells.
Presenta, a veces, poca profundidad de las arcillas y limos.

c) La zona del Pla.
Caracterizada por la tierra arcillosa y profunda.

Características mecánicas.

En general, son terrenos coherentes, constituidos fundamentalmente por arcillas compactas con elementos calizos. Predomina en ellos la resistencia debida a la cohesión.

La resistencia de estos terrenos a la compresión, en estado natural no alterado, la podemos considerar entre 4 y 2 kg/cm².

Hidrología superficial.

Del mismo modo, reproducimos a continuación el contenido referente a los sistemas hídricos, tanto superficial como subterráneo, siendo el primero de especial relevancia dada la proximidad de dos cursos naturales de corriente ocasional, conocidos en Aldaia como Barranc dels Cavalls, el uno y Barranc de la Saleta, el otro.

Asimismo, discurre al oeste del Sector la infraestructura hidráulica denominada Canal Xúquer-Túria

Construido en los años 70, trasvasa aguas del primero al segundo de estos ríos, desde la presa de Tous a la de Manises-La Cañada. De esta manera, abastece totalmente a la planta potabilizadora de Picassent y complementa el abastecimiento a la de Manises, ambas destinadas al suministro de la ciudad de València y algunas poblaciones de su área metropolitana. También se destinan a riego dichas aguas, tanto por derivación del propio canal como por su aportación al cauce del Túria, puesto que las acequias de L'Horta nacen todas ellas aguas debajo de la presa de Manises.

Los terrenos objeto de estudio, se encuentran próximos a zonas inundables, debido a la proximidad de ambos cauces naturales, fundamentalmente el primero que, debido a su régimen torrencial, recoge momentáneamente grandes caudales, llegando a desbordarse en algunos puntos.

Es, precisamente, la mencionada infraestructura hidráulica, la que al discurrir a cielo abierto, absorbe las aguas de desbordamiento, constituyendo una barrera natural que defiende la mitad oriental del término y los cascos urbanos de Aldaia y Alaquàs.

El otro cauce natural mencionado (Barranc de La Saleta), discurre actualmente por el casco urbano de la población, teniendo previsto la canalización de su desvío junto al margen oeste del Distribuidor Comarcal Sur (CV-33), disponiendo en la actualidad de una zanja, a modo de cuneta provisional, constituyendo ambos cauces el límite noreste y este del Sector PP4.

La mencionada propuesta de desvío data de 1967, cuando la Confederación Hidrográfica del Júcar (en adelante CHJ) encargó el proyecto de "Encauzamiento del Barranco de Montes".

Dichas obras, lamentablemente, no se llevaron a cabo, procediendo posteriormente la CHJ a la elaboración del estudio titulado "Pliego de bases de encauzamientos de barrancos y cauces menores causantes de inundaciones en determinadas zonas de la Provincia de València".

En la actualidad, continúan las gestiones entre los municipios afectados y la CHJ, estando previsto el tramo de encauzamiento correspondiente al término municipal de Aldaia, a una segunda fase (medio plazo).

Hidrología subterránea.

En lo referente a las aguas subterráneas, el Ministerio de Industria, a través del Instituto Geológico y Minero de España, redactó en 1975 el "Proyecto de Investigación Hidrogeológica de la Cuenca Baja y Media del Júcar".

En él se incluyeron los sistemas acuíferos número 50 hasta el 56, ambos inclusive y comprende las provincias de Castellón, València y parte de las de Alicante, Teruel y Cuenca dentro de la cuenca del Júcar.

El acuífero nº 51 corresponde a la Plana de València.

Este acuífero, se encuentra localizado en la provincia de València, en la zona costera correspondiente entre Puzol y Cullera, abarca un área de 1.200 km², siendo la mayoría de ellos de terrenos llanos, estando casi todos bajo la cota 100.

Las características generales del acuífero son:

- *El acuífero detrítico de la Plana de València tiene un espesor medio de 100m de materiales del tipo arena, grava, arcillas, un volumen de reservas de agua de 6.000 Hm³ y un balance anual del orden de 700 Hm³.*
- *Las entradas de agua al acuífero la constituyen las alimentaciones laterales de los acuíferos calizos circundantes (400 Hm³ al año), la infiltración proveniente del regadío (230 Hm³ al año) y la infiltración de lluvia (140 Hm³ al año).*
- *Las salidas más importantes corresponden a la alimentación a los cursos de los ríos Júcar y Túria, 330 y 130 Hm³ al año respectivamente, al bombeo neto con 160 Hm³ al año, la descarga por fuentes con 180 Hm³/año y las salidas ocultas al mar que sólo alcanzan 40 Hm³/año.*

Respecto al aprovechamiento de dichas aguas, es de destacar la gran cantidad de aforos practicados durante este siglo, a lo largo y ancho del término municipal, extracciones éstas que provocaron la reconversión de los cultivos de secano de la vertiente occidental del municipio, en regadío (hasta principios del S.XX existía un 13% de tierras de regadío frente aun 87% de secano, habiéndose invertido dicha proporción, en la actualidad).

Un 80% de las tierras de regadío del término municipal son servidas por aguas subterráneas y un 20% por aguas superficiales (río Túria).

Clima.

- a) *Temperaturas: se obtiene una temperatura media anual de 16'9 grados. En diferentes estudios, se observa que las líneas isotérmicas en nuestra comarca van casi paralelas a la costa; por lo cual la temperatura media anual disminuye hacia el interior por los factores de continentalidad y altura.*

En cuanto a las temperaturas absolutas extremas, podemos decir que se ha llegado a alcanzar los 44°C, oscilando las máximas absolutas por lo general entre 35° y 40°. Las mínimas absolutas, se presentan puntualmente entre -1° y -5°. Los meses de Julio y Agosto registran las altas extremas y de modo excepcional Septiembre o Junio. Enero y Febrero son los meses de las mínimas absolutas, desplazadas a veces a Diciembre y, en rarísimas ocasiones, a Marzo o Noviembre.

- b) *Precipitaciones: del estudio anual de las precipitaciones se deduce la escasez pluviométrica (la media anual se sitúa en 432 mm. y unos 40 días de lluvia) y su enorme irregularidad (existen años de 188 mm. y años de 760 mm).*

En cuanto al ciclo anual de las lluvias, se produce un importante aumento de las lluvias de Agosto a Septiembre; se inician entonces las grandes tormentas de Otoño que determinan el período más lluvioso. Son cuatro meses (de Septiembre a Diciembre), a lo largo de los cuales se reparte el máximo anual, ofreciendo cada mes grandes variaciones de un año a otro.

La presencia de la llamada gota de aire frío, por lo general sobre el Este de la meseta, en combinación con una corriente de aire inestable procedente del Mediterráneo, puede producir

lluvias de una violencia impresionante y con graves daños; este fenómeno se da preferentemente, como decimos, en los meses de Otoño.

A.1.2.2.- Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.1.2.2.- *Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

La determinación de un uso dominante actual en el sector no parece del todo inmediata, debido al nivel de heterogeneidad que acusa el sector en la actualidad.

A pesar de ser un suelo supuestamente agrícola pendiente de desarrollo urbanístico, es de destacar el peso específico de las actividades industriales preexistentes, que llegan a ocupar el 39,45% de la superficie del sector, de las cuales una de ellas (dedicada a la producción de artículos de plástico) abarca el 74% de dicha superficie, lo cual supondrá un fuerte condicionante en el momento de establecer la ordenación del sector.

Vinculado a dichas actividades se encuentra una zona de acopio de material que representa un 5,34%.

De los terrenos restantes, se podría decir que el uso dominante de dichos terrenos ha sido el agrícola, encontrándose en un progresivo proceso de abandono, motivado, entre otros factores, por la expectativa de desarrollo urbanístico del sector objeto de estudio.

Dicha proceso de abandono se traduce en que apenas un 0,75% están destinados al cultivo de naranjos, encontrándonos un 5,45% de naranjos abandonados, un 1,65% de olivos abandonados y la mayor parte del supuesto suelo agrícola (27,43%) lo constituyen eriales sin explotación agrícola alguna.

Queda finalmente un 3,68% formado por una franja ajardinada en el frente sudeste del sector, así como un 16,25% que lo constituyen tanto los caminos y sendas de acceso a las fincas agrícolas, como la infraestructura viaria perimetral ejecutada en la actualidad.

En cuanto a las infraestructuras de servicios existentes, cabe destacar el grado de precariedad de las mismas, destacando el trazado aéreo de la red de media tensión que abastece a las industrias preexistentes.

La excepción a esta tónica general, lo constituyen las redes ejecutadas a lo largo del vial perimetral existente en el límite noroeste del sector, que se encargan del suministro de los diferentes servicios al centro comercial Bonaire (Sector AM5).

Toda la información expuesta anteriormente viene debidamente reflejada en el Plano de Información I-08 *Usos, aprovechamientos, edificaciones e infraestructuras existentes* del presente documento.

A.1.2.3.- Aprovechamientos potenciales del territorio.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.1.2.3.- *Aprovechamientos potenciales del territorio* de la Memoria del *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

El aprovechamiento potencial de los terrenos objeto del PP, viene claramente condicionado por la tendencia generalizada de la zona (términos de Quart, Aldaia, Alaquàs y Torrent) de expansión de la actividad industrial, a lo largo los diferentes ejes de comunicación, quedando en esta caso definida toda una franja (de norte a sur) de suelo potencialmente industrial confinada entre dos arcos sucesivos constituidos por el Distribuidor Comarcal Sur (CV-33) y el denominado Segundo Corredor (Distribuidor Industrial Subcomarcal), y dividida inevitablemente en dos subáreas (norte-sur) por el trazado de la vía férrea de València-Utiel.

En este sentido, la mera calificación de los terrenos que nos ocupan como Uso dominante Industrial por el PG y la HMG, así como el elevado grado de consolidación de actividades industriales preexistentes y la reciente implantación del Centro comercial y de ocio Bonaire, declara un uso potencialmente industrial y terciario, si tenemos presente que la aptitud del territorio para su urbanización la define el hecho de que no presenten condiciones singularmente favorables a la implantación de otros usos.

En el caso que nos ocupa, no se conocen otros usos potenciales o previstos (aparte del industrial y terciario) que no sea el agrícola, anteriormente descrito, no existiendo, por tanto, condicionantes de relevancia que puedan afectar al desarrollo del futuro uso industrial previsto, a que están destinados los terrenos objeto del presente Plan Parcial

A.1.2.4.- Estructura de la propiedad del suelo.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.1.2.4.- *Estructura de la propiedad del suelo* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

El Sector que nos ocupa no acusa una excesiva fragmentación parcelaria, acorde al tipo de explotación agrícola a que ha sido destinada, obteniendo un tamaño medio de parcela que oscila entre los 5.000 y los 8.000 m²s aproximadamente.

Las parcelas correspondientes a las actividades industriales presentan mayor disparidad en sus dimensiones, encontrándonos una parcela mayoritaria de 82.200 m²s (representa el 29,10% de la superficie del sector), una de tamaño intermedio de 23.500 m²s destinada a la fabricación de piezas de escayola, y otras dos de menor tamaño de 3.750 y 2.650 m²s respectivamente.

Respecto a las dos parcelas industriales de mayor tamaño, cabe señalar la adquisición progresiva de fincas colindantes, con el objeto de poder ampliar su actividad en un futuro.

Dicha estructura parcelaria aparece detallada en el Plano I-09 *Estructura de la propiedad del Suelo según Catastro*, del presente documento.

A.1.3.- Condiciones Institucionales.

A.1.3.1.- Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente.

Las determinaciones urbanísticas de referencia del documento de planeamiento aprobado son las que establece el preceptivo documento de HMG que se tramitó conjuntamente con el Plan Parcial (en adelante PP) y fue aprobado por acuerdo de 5 de septiembre de 2008 de la Comisión Territorial de Urbanismo que se consideraron cumplidos los condicionantes del acuerdo de 20 de abril de 2007 de aprobación definitiva del plan parcial del sector 4 (PP-4) y la Homologación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en el ámbito de dicho sector. El Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de 3 de noviembre de 2008 publicó las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.1.3.1.- *Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

Dicho HMG, partir de la consideración de los terrenos afectados como aptos, para su desarrollo urbanístico, establece un uso dominante industrial a partir de dos clases de suelo a saber, Urbano (en adelante SU) y Urbanizable (en adelante SUBle), en función del grado de consolidación existente en el sector.

Teniendo en cuenta que la mayoría de dichos terrenos están clasificados como SUBle, la figura de planeamiento a emplear para desarrollar la ordenación pormenorizada es la del Plan Parcial.

Reproducimos a continuación la Ficha de características del Sector Homologado PP4, definida en la mencionada HMG:

ficha de características del sector

PP4

planeamiento	DATOS GENERALES			
	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
	SUPERFICIES			
	Superficie computable Sector SU		m ² s	102.096,33
	Superficie computable Sector SUBle		m ² s	174.104,51
	Superficie total Sector		m ² s	276.200,84
	Sup. Red Primaria adscrita No computable		m ² s	0,00
	Sup. Total ámbito planeamiento		m ² s	276.200,84
	USOS Y APROVECHAMIENTOS			
	Índice Edificabilidad bruta máx.	IEB	m ² t/m ² s	0,50
	Edificabilidad bruta máx.	EB	m ² t	138.100,42
	Uso global			Industrial
	Uso compatible			Terciario
	Tipologías edificatorias dominantes			Industrial Bloque Exento (IBE) Terciario Bloque Adosado (TBA)
	SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
	Red Prim. Suelo. Dot € Comput. Red Secund.		m ² s	32.239,91
	Red Viaria	PRV	m ² s	20.092,52
	Zona Verde	PJL	m ² s	12.147,39
gestión	Denominación Área de Reparto			AR SUP 1er Cuatrienio
	Sup. Área de Reparto	AR	m ² s	745.730,00
	Aprovechamiento tipo	AT	m ² t utc/m ² s	0,422270
	Condiciones de conexión y desarrollo: 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).			

A.1.3.2.- Obras programadas y política de inversiones públicas.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.1.3.2.- *Obras programadas y política de inversiones públicas* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

A este respecto, y en lo referente a las grandes infraestructuras de comunicación previstas que, de algún modo, desempeñen un papel relevante en el futuro funcionamiento del polígono, cabe destacar, en primer lugar, la ejecución del Segundo Corredor municipal

(Distribuidor Industrial Subcomarcal) que unirá el Centro de ocio Bonaire (junto a la A-3) con el Camí del Pla de Quart (CV-413; antigua VV-3017). Dicho proyecto tiene un tramo ya ejecutado (al norte del ferrocarril), incluyendo el paso elevado sobre la línea férrea, quedando por ejecutar el tramo comprendido entre dicho paso elevado y el Pla de Quart, discurriendo junto al polígono industrial del Coscollar.

Este vial deberá, a su vez, conectar (a través de los términos de Alaquàs y Torrent) con la Autovía de enlace de la CV-33 con el By Pass, quedando de esta forma conectado el polígono, simultáneamente, con dos de los principales ejes de comunicación de la comarca, a saber: A-3 y By Pass, y a través de este último a la A-7.

A.1.3.3.- Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.

Tal y como se define y se justifica en el apartado A.1.3.3.- *Análisis de las afecciones impuestas por la legislación* de la Memoria del *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

El Sector objeto del presente documento, se ve afectado por la regulación sectorial en materia de Aguas, cuyas afecciones constituyen, en gran medida, el límite Este del Sector, como ya se establecía en el documento de planeamiento

Asimismo, el presente documento de planeamiento incorpora la regulación sectorial en materia aeronáutica y del sistema general aeroportuario de València, que afecta a la totalidad del ámbito del Sector tal y como indican los informes Sectoriales Oficiales de la Dirección General de Aviación Civil que han sido incorporados en el Anexo 2 de la presente Memoria.

Las afecciones sectoriales que afectan al ámbito del Sector PP4 objeto del presente documento son las siguientes:

Afección en materia de Aguas.

Dicha afección se debe a la presencia y trazado del *Barranc de la Saleta* que conforma el límite natural del Sector en todo el frente Noreste, y paralelo al cual discurre la antigua carretera CV-409, que constituye en la actualidad la principal vía de acceso a las parcelas industriales consolidadas.

Las afecciones derivadas de la existencia de cursos y cauces de aguas, bien ocasionales, bien permanentes, bien reguladas en:

- Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Aguas**.
(BOE, núm. 176, de 24 de julio de 2001)
- Corrección de errores del **Texto Refundido de la Ley de Aguas**.
(BOE, núm. 287, de 30 de noviembre de 2001)
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el **Reglamento del Dominio Público Hidráulico**.
(BOE, núm. 103, de 30 de abril de 1986)
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se **modifica** el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el **Reglamento del Dominio Público**

Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

(BOE, núm. 135, de 06 de junio de 2003)

- Ley 4/2004, de 30 de junio, de Generalitat Valenciana, **de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje**.
(DOGV, núm. 4788, de 2 de julio de 2004).
- Acuerdo de 28 de enero de 2003, del Consell de la Generalitat, por el que se a prueba definitivamente el **Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)**.
(DOGV, núm. 4429, de 30 de enero de 2003).

En virtud de dicha regulación, quedan establecidas las siguientes zonas de afección:

- Zona de Dominio Público Hidráulico.

Comprende los terrenos que forman el propio cauce, y constituye el límite del ámbito de actuación, generalmente identificado a partir de la arista superior del talud del propio barranco.

- Zona de Servidumbre de las márgenes de los cauces (art.6 L29/1985 y arts 6 y 8 del RD849/1986).

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público.

Limitaciones de uso en la zona de servidumbre (art. 7 RD 849/1986).

La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

- a) Paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce.
 - b) Paso para el ejercicio de las actividades de pesca fluvial.
 - c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
- Zona de policía de las márgenes de los cauces (arts. 6 y 7 L29/1985 y arts. 9 y 10 del RD849/1986).

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionarán el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Limitaciones de uso en la zona de policía (art. 7 y 9 RD 849/1986).

En la zona de policía de 100 m de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones substanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, salvo los casos especiales regulados legalmente. Esta autorización es independiente de cualquier obra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

Afección en materia aeronáutica y del sistema general aeroportuario:

Dicha afección se debe a la presencia del *Aeropuerto de València* en el entorno inmediato del Sector PP4, ámbito del presente documento de planeamiento.

Las afecciones derivadas de los sistemas aeronáutico y aeroportuario están reguladas por la siguiente legislación sectorial:

- **En materia aeronáutica.**

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre **Navegación Aérea**, modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E.) nº 312, de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de **Seguridad Aérea** (B.O.E. nº 162, de 8 de julio).
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 **de Ruido**, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 315 de diciembre).
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de **Servidumbres Aeronáuticas**, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).
- Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las **servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de València** (B.O.E. nº 129, de 28 de mayo).
- **Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas** contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de València aprobado por la Orden del Ministerio de Fomento de 19 de julio de 2001 (B.O.E. nº 185, de 3 de agosto), definidas en el Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI.)

- **En materia del Sistema General Aeroportuario.**

- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).

- **Plan Director del Aeropuerto de València** vigente aprobado mediante Orden Ministerial el 19 de julio de 2001 y publicado en el BOE nº 185 con fecha 3 de agosto de 2001.
- **Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de València**, aprobado definitivamente por la Conselleria de Territori i Habitatge de la Generalitat València el 08 de Septiembre de 2004.
- **Propuesta de la Revisión del Plan Director del Aeropuerto de València**, de febrero de 2009, publicado el 29 de mayo de 2009 por Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA). Pendiente de aprobación definitiva.

Las afecciones derivadas de los sistemas aeronáutico y aeroportuario se clasifican como sigue:

a) Servidumbres Aeronáuticas:

En virtud de dicha regulación, quedan establecidas las siguientes zonas de afección en materia de Servidumbres Aeronáuticas:

a.1) Servidumbres limitadora de alturas de obstáculos

Las superficies limitadores se subdividen en:

- Superficie horizontal externa.
- Superficie Cónica.
- Superficie horizontal interna.
- Superficie de aproximación.
- Superficie de aproximación interna.
- Superficie de transición.
- Superficie de transición interna.
- Superficie de aterrizaje interrumpido.
- Superficie de ascenso al despegue.

a.2) Servidumbres radioeléctricas:

Estas servidumbres se aplican a las infraestructuras de ayudas a la navegación aérea:

- VOR.
- DME
- NDB
- ILS
- Radar
- Radiobaliza

a.3) Servidumbres de operación:

Están asociadas con los procedimientos de aproximación y salida, y establecen las altitudes o alturas mínimas seguras para cada tramo del procedimiento de operación:

Altura sup. = Altura máx. + Margen seguridad

En referencia al Sector PP4, objeto del presente documento de planeamiento, cabe destacar la determinación legal que define la totalidad del ámbito del Plan Parcial Sector

PP4 incluido en las *Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de València*.

En el plano que se adjunta como Anexo 2 del presente documento, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de València que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En el dicho anexo, se representa mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

En particular, el 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).

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, en el ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas las cotas del terreno se encuentran aproximadamente por debajo de 60 metros y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 105 metros, ambos sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos, incluidas las grúas de construcciones, y similares.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento incorpora la indicación que las instalaciones previstas en el Plan Parcial vigente no emite humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyen un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de València, 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.

Tal y como quedar recogido en la normativa del presente documento de planeamiento, 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. Igualmente se indica que, 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 evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, el planeamiento incorpora en la presente Memoria las condiciones impuestas por la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento, y en particular las condiciones referentes a las construcciones propuestas (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no vulneren 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, etc.) 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.

Asimismo, 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), requerirá resolución favorable, conforme los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que tal como indicar el Informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil, fechado en junio de 2009, el deberá recogerse en el presente documento de planeamiento.

El presente documento incorpora las *servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de València* en su documentación gráfica tanto en los planos de información (colección I-06) como en los de ordenación (O08), y las regula en sus normas urbanísticas.

b) Sistema General Aeroportuario:

El Artículo 8 del Real Decreto 2591 define el Sistema General Aeroportuario:

A efectos de asegurar la necesaria coordinación entre las Administraciones públicas con competencias concurrentes sobre el espacio aeroportuario, los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbana calificarán a los aeropuertos y a sus respectivas zonas de servicio como sistema general aeroportuario y no podrán incluir determinaciones que supongan interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación aeroportuarias.

El sistema general aeroportuario se desarrollará a través de un plan especial o instrumento equivalente, que deberá incluir entre sus determinaciones las medidas y previsiones necesarias para garantizar una eficiente gestión y explotación del aeropuerto, su desarrollo y su conexión con los sistemas generales de transporte terrestre.

Así pues el sistema general aeroportuario se puede dividir en:

- *Espacio aéreo.*
- *Zona de servicio del aeropuerto:*
 - *Subsistema de movimiento de aeronaves.*
 - *Subsistema de actividades aeroportuarias*

En el mismo documento se prevé así mismo un área de cautela para desarrollos a largo plazo.

En virtud de la regulación antes citada, se establecen las siguientes zonas de afección del Sistema General Aeroportuario:

b.1) Área de Cautela Aeroportuaria.

El Plan Director del Aeropuerto de València (aprobado por Orden del Ministerio de Fomento el 19 de julio de 2001, BOE nº 185, de 3 de agosto) y el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de València (PESGAV), (aprobado por la Conselleria de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana el 8 de septiembre de 2004, BOPV nº 258, de 29 de octubre de

2004) definen el ámbito vigente en la actualidad del Área de Cautela del Aeropuerto de València.

Con todo, la definición del ámbito del Área de Cautela del Aeropuerto de València, se encuentra en un período de reconsideración que no podemos obviar en el presente documento, aún considerando que no tiene, todavía, trascendencia legal. Dicha reconsideración la determina la Propuesta de Revisión del Plan Director del Aeropuerto de València (Código EPD 065.200), redactado por Aena con fecha de febrero de 2009 y que se encuentra en fase de elaboración.

En lo que al ámbito del Sector PP4 de Aldaia respeta, la definición del Área de Cautela y su reconsideración a través del Borrador de Revisión del Plan Director es trascendente, pues impone dos situaciones legales sensiblemente divergentes. En el primero de los casos se produce un solape entre los ámbitos considerados, sin embargo en el segundo de los supuestos no se produciría solape alguno entre los ámbitos:

b.1.1.1) Área de Cautela Aeroportuaria definida por el Plan Director del Aeropuerto de València aprobado por Orden del Ministerio de Fomento el 19 de julio de 2001 (BOE nº 185, de 3 de agosto)

Referente al ámbito del Área de Cautela Aeroportuaria del Aeropuerto de València, existe un solape entre el Sector PP4 y el Área de Cautela Aeroportuaria definida en el Plan Director del Aeropuerto de València, tal y como se observa en la colección de planos de información y ordenación del presente documento.

Según *el Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (València)* de la Dirección General de Aviación Civil y con fecha del 16 de abril de 2009 (anexo 2.1 del presente documento):

Se recomienda que, en caso de proceder a algún desarrollo urbanístico dentro del Área de Cautela, 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.

Según *el Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (València)* (EXP. 080199) de la Dirección General de Aviación Civil con fecha de junio de 2009, (Anexo 2.2 del presente documento):

En relación con el solape entre el ámbito en estudio y el Área de Cautela Aeroportuaria, de conformidad con lo indicado por Aena, se recuerda que 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), en su capítulo 1.2 Ordenación, y respecto a las Áreas de Cautela Aeroportuaria, recoge la siguiente recomendación:

El Área de Cautela Aeroportuaria, a petición de la Generalitat Valenciana, se conceptuará como reserva dotacional de la red primaria para la ampliación del Sistema General Aeroportuario. El suelo afectado por esta área mantendrá su clasificación urbanística conforme al planeamiento municipal.

Toda la información expuesta anteriormente viene debidamente reflejada en los Planos de Información de la colección I-06 Sistema Aeronáutico así como en el Anexo 2 del presente documento,

b.1.1.2) Área de Cautela definida por la Propuesta de Revisión del Plan Director del Aeropuerto de València (Código EPD 065.200), redactado por Aena con fecha de febrero de 2009 y en fase de elaboración:

El apartado “1.2. Objeto de la revisión del Plan Director del Aeropuerto de València” de la Memoria de la Propuesta de Revisión del Plan Director del Aeropuerto de València (Código EPD 065.200) establece lo que sigue:

El “Artículo 7. Revisión de los Planes Directores” del Real Decreto 2591/98 de 4 de Servicio, impone la obligación de revisar los Planes Directores siempre que las necesidades exijan introducir modificaciones de carácter sustancial en su contenido, debiendo actualizarse, al menos, cada ocho (8) años.

El crecimiento del tráfico, tanto de pasajeros como aeronaves, experimentado por el aeropuerto, muy superiores a los previstos en el Plan Director vigente (aprobado por O.M. de 19 de julio de 2001), hace aconsejable realizar una serie de actuaciones para garantizar un tratamiento del tráfico con los debidos niveles de calidad.

Esta circunstancia motiva, de acuerdo con lo previsto con lo prescrito por el punto 7 Revisión de los Planes Directores, del Real Decreto 2591/98, la revisión del Plan Director del Aeropuerto de València.

El apartado “6.2.3 Área de Cautela Aeroportuaria” de la Memoria de la Propuesta de Revisión del Plan Director del Aeropuerto de València (Código EPD 065.200) establece lo que sigue:

*Con la construcción de la nueva pista paralela se hace necesario proteger los terrenos sobre los que ésta se asentaría, además de los correspondientes a su zona de franja, los que se destinen al camino perimetral y a la parte correspondiente de la plataforma. **Deberán preverse de igual forma las superficies necesarias para la instalación del sistemas a de luces de aproximación del 900 m por ambas cabeceras.***

En este nuevo documento en fase de elaboración, ya NO existe un solape entre el ámbito del Sector PP4 y el Área de Cautela Aeroportuaria definida en la Revisión del Plan director del Aeropuerto de València,

Toda la información expuesta anteriormente viene debidamente reflejada en los Planos de Información de la colección I-06 Sistema Aeronáutico así como en el Anexo 2 del presente documento.

En la actualidad el Plan Director del Aeropuerto de València (julio 2001) y el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de València (PEGSAV) dan vigencia y validez legal al ámbito del Área de Cautela que definen.

Sin embargo, la Propuesta de Revisión del Plan Director del Aeropuerto de València, aún en elaboración y fechada en febrero de 2009, redefine, a su vez dicha Área de Cautela Aeroportuaria cuyo limite los define el ámbito de Sector PP4 sin que se produzca, por tanto, solape alguno entre ambos ámbitos

Con todo, el solape existente entre los ámbitos vigentes en la actualidad, obliga al presente documento la inclusión de las determinaciones siguientes en referencia al Área de Cautela:

Considerando las recomendaciones que el la Dirección General de Aviación Civil realiza a través de los dos informes emitidos en relación con el Sector PP4 en el término municipal de Aldaia (Anexo 2 del presente documento) con el fin de de incorporar en la presente modificación puntual del planeamiento vigente el ámbito correspondiente al Área de Cautela:

Considerando el hecho que este ámbito esta siendo reconsiderado por los Organismos Oficiales Sectoriales, El Área de Cautela Aeroportuaria, se conceptuará como un ámbito de afección sectorial en materia aeroportuaria.

Por tanto, se determina que en caso de proceder a algún desarrollo urbanístico dentro del Área de Cautela vigente, 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

De este modo, el presente documento de planeamiento incorpora en sus documentos normativos la obligación de: someter la aprobación del presente documento así como 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.

Toda la información expuesta anteriormente viene debidamente reflejada en el Plano de Ordenación O-08 Afecciones del *Sistema Aeronáutico* así como en las Normas Urbanísticas del presente documento,

València, noviembre de 2009

Por AMP Associats, S.L.P.
EL ARQUITECTO



A.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A.2.1.- Objetivos y Criterios Generales de la Ordenación.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.2.1.- *Objetivos y Criterios Generales de la Ordenación* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

Los objetivos y criterios del presente PP han sido, en todo momento, la ordenación de un Sector industrial previamente homologado (Sector Homologado PP4) por la mencionada HMG, con el objeto de regularizar la presencia de una serie de actividades industriales de fuerte arraigo, ubicadas en un enclave semiurbanizado y fuertemente condicionado por el desarrollo de los sectores colindantes y por la ejecución de infraestructuras viarias de escala suprasectorial cuya gestión recae necesaria y proporcionalmente en el Sector que nos ocupa.

Dicha ordenación debía resolver correctamente la configuración de borde urbano, por un lado, y la conexión y articulación con el tejido terciario existente y futuro, por otro, respetando, en cualquier caso, los objetivos y criterios generales emanados del propio PG de Aldaia.

Asimismo, la presencia de la actividad terciaria colindante y los condicionantes que suponen la cesión extra de zonas verdes (al no poder computarse como tal la zona verde perimera ejecutada en la actualidad con un diámetro inscrito inferior al mínimo legal), permiten plantearnos la posibilidad de implantar de forma complementaria el uso terciario, compatible con el uso dominante industrial.

La población de l'Horta Sud demanda, hoy día, la configuración de tejidos industriales y terciarios habitables, dignos y racionales, cuya actividad no suponga necesariamente una agresión al medio urbano y rural. En este sentido, los parámetros urbanísticos (anchos de calles, configuración de las edificaciones, amplitud y dignidad de las áreas ajardinadas) de ordenación de dicho tejido industrial y terciario, tienen como finalidad principal la consecución de un entorno urbanístico con la mayor calidad ambiental posible.

A.2.2.- Análisis Ponderado de las diferentes Alternativas y Justificación de la Solución Adoptada.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.2.2.- *Análisis Ponderado de las diferentes Alternativas y Justificación de la Solución Adoptada*, de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

Teniendo presente que la estructura global de la ordenación ha sido prácticamente un invariante a lo largo del proceso de elaboración de la propuesta, debemos señalar que las diferentes alternativas han sufrido un proceso de ajuste continuo, desde los primeros trazos con un talante más reformista, hasta adquirir posturas más conservadoras, en las que el

establecimiento de alineaciones ha respondido a una ajustada adaptación a la disposición de las edificaciones industriales preexistentes.

Dicho proceso se ha debido al hecho de respetar, en todo momento, el objetivo prioritario de afectar, en la menor medida posible, las industrias instaladas, valorando en cada decisión adoptada, la repercusión económica que ello podría comportar, sin que por ello se vean mermados los postulados mínimos irrenunciables de racionalidad y funcionalidad.

Debemos tener claro que, a fin de cuentas, este tipo de operación forma parte de una actuación programada, cuya ejecución correrá fundamentalmente a cargo de los propietarios afectados.

Por lo tanto, los fuertes condicionantes de partida, constituidos básicamente por la infraestructura viaria perimetral ejecutada, el trazado de la zona verde estructural, así como por el considerable grado de consolidación y envergadura de las actividades industriales preexistentes, han dejado un escaso margen de maniobra a la hora de esbozar diferentes alternativas.

Éstas podían únicamente plantearse a partir de las dimensiones de las manzanas edificables de los terrenos no consolidados y de la dimensión de los viales interiores de distribución.

Por otro lado, las expectativas de crecimiento de las industrias existentes también han sido un factor a tener en cuenta en el trazado de la red viaria interior.

La diferencia entre las parcelas edificables con edificación preexistente y las exentas de ella, también se ha traducido a la hora de plantearse las posibles tipologías edificatorias industriales, tal y como desarrollaremos más adelante.

A.2.3.- Justificación de su Adecuación a la Ordenación Estructural.

A.2.3.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por el *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.2.3.1.- *Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio* de la Memoria del el Plan Parcial Modificado 03, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante un sector industrial sobre el que ya se produjeron determinadas actuaciones para su desarrollo, tales como la tramitación y aprobación en 1995 de la Modificación Puntual de los Sectores AM4, AM5 y AM6 del Plan General (en adelante MPG) de Aldaia, en virtud de la cual el Sector pasa a clasificarse como Suelo Urbanizable Programado (en adelante SUP), se modifica la delimitación del mismo y pasa a denominarse Sector PP4, tramitándose de forma simultánea el correspondiente Plan Parcial (en adelante PP).

El desarrollo del presente sector estaba condicionado, a su vez, por la implantación del centro comercial Bonaire (Sector AM5), ejecutado en la actualidad y que conforma el frente noroeste del Sector PP4, a partir de uno de los viales principales de acceso a dicho centro.

Al tratarse de un suelo urbanizable, con unas claras condiciones de conexión y articulación con la infraestructura viaria territorial y con el sector terciario colindante, parece obvia la prioridad de su ejecución, dentro de la secuencia lógica de ocupación del territorio.

Tal y como se expone en la HMG, el elevado grado de consolidación de las actividades industriales preexistentes ha provocado que el desequilibrio existente entre los terrenos industriales y los agrícolas haya impedido su desarrollo urbanístico a través de los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

Se constata, a continuación, de qué manera la paralización que ha sufrido el desarrollo del Sector PP4 ha motivado la necesidad de redactar el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de Viales de Conexión del Sector AM-5 de Aldaia, con el objeto de poder ejecutar las infraestructura viarias necesarias para el desarrollo del conjunto de los sectores PP4, AM5 y AM6, cuya gestión debía recaer proporcionalmente en el presente sector. Dicha opción debía justificarse únicamente en el hecho de no querer supeditar la obtención y ejecución de dicho suelo dotacional al desarrollo urbanístico del Sector PP4.

Si tenemos presente, además, el modo de retribución de los terrenos expropiados, acordado en el correspondiente Proyecto de Expropiación, a través de Reservas de Aprovechamiento en el Sector PP4, nos resulta del todo incuestionable, ahora sí, la necesidad de abordar de forma preferente el desarrollo urbanístico del presente sector.

A.2.3.2.- Ficha de Planeamiento y Gestión.

La citada HMG, que acompaña al *Plan Parcial Modificado 03*, con fecha de julio de 2007 y aprobada por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo el 5 de septiembre de 2008, define en su apartado 7º, la Ficha de características del Sector Homologado PP4 y reproducida en el apartado A.1.3.1 *Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente* de la Memoria Informativa del presente documento.

La *Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03*, tal y como se argumenta en el apartado A.0.- *Justificación del Documento* de la Memoria del presente documento, define una Ficha de Planeamiento y Gestión que se caracteriza en relación con planeamiento vigente que establece el *Plan Parcial Modificado 03 (julio 2007)* por:

Referente a los parámetros de la Ordenación Estructural del Sector PP4:

- La *Superficie Computable del Sector en Suelo Urbano* se mantiene invariable.
- La *Superficie Computable del Sector en Suelo Urbanizable* se mantiene invariable.
- La *Superficie total del Sector* se mantiene invariable.
- La Superficie total del ámbito del planeamiento se mantiene invariable.
- El *Índice de Edificabilidad Bruta máxima* se mantiene invariable.
- La *Edificabilidad Bruta Máxima* se mantiene invariable.
- El *Aprovechamiento Tipo* se mantiene invariable.
- El *Área de Reparto* a la que pertenece el Sector PP4 se mantiene invariable.

Referente a la Red Primaria de Suelo Dotacional Público:

- El suelo calificado como *Red Viaria* de la Red Primaria de Suelo Dotacional Perteneciente *Computable* a Red Secundaria se mantiene invariable.
- El suelo calificado como *Zona Verde* de la Red Primaria de Suelo Dotacional Perteneciente *Computable* a Red Secundaria se mantiene invariable.
- El suelo calificado como *Zona Verde* de la Red Primaria de Suelo Dotacional Perteneciente *No Computable* como Red Secundaria se mantiene invariable.

Referente a la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbano:

- El suelo calificado como *Red Viaria* de la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbano se mantiene invariable.

Referente a la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbanizable:

- El suelo calificado como *Red Viaria* de la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbanizable se mantiene invariable.
- El suelo calificado como *Zona Verde* de la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbanizable se mantiene invariable.
- El suelo calificado como *Equipamiento* de la Red Secundaria de Suelo Dotacional Público en Suelo Urbanizable se mantienen invariable..

Referente a la dotación de aparcamiento en el Sector PP4

La presente *Modificación Puntual de Plan Parcial Modificado 03* incrementa dicha dotación en 43 plazas respecto la reserva de aparcamiento prevista en el planeamiento vigente,

Referente al Suelo de Titularidad Privada:

- El *Total del Suelo de Titularidad Privada* se mantiene inalterado.
- E *Total del Aprovechamiento Lucrativo* se mantiene inalterado.

Esta información queda reflejada en el *Anexo 1.3.- Cuadro Comparativo entre Plan Parcial Modificado 03 (julio 2007) y la Modificación Puntual del Plan Parcial 03 (noviembre 2009)* del presente documento.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03* establece la siguiente Ficha de Planeamiento y Gestión:

planeamiento	DATOS GENERALES	Municipio			Aldaia	
		Sector MPG			PP4	
		Denominación			Sector Homologado PP4	
		Clase de Suelo			Urbanizable / Urbano	
		Figura de Planeamiento			Plan Parcial	
		SUPERFICIES				
		Superficie computable Sector SU		m²s	102.096,33	
		Superficie computable Sector SUBle		m²s	174.104,51	
		Superficie total Sector		m²s	276.200,84	
		Sup. Red Primaria adscrita No computable		m²s	0,00	
		Sup. Total ámbito planeamiento		m²s	276.200,84	
		USOS Y APROVECHAMIENTOS				
		Índice Edificabilidad bruta máx.		IEB	m²t/m²s	0,50
		Edificabilidad bruta máx.		EB	m²t	138.100,42
	Uso global			Industrial		
	Uso compatible			Terciario		
	SUELO DOT. PÚBL.	Código			m²s	% 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 Viaria	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
		Zonas Verdes computables	SZV	18.962,14	10,89%	
		Equipamientos	SEQ	0,00	0,00%	
		Red Viaria	SRV	81.671,74	46,91%	
		Zonas Verdes No computables			13.393,26	7,69%
		Red Complem. Afecciones Sectoriales			ZA	0,00
		Total Reserva Suelo Dotacional			118.624,91	
	SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA	Código				% Sector
		Infraestructura - servicio urbano	ID	m²s	258,82	0,09%
		Dotacional titularidad privada		m²s	0,00	
				m²t/m²s br	0,00	
				m²t	0,00	
		Parcelas Uso Residencial	IER ER	m²s	0,00	0,00%
				m²t/m²s br	0,000	
				m²t	0,00	
				viv	0	
		Parcelas Uso Terciario	IET ET	m²s	28.730,67	10,40%
				m²t/m²s br	0,160	
				m²t	44.232,32	
		Parcelas Uso Industrial	IEI EI	m²s	128.586,44	46,56%
				m²t/m²s br	0,34	
				m²t	93.868,10	
		Total Suelo de Titularidad Privada		m²s	157.575,93	
		Total Aprovechamiento Lucrativo		m²t	138.100,42	
gestión		Denominación Área de Reparto			AR SUP 1er Cuatrienio	
		Sup. Área de Reparto	AR	m²s	745.730,00	
	Aprovechamiento tipo	AT	m²t utc/m²s	0,422270		
	Delimitación Unidades de Ejecución					
	Denominación Unidad de Ejecución			UE-PP4		
	Sup. Unidad de Ejecución	UE	m²s	276.200,84		
	Sup. total Sector ∈ a la UE		m²s	276.200,84		
	Sup. Red Primaria adscrita ∈ a la UE		m²s	0,00		
	Condiciones de conexión y desarrollo: 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).					

Condiciones de integración y de conexión de la actuación.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.2.3.2.- *Ficha de Planeamiento y Gestión. Condiciones de integración y de conexión de la actuación* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

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).

Delimitación de Unidades de Ejecución y criterios para futuras delimitaciones o redelimitaciones.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.2.3.2.- *Ficha de Planeamiento y Gestión. Delimitación de Unidades de Ejecución y criterios para futuras delimitaciones o redelimitaciones* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

En el caso que nos ocupa, se delimita una única Unidad de Ejecución abarcando la totalidad del Sector Homologado PP4, incluyendo en la misma las dos clases de Suelo (SU y SÚble) establecidas en el documento de la HMG, con el objeto de poder gestionar conjuntamente ambos suelos y, de este modo, garantizar el correcto equilibrio y la justa distribución de los beneficios y cargas del presente Sector. De este modo tenemos:

Superficie de SU: 102.096,33 m²s

Superficie de SÚble: 174.104,51 m²s

*La suma de ambas superficies conforma el Sector Homologado PP4, que coincide con la delimitación de la **UE-PP4**, con una superficie total de 276.200,84 m²s.*

Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.2.3.2.- *Ficha de Planeamiento y Gestión. Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

El presente Sector está incluido en el Área de Reparto (AR SUP 1er Cuatrienio) delimitada por el PG vigente, 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 m²s, por lo que la determinación del Aprovechamiento Tipo (en adelante AT) fija un valor de 0,42227 m²t.h/m²s, 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.

(*) m²t.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.

Establecimiento de coeficientes de homogeneización entre tipologías.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por el *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.2.3.2.- *Ficha de Planeamiento y Gestión. Establecimiento de coeficientes de homogeneización entre tipologías* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

El presente PP regula las edificabilidades de cada uso, sin establecer coeficientes de homogeneización entre las diferentes tipologías que conforman la ordenación del Sector PP4, sin perjuicio de que el Proyecto de Reparcelación correspondiente decida aplicar los mencionados coeficientes, pudiendo utilizar para ello los valores que estime oportunos en función del uso, tipología o ubicación de la parcela en cuestión, a partir de los criterios y estudios de valores de mercado, que en su momento estime oportuno.

A.2.4.- Descripción y Justificación de la Ordenación Pormenorizada Propuesta.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por el *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Por tanto y tal y como se define y se justifica en el apartado A.2.4.- *Descripción y Justificación de la Ordenación Pormenorizada Propuesta* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

Vistos los criterios generales expuestos en los apartados A.2.1 y A.2.2, pasamos a detallar la ordenación propuesta.

Una vez asumido el reto de operar sobre un territorio que constituye el suelo de crecimiento y expansión de un tejido industrial preexistente fuertemente consolidado con una infraestructura viaria de conexión de reciente ejecución, se trata básicamente de organizar, a través de una estructura viaria racional, las diferentes parcelas industriales resultantes, una vez una vez garantizadas las reservas de suelo dotacional público, reguladas en los Art. 14 y 15 del Anexo al RPCV, referente a los Estándares aplicables para la redacción de Planes Parciales industriales y terciarios.

El Plan propone, de este modo, la integración de una estructura urbana basada en la regulación, ajuste y optimización geométrica de las manzanas que forman los conjuntos industriales, con una disposición ordenada de las zonas verdes y áreas ajardinadas, y una red viaria jerarquizada que estructure el conjunto de la ordenación.

Debíamos, para ello, respetar, en la medida de lo posible, los trazados viarios de continuidad con el Sector colindante y minimizar las afecciones a las industrias instaladas, garantizando la compatibilidad y conexión con la trama existente actualmente en

funcionamiento, y cuya actividad apenas debe verse mermada durante la ejecución de la operación propuesta.

Red Viaria.

Como se define y se justifica en el apartado A.2.4.- *Descripción y Justificación de la Ordenación Pormenorizada Propuesta. Red Viaria* de la Memoria del Plan Parcial Modificado 03, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

La red viaria ha venido claramente condicionada por el hecho de que las principales vías de acceso al sector ya están ejecutadas en la actualidad, dado que cumplían a su vez la función de viales de conexión del Sector AM5 (centro comercial Bonaire) requeridas para su puesta en funcionamiento.

Quedaban, por lo tanto, únicamente por resolver los viales de distribución interna del sector debidamente conectados con los viales perimetrales de acceso al mismo.

El más importante lo forma la calle E, atravesando transversalmente el sector a partir de la segunda rotonda de acceso al centro comercial. De esta calle nace la segunda en importancia, cuya prolongación sigue el trazado de un camino actual provocando la separación de las dos industrias de mayor tamaño (SP Berner e Iberplaco) hasta conectar con la antigua carretera CV-409 que da acceso a dichas empresas.

Como vial de distribución de características similares al anterior, se dispone la calle F.

Por otro lado, la situación de Fuera de ordenación ejecutivo de las empresas AGAR y CELDA, nos permite trazar correctamente el viario perimetral y de servicio (calles G, H, I y J que da acceso a las parcelas de nueva creación m3.1 y m3.3, con una sección tipo que sigue criterios similares a las anteriores, incorporando en este caso, arbolado entre las plazas de aparcamiento en batería e incrementando el ancho de acera (pasando de 3,00 a 5,00m) al tratarse de fachadas principales de la edificación destinada a usos terciarios (fundamentalmente comercial).

La incorporación de dichos usos terciarios, fundamentalmente en las parcelas de nueva creación m4.1, m4.3, y m5, motiva la disposición de grandes superficies destinadas al aparcamiento de automóviles, cuya sección transversal sigue las pautas de las secciones tipo referidas en el apartado anterior.

Respecto a los viales de acceso ya ejecutados (calles A1 y B1) en los tramos correspondientes a la manzana m5, se trazan sendos viales de servicio que garanticen el acceso a dichas parcelas, sin mermar la funcionalidad de ambas arterias de tráfico.

Cabe únicamente destacar el hecho de que la calle C1 (antigua carretera CV-409) y la calle B2 son de sentido único de acceso a los sectores AM5 y PP4 desde la CV-33, por lo que la calle J (paralela a la calle B2) no tiene un tratamiento de vial de servicio, sino de vial interior de sentido entrada desde la segunda rotonda de acceso al centro comercial, dado que no vuelve a poder conectarse con la calle B2.

El presente documento deja de considerar individualizadamente la calle K, ya que se integra su desarrollo conjuntamente a la zona de aparcamientos ubicada al sureste del Sector.

La distribución funcional de estas vías, aparece detallada en el cuadro adjunto, así como en el plano O.05 (Secciones Viarias).

TIPO FUNCIONAL							DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL												Longitud
Vial Tipo	Calle	Zona	Uso	Tipo de vía	Código	Ancho	Acera	Aparc.	Calzada	Seto	Calzada	Seto	Calzada	Seto	Calzada	Aparc.	Acera	Arbolado	ml
V1	A1	ND	IN	Vía Arterial Urbana Tipo 1	VAU1	28,30	-	-	6,40	1,10	11,00	1,40	8,40	-	-	-	-	-	275,00
V2	A2	ND	IN	Vía Arterial Urbana Tipo 2	VAU2	23,80	3,00	-	11,00	1,40	-	-	8,40	-	-	-	-	A un lado	566,00
V3	B1	ND	IN	Vía Colectora Tipo 1	VCO1	36,15	2,60	4,50	4,50	1,10	7,50	1,10	7,30	1,10	6,45	-	-	-	363,00
V4	B2	ND	IN	Vía Colectora Tipo 2	VCO2	24,10	3,00	4,50	4,50	1,10	11,00	-	-	-	-	-	-	-	270,00
V5	C1, C2	ND	IN	Vía Colectora Tipo 3	VCO3	11,00	2,00	-	9,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	580,00
V6	D1, E, F	ND	IN	Vía Local Tipo 1	VLO1	24,00	3,00	5,00	8,00	-	-	-	-	-	-	5,00	3,00	A ambos lados	632,00
V7	I	ND	IN	Vía Local Tipo 2	VLO2	15,50	5,00	4,50	6,00	-	-	-	-	-	-	-	-	A un lado	190,00
V8	D2	ND	IN	Vía Local Tipo 3	VLO3	17,00	3,00	-	6,00	-	-	-	-	-	-	5,00	3,00	A ambos lados	180,00
V9	L	ND	IN	Vía Local Tipo 4	VLO4	8,10	-	-	-	-	-	-	-	1,10	7,00	-	-	-	255,00
V10	G, H	ND	IN	Vía Local Tipo 5	VLO5	20,00	-	4,50	6,00	-	-	-	-	-	-	4,50	5,00	A ambos lados	202,00
V11	J	ND	IN	Vía Local Tipo 6	VLO6	22,00	5,00	4,50	6,00	-	-	-	-	-	-	4,50	2,00	A ambos lados	170,00
																			3.683,00

- LEYENDA
- Zona**
- ND Áreas de nuevos desarrollos
- Uso**
- IN INDUSTRIAL
- Tipo de vía**

VAU	Arterial Urbana:	Vía convencional, cruces a nivel para vehículos y peatones y circulación de peatones por aceras integradas en la sección transversal.
VCO	Colectora:	Distribución de tráfico desde las vías primarias a las calles locales. Tráfico preferentemente urbano con longitudes medias de viaje.
VLO	Local:	Vías con función principal de acceso a colindantes. Muy escaso tráfico de paso comparado con el de tráfico de acceso.

Red secundaria de parcelas dotacionales (zonas verdes).

Como se define y se justifica en el apartado A.2.4.- *Descripción y Justificación de la Ordenación Pormenorizada Propuesta. Red secundaria de parcelas dotacionales (zonas verdes)* de la Memoria del Plan Parcial Modificado 03, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

Respecto a la distribución de las parcelas dotacionales, los estándares dotacionales aplicables para la redacción de Planes Parciales de sectores industriales y terciarios, se refieren únicamente a la reserva de suelo destinado a red viaria y zonas verdes.

En el caso que nos ocupa, tal determina el apartado 6.2. Objetivos y criterios generales de la HMG, fechada en julio de 2007 y aprobada por acuerdo de la CTU el 5 de septiembre de 2008, la existencia de una franja de zona verde ya ejecutada en la actualidad ha determinado finalmente la ordenación de la Red Secundaria de zonas verdes del presente PP, teniendo en cuenta fundamentalmente que la dicha HMG, la incorpora como ordenación estructural al calificarla como Jardín de la Red Primaria (clave PJL):

En este sentido, nos encontramos con una franja que oscila entre los 16 y los 19m entre el vial de conexión ejecutado (Calle A1 y A2) y el límite sureste del sector, que en la actualidad constituye una banda ajardinada que define el borde entre el sector industrial urbanizado parcialmente y los terrenos colindantes de SNU destinados a explotación agrícola, cumpliendo además el papel de elemento de protección de dichos terrenos de huerta.

La dimensión transversal de dicha franja de terreno no permite computarlos a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos de zonas verdes (Jardín) exigibles para la Red Secundaria de Suelo Dotacional, motivo por el cual deberá reservarse de forma adicional una cantidad superior al 10% de la superficie de suelo clasificado como Soble, obteniendo una cantidad total de zonas ajardinadas claramente superior a la establecida por el RPCV.

Por lo tanto, a pesar de tener ejecutados un total de 12.147,39 m²s de zonas ajardinadas, se deberán ejecutar un mínimo de 17.410,45 m²s adicionales, con lo que estaremos cediendo un exceso equivalente al 70% de la superficie mínima necesaria.

Por lo tanto, en el caso de las zonas verdes, de forma contraria al caso de la red viaria, los terrenos correspondientes a dicha parcela perteneciente a la Red Primaria no son computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria, motivo por el cual el presente PP reserva una superficie adicional que cumpla dichos estándares, distribuida y abasteciendo a las diferentes parcelas de uso terciario.

Parcelas edificables.

Como se define y se justifica en el apartado A.2.4.- *Descripción y Justificación de la Ordenación Pormenorizada Propuesta. Parcelas Edificables* de la Memoria del Plan Parcial Modificado 03, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

La disposición y cuantía de las mismas, no es si no el resultado de la estructuración jerárquica y ordenada de la Red Viaria, así como del resto de parcelas dotacionales, persiguiendo, en todo momento, la obtención de unas profundidades razonables de parcela que permitan resolver, de manera digna, el desarrollo de las futuras edificaciones.

En lo referente a las parcelas industriales, debemos matizar la diversidad de opciones que se presentan atendiendo, de un lado, a la ineludible presencia de las edificaciones industriales preexistentes, de otro, a los trazados viarios de continuidad y conexión con el Sector AM5 y, finalmente, a la variedad de la demanda actual de parcelas industriales, contemplando la posibilidad de la consolidación de industrias de gran tamaño como la existentes en la actualidad.

Por lo tanto, para resolver el programa industrial del conjunto de la ordenación, se plantea una tipología dominante atendiendo a la disposición y organización de las edificaciones industriales preexistentes, recogida en la siguiente Zona de Calificación urbanística:

1. IBE: Industrial Bloque Exento.

Se trata del uso dominante, que se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

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 tipología se aplica en aquellas parcelas resultantes que contienen edificaciones industriales en la actualidad que responden de forma más acorde a este sistema de ordenación. Es el caso de las dos industrias mayoritarias, siendo la mayor de ellas la que conforma las parcelas de mayor tamaño (m2.1 y m2.2).

En lo referente a las parcelas de uso terciario:

2. TBA: Terciario Bloque Adosado.

Esta zona 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.

Esta calificación es de aplicación en las parcelas de nueva creación (m3.1, m3.3, m4.1, m4.3 y m5), en las que la alineación de fachada se ajusta al linde de parcela, tal y como puede apreciarse en el plano O-03 Régimen urbanístico de la presente Modificación Puntual del PP.

El presente documento ordena el uso terciario incorporando una nueva tipología respecto al planeamiento vigente:

3. TBE: Terciario Bloque Exento.

Esta zona 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), en la que el bloque exento responde de forma más acorde a este sistema de ordenación, tal y como puede apreciarse en el plano O-03 *Régimen urbanístico* del presente PP.

Cabe por último recordar que en las correspondientes Normas Urbanísticas del presente documento, se pormenorizan las condiciones de la edificación y régimen de usos aplicable para cada una de las distintas Zonas de ordenación urbanística que se establecen en el planeamiento (ver Plano O-02 *Zonas de Calificación Urbanística*).

A.2.5.- Definición, Cálculo y Justificación de los Estándares y Elementos Propios de la Red Secundaria.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por *el Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Cumplimiento del Art. 14 Estándares aplicables en Sectores industriales, del Anexo al RPCV.

Como se define y se justifica en el apartado A.2.5.- *Definición, Cálculo y Justificación de los Estándares y Elementos Propios de la Red Secundaria. Cumplimiento del Art. 14 Estándares aplicables en Sectores industriales, del Anexo al RPCV* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

En los sectores destinados a usos industriales será exigible, como norma general, una reserva mínima de suelo dotacional público del 40 por ciento de la superficie computable del sector. Igualmente, será exigible reservar un 10 por ciento de su superficie computable a zonas verdes públicas, reserva ésta que se entiende incluida en el 40 por ciento anteriormente señalado.

Concepto	Estándar RPCV	Reserva PP
<i>Red Secundaria Suelo Dotacional (SD)</i>	<i>40% Sup. Sector</i>	<i>57,80% cumple</i>
<i>Zona Verde (ZV)</i>	<i>10% Sup. Sector</i>	<i>10,89% cumple</i>
<i>Red Viaria (RV + AV)</i>	<i>30% Sup. Sector</i>	<i>46,91% cumple</i>

A este respecto, debemos recordar una vez más que el cumplimiento de de dichos estándares dotacionales es de aplicación en aquellos terrenos pertenecientes al Sector PP4 Clasificados como SUBle, por lo que la superficie de referencia son los 174.104,51 m²s que cumplen dicha condición.

Estos datos aparecen desarrollados en el Cuadro General de Superficies del Anexo 1 a la presente Memoria.

Cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento en sectores industriales y terciarios.

Como se define y se justifica en el apartado A.2.5.- *Definición, Cómputo y Justificación de los Estándares y Elementos Propios de la Red Secundaria. Cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento en sectores industriales y terciarios* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

Art. 15 Reserva mínima de aparcamiento en sectores industriales, del Anexo al RPCV.

1. *En los sectores destinados a usos industriales se reservará 1 plaza de aparcamiento en parcela privada, por cada 150 m² construidos, pudiendo minorarse esta exigencia, previo informe de la Consellería competente en materia de Industria, atendiendo a las características del establecimiento.*
2. *El número de plazas de aparcamiento en el suelo dotacional público en sectores de uso industrial será el establecido a estos efectos en el artículo 10 apartado 2 del presente Anexo.*

El mencionado Art.10.2 del RPCV, dice lo siguiente:

2. *Con independencia de los usos a los que se destine el sector, el número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público será proporcionado tanto a la densidad como a las características de la Red Viaria, siendo como mínimo del 50 por ciento de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.*

El planeamiento vigente, que lo establece el *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007, determina un techo construido máximo de uso industrial de 92.315,87 m²t, para el que corresponde una reserva de 616 plazas de aparcamiento en parcela privada, debiendo dotar al menos de 308 plazas en suelo dotacional público.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03* establece un techo construido de uso industrial de 93.868,10 m²t. Si se aplican los mismos criterios que el planeamiento vigente, que son los establecidos por el *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007, le corresponde una reserva de 626 plazas de aparcamiento en parcela privada, debiendo dotar al menos de 313 plazas en suelo público.

Asimismo, Como se define y se justifica en el apartado A.2.5.- *Definición, Cómputo y Justificación de los Estándares y Elementos Propios de la Red Secundaria. Cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento en sectores industriales y terciarios* de la Memoria del *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

Art. 13 Reserva mínima de aparcamiento en sectores terciarios, del Anexo al RPCV.

1. *Se establecen los siguientes módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, a cumplir en función del uso concreto propuesto en las mismas:*
 - *Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 m² construidos.*
 - *Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200 m² construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.*
 - *Para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50 m² construidos.*
 - *Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.*

2. *El número de plazas de aparcamiento en suelo dotacional público en sectores de uso terciario será el establecido a estos efectos en el artículo 10 apartado 2 del presente Anexo.*
3. *En los sectores terciarios no computará la edificabilidad prevista por el plan general destinada a aparcamientos sobre rasante.*

El planeamiento vigente, que lo establece el *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007, determina un techo construido máximo de uso terciario de 45.784,55 m²t, para el que planteamos la hipótesis de destinar un 75% de dicha edificabilidad a uso comercial y el 25% restante a otros usos terciarios no especificados. Para dicha hipótesis corresponde una reserva de 1489 plazas de aparcamiento en parcela privada, debiendo dotar al menos de 745 plazas en suelo dotacional público.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03* establece un techo construido de uso terciario máximo de 44.232,32 m²t. Si se aplican los mismos criterios que el planeamiento vigente, que son los establecidos por el *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007, le corresponde una reserva de 1438 plazas de aparcamiento en parcela privada, debiendo dotar al menos de 719 plazas en suelo público.

En el planeamiento vigente, que es el que corresponde al *Plan Parcial modificado 03*, de fecha julio 2007, sumando la dotación mínima de aparcamiento correspondiente a la edificabilidad de uso industrial y terciario, obtenemos una reserva mínima total de 1053 plazas de aparcamiento en suelo público.

Sin embargo, si hacemos esta misma operación en la *Modificación Puntual del Plan Parcial 03*, obtenemos una reserva mínima total de 1032 plazas de aparcamiento en suelo público. Consecuentemente, la reserva mínima exigida para este ámbito lo determina el planeamiento vigente por ser más restrictivo que la reglamentación urbanística genérica.

Con todo, el planeamiento vigente, que es el que corresponde al *Plan Parcial modificado 03*, de fecha julio 2007, ordena un total de **1.291 plazas en viario público**, cumpliendo con creces la reserva legal reglamentaria, teniendo en cuenta además que dicho cómputo y comprobación se ha hecho en este caso sobre la totalidad del sector y no únicamente sobre la porción de SUBle, y que parte de dichas plazas están destinadas al estacionamiento de camiones, requiriendo al efecto de unas dimensiones sustancialmente superiores.

La presente *Modificación Puntual de Plan Parcial Modificado 03* ordena un total de **1334 plazas en viario público**, cumpliendo del mismo modo, la reserva legal reglamentaria, además de incrementar en **43 plazas adicionales** la reserva de aparcamiento prevista en el planeamiento vigente, que corresponde al Plan Parcial modificado 03

Cabe recordar en este punto que la porción de SUBle, y parte de dichas plazas están destinadas al estacionamiento de camiones, requiriendo al efecto de unas dimensiones sustancialmente superiores.

A.2.6.- Delimitación de las Unidades de Ejecución y Justificación de sus Condiciones Legales y Reglamentarias.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por el *Plan Parcial Modificado 03*, de fecha julio 2007.

Como se define y se justifica en el apartado A.2.6.- *Delimitación de las Unidades de Ejecución y Justificación de sus Condiciones Legales y Reglamentarias* de la Memoria del Plan Parcial Modificado 03, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 63.4 del RPCV, el Plan Parcial delimitará una o varias Unidades de Ejecución para su desarrollo por Actuaciones Integradas.

En el caso que nos ocupa, se delimita una única Unidad de Ejecución abarcando la totalidad del Sector Homologado PP4, incluyendo en la misma las dos clases de Suelo (SU y SUBle) establecidas en el documento de la HMG, fechado en julio de 2007 y tramitado conjuntamente con el Plan Parcial Modificado 03, conjunto de documentos que conforman el planeamiento vigente, con el objeto de poder gestionar conjuntamente ambos suelos y, de este modo, garantizar el correcto equilibrio y la justa distribución de los beneficios y cargas del presente Sector.

De este modo tenemos:

Superficie de SU: 102.096,33 m²s

Superficie de SUBle: 174.104,51 m²s

*La suma de ambas superficies conforma el Sector Homologado PP4, que coincide con la delimitación de la **UE-PP4**, con una superficie total de 276.200,84 m²s.*

Dicha delimitación cumple, en cualquier caso, las condiciones que establecen los artículos 115 y 117 del mencionado Reglamento.

A.2.7.- Delimitación de Áreas, que puedan ser Objeto de Ordenación Mediante estudio De Detalle.

La presente *Modificación Puntual del Plan Parcial modificado 03* incorpora a todos los efectos las determinaciones del planeamiento vigente, que son las establecidas por el Plan Parcial Modificado 03, de fecha julio 2007.

Como se define y se justifica en el apartado A.2.7.- *Delimitación de Áreas, que puedan ser Objeto de Ordenación Mediante Estudio De Detalle* de la Memoria del Plan Parcial Modificado 03, de fecha julio 2007 del que resulta el planeamiento vigente:

Podrán formularse Estudios de Detalle que tengan por ámbito una o varias manzanas de las señaladas en el Plano O.03 Régimen Urbanístico 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 testers con otras parcelas de su entorno, no incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

Dichos Estudios de Detalle estarán redactados, en cualquier caso, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 100 del RPCV o legislación urbanística vigente.

València, noviembre 2009

Por AMP Associats, S.L.P.

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a small dot, and a series of loops and strokes that form a stylized name.

B- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Capítulo Primero:	Disposiciones.
Sección Primera:	Disposiciones Preliminares.
Sección Segunda:	Disposiciones Generales.
Capítulo Segundo:	Parámetros urbanísticos. Definiciones.
Sección Primera:	Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.
Sección Segunda:	Parámetros urbanísticos a la parcela.
Sección Tercera:	Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.
Sección Cuarta:	Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.
Sección Quinta:	Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.
Capítulo Tercero:	Normas Urbanísticas de carácter estructural.
Capítulo Cuarto:	Zonas de Calificación Urbanística.
Capítulo Quinto:	Zona PRV / SRV (Suelo Dotacional Público: Red Viaria). Condiciones Particulares.
Capítulo Sexto:	Zona PJL / SJL (Suelo Dotacional Público: Zona Verde). Condiciones Particulares.
Capítulo Séptimo:	Zona ID (Servicio público de uso y dominio privado: Infraestructura-Servicio urbano). Condiciones Particulares.
Capítulo Octavo:	Zona IBE (Industrial Bloque Exento). Condiciones Particulares.
Capítulo Noveno:	Zona TBA (Terciario Bloque Adosado). Condiciones Particulares.
Capítulo Décimo:	Zona TBE (Terciario Bloque Exento). Condiciones Particulares.
Capítulo Decimoprimer:	Desarrollo Diferido de la Manzana m1 para Uso <i>Terciario Bloque Adosado</i> (TBA).
Capítulo Decimosegundo:	Desarrollo Diferido de la Manzana m2 para Uso <i>Industrial Bloque Exento</i> (IBE).
Capítulo Decimotercero:	Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de València. Condiciones Particulares.

ANEXO 3: FICHAS DE ZONA.

B.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

O01	ESTRUCTURA DE COMUNICACIONES, ACCESOS Y CIRCULACIONES	1/3000
O02	ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA	1/1000
O03	REGIMEN URBANISTICO	1/1000
O04	RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES	1/1000
O05	SECCIONES VIARIAS	1/100
O06	DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION	1/1000
O07	AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. SECCIONES TRANSVERSALES.	1/1000 1/500
O08	AFECCIONES SISTEMA AERONÁUTICO	1/1000

B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Capítulo Primero: Disposiciones.

Sección Primera: Disposiciones Preliminares.

Sección Segunda: Disposiciones Generales.

Capítulo Segundo: Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Sección Primera: Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Sección Segunda: Parámetros urbanísticos a la parcela.

Sección Tercera: Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Sección Cuarta: Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Sección Quinta: Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Capítulo Tercero: Normas Urbanísticas de carácter estructural.

Capítulo Cuarto: Zonas de Calificación Urbanística.

Capítulo Quinto: Zona PRV / SRV (Suelo Dotacional Público: Red Viaria). Condiciones Particulares.

Capítulo Sexto: Zona PJJ / SJL (Suelo Dotacional Público: Zona Verde). Condiciones Particulares.

Capítulo Séptimo: Zona ID (Servicio público de uso y dominio privado: Infraestructura-Servicio urbano). Condiciones Particulares.

Capítulo Octavo: Zona IBE (Industrial Bloque Exento). Condiciones Particulares.

Capítulo Noveno: Zona TBA (Terciario Bloque Adosado). Condiciones Particulares.

Capítulo Décimo: Zona TBE (Terciario Bloque Exento). Condiciones Particulares.

Capítulo Decimoprimer: Desarrollo Diferido de la Manzana m1 para Uso *Terciario Bloque Adosado* (TBA).

Capítulo Decimosegundo: Desarrollo Diferido de la Manzana m2 para Uso *Industrial Bloque Exento* (IBE).

Capítulo Decimotercero: Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. Condiciones Particulares.

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES.

Sección Primera: Disposiciones Preliminares.

Con el fin de definir el alcance del presente documento, se establece una relación de artículos afectados por la presente *Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03* (en adelante *MpPPmod03*) respecto las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del planeamiento vigente, establecidas por el *Plan Parcial Modificado 03* (en adelante *PPmod03*), de fecha julio 2007, cuyas Normas Urbanísticas fueron publicadas por el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de 3 de noviembre de 2008.

Artículos Modificados por las presentes Normas Urbanísticas (NNUU *MpPPmod03*):

<i>Artículo</i>	1.2
<i>Artículo</i>	1.11
<i>Artículo</i>	4.1
<i>Artículo</i>	8.4.2.b
<i>Artículo</i>	8.4.2.c
<i>Artículo</i>	8.5
<i>Artículo</i>	8.9
<i>Artículo</i>	9.3.1
<i>Artículo</i>	9.5.7

Artículos Renombrados por las presentes Normas Urbanísticas (NNUU *MpPPmod03*):

El *Capítulo 10* es renombrado como *Capítulo 11*. Consecuentemente:

<i>Artículo</i>	10.1 (<i>Capítulo 10 de las NNUU del PPmod03, julio 2007</i>)
<i>Artículo</i>	11.1 (<i>Capítulo 11 de las NNUU del presente Documento, MpPPmod03</i>)

Artículos Incorporados por las presentes Normas Urbanísticas (NNUU *MpPPmod03*):

Se incorpora el *Capítulo 10* que consta de los siguientes artículos:

<i>Artículo</i>	10.1
<i>Artículo</i>	10.2
<i>Artículo</i>	10.3
<i>Artículo</i>	10.4
<i>Artículo</i>	10.5
<i>Artículo</i>	10.6
<i>Artículo</i>	10.7
<i>Artículo</i>	10.8
<i>Artículo</i>	10.9

Se incorpora el *Capítulo 12* que consta de los siguientes artículos:

<i>Artículo</i>	12.1
-----------------	------

Se incorpora el *Capítulo 13* que consta de los siguientes artículos:

<i>Artículo</i>	13.1
-----------------	------

Sección Segunda: 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 la tipología descrita en la Memoria Justificativa del PP, a saber:

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

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 59 de la LRAU 6/1994, en relación con el artículo 179 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

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 59 de la LRAU 6/1994, 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 LRAU 6/1994 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 184 del RPCV.

Artículo 1.11. Documentación del Plan Parcial.

1. Son documentos integrantes del presente Plan Parcial:

A.- Parte sin eficacia normativa.

A.0.- Contenido de la Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03.

A.1.- Memoria Informativa.

A.2.- Memoria Justificativa.

Anexo 1

Anexo 1.1: Cuadro general de parámetros.

Anexo 1.2: Cuadro pormenorizado de superficies.

Anexo 1.3: Cuadro Comparativo entre Plan Parcial Modificado 03 (julio 2007) y la Modificación Puntual del Plan Parcial Modificado 03 (noviembre 2009)

Anexo 2

Anexo 2.1: *"Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (Valencia)"* del 16 de abril de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento)

Anexo 2.2: *"Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (Valencia) (Exp. 080199)"* de junio de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento)

A.3.- Planos de Información.

B.- Parte con eficacia normativa.

B.1.- Normas Urbanísticas.

Anexo 3: Fichas de Zona.

B.2.- Planos de Ordenación.

2. Tendrán *eficacia normativa*, las presentes Normas Urbanísticas, las Fichas de Zona y los Planos de Ordenación.

CAPÍTULO SEGUNDO: 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 Primera: 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 Segunda: 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 exija 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 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

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 (m²s).

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 Tercera: 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 Cuarta: 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^2s).

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 Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

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

Sección Quinta: 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 la cumbrera en fachada, 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 TERCERO: 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 m²s 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 m²s, tal y como puede apreciarse tanto el Plano *O-01 Delimitación del Sector Homologado PP4. Clasificación del Suelo*, como en la Ficha de Características del Sector que establece el Documento de Homologación del Sector PP4 aprobado por acuerdo de 5 de septiembre de 2008 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.

Artículo 3.2. Régimen urbanístico del suelo.

1. El régimen urbanístico correspondiente al SU y al Suelo Urbanizable (en adelante Suble) queda establecido a partir de la obtención del Aprovechamiento Subjetivo correspondiente, en virtud de lo previsto en el Art. 60.2 de la LRAU y del Art. 19 de la Ley 14/1997, de 26 de diciembre, de Medidas de gestión Administrativa y Financiera, de la Generalitat Valenciana (DOGV 31-12-1997) en el que se establece:

“El aprovechamiento urbanístico subjetivo coincidirá en suelo urbano con el aprovechamiento tipo de referencia. En suelo urbanizable será el 90 por 100 del aprovechamiento tipo, salvo en áreas de reforma interior para las que el planeamiento establezca un porcentaje mayor.”

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 m²t.h/m²s, 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.

(*) m²t.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.

Artículo 3.3. División del territorio en Zonas de ordenación urbanística.

En el ámbito del presente PP se establecen cuatro Zonas de Ordenación urbanística, a saber:

1. IND: Uso Global Industrial
2. TER: Uso Global Terciario
3. PRV: Red Primaria de Suelo Dotacional. Red Viaria
4. PVL: Red Primaria de Suelo Dotacional. Zona Verde (Jardín)

Respecto a los terrenos pertenecientes a la Red Primaria de Suelo Dotacional, únicamente los terrenos correspondientes a la red viaria son computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles para la Red Secundaria, en virtud de lo dispuesto en el Art. 2 del Anexo al RPCV.

Dicha Calificación del Suelo viene definida y delimitada en el Plano O-02 *Calificación del Suelo. Delimitación de la Red Primaria de Suelo Dotacional* de la HMG del Sector PP4, (aprobado definitivamente por acuerdo de 5 de septiembre de 2008 de la Comisión Territorial de Urbanismo) sin perjuicio de la pormenorización que en el ámbito de sus competencias establece el presente PP.

CAPÍTULO CUARTO: ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

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

El Plan Parcial establece las siguientes *Zonas de Calificación Urbanística* (ver *Plano O.02. Zonas de Calificación Urbanística*).

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.
- TBE Terciario Bloque Exento.

Zonas de Uso dominante de Infraestructuras y Servicios:

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

CAPÍTULO QUINTO: 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.02 Zonas de Calificación Urbanística*.

Artículo 5.2. Condiciones específicas.

1. En los Planos *O.04 Red Viaria. Alineaciones y rasantes* y *O.0.5 Secciones viarias* 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 permite la previsión de plazas de aparcamiento, cumpliendo el Art.10 del Anexo al RPCV.

3. Las rasantes viarias son las que vienen definidas en el Plano O-04 *Red Viaria. Alineaciones y rasantes*, sin perjuicio de que se ajusten posteriormente al correspondiente Proyecto de Urbanización.

CAPÍTULO SEXTO: ZONA PJJ / SJL (SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: ZONA VERDE). CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 6.1. Ámbito.

La Zona PJJ / SJL (Suelo Dotacional Público: Zona Verde - Jardín) está constituida por el área expresamente señalada con este título en el Plano *O.02 Zonas de Calificación Urbanística*.

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 SÈPTIMO: 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.02 Zonas de Calificación Urbanística*.

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 OCTAVO: 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 *0.02. Zonas de Calificación Urbanística*.

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.

Se permiten las actividades industriales exentas de calificación (Anexo I de la Instrucción 1/83 de la Consellería de Gobernación), y aquellas que, aún estando calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, (en adelante RAMINP), dispongan de las

correspondientes medidas preventivas, correctoras o represivas, en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento de Aldaia y por la Comisión Provincial de Calificación de Actividades de la Dirección General de Medio Ambiente (en adelante CPCA), como de suficiente garantía, de conformidad con la ley 3/1989, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas (en adelante LAC).

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 m² 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.
- Industrias calificadas por el RAMINP, que no dispongan de las preceptivas medidas correctoras.

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. Conjuntos Industriales en la zona IBE.

1. El PP define dentro de la Zona IBE cuatro parcelas (ver plano O-02 *Zonas de Calificación Urbanística*).
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 IBE se configura por la integración del sistema de ordenación por *Edificación aislada*, la tipología edificatoria de *Bloque exento* y el uso global *Industrial*. Tiene como parámetros urbanísticos definitorios, el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.
4. Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los planos O-02 (Zonas de Calificación Urbanística) y O-03 (Régimen Urbanístico), del presente PP.
5. Las rasantes son las que vienen definidas en el plano O-04 *Red Viaria. Alineaciones y rasantes*.

Artículo 8.4. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 4000 m²s.
 - 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-03 (Régimen Urbanístico), 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 8.5. 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 0,730 m²t/m²s (ver Anexo I a la Memoria 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 autoización 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, y sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial que regula las servidumbres aeronáuticas.
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 8.6. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96 o normativa posterior que la sustituya.

Artículo 8.7. Condiciones higiénicas.

Se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en materia de Actividades Calificadas (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Instrucciones 1/83 y 2/83 de la Conselleria de Gobernación, y la Ley de la Generalitat Valenciana de Actividades Calificadas).

Artículo 8.8. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil en parcela privada por cada 150 m² construidos, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela.
2. Dicha dotación deberá incrementarse hasta una plaza en parcela privada por cada 50m² construidos, en aquellas parcelas en las que se prevea instalar el uso de bar o restaurante.

Artículo 8.9. 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.03 Régimen Urbanístico* 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 testers con otras parcelas de su entorno, no incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

CAPÍTULO NOVENO: ZONA TBA (TERCIARIO BLOQUE ADOSADO). CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 9.1. Ámbito.

La zona TBA (Terciario Bloque Adosado) está constituida por el conjunto de parcelas expresamente señaladas con esta identificación en el Plano *0.02. Zonas de Calificación Urbanística*.

Artículo 9.2. Usos pormenorizados.

1. Uso dominante.

El uso global o dominante de esta Zona 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 m² 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 cinco parcelas (ver plano O-02 *Zonas de Calificación Urbanística*).
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 los planos O-02 (Zonas de Calificación Urbanística) y O-03 (Régimen Urbanístico), del presente PP.
5. Las rasantes son las que vienen definidas en el plano O-04 *Red Viaria. 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 m²s.
- 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.03 *Régimen Urbanístico* 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 1,482 m²t/m²s (ver Anexo I a la Memoria 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 autoización 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 la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96 o normativa posterior que la sustituya.

Artículo 9.7. Condiciones higiénicas.

Se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en materia de Actividades Calificadas (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Instrucciones 1/83 y 2/83 de la Consellería de Gobernación, y la Ley de la Generalitat Valenciana de Actividades Calificadas).

Artículo 9.8. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil en parcela privada por cada 25 m² 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 uno o más *Conjuntos Terciarios* de los señalados en los planos O-02 y O-03 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 DÉCIMO: ZONA TBE (TERCIARIO BLOQUE EXENTO). CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 10.1. Ámbito.

La zona TBE (Terciario Bloque Exento) está constituida por la parcelas *m2.3* expresamente señaladas con esta identificación en el Plano *O.02. Zonas de Calificación Urbanística*.

Artículo 10.2. Usos pormenorizados.

1. Uso dominante.

El uso global o dominante de esta Zona 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 m² construidos y deberá ubicarse necesariamente en una planta alta.
- 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.
- 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.
- Industrias calificadas por el RAMINP, que no dispongan de las preceptivas medidas correctoras.

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.
- Industria. Se incluye en el uso compatible *industrial* todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos. Se permiten las actividades industriales exentas de calificación (Anexo I de la Instrucción 1/83 de la Consellería de Gobernación), y aquellas que, aún estando calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, (en adelante RAMINP), dispongan de las correspondientes medidas preventivas, correctoras o represivas, en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento de Aldaia y por la Comisión Provincial de Calificación de Actividades de la Dirección General de Medio Ambiente (en adelante CPCA), como de suficiente garantía, de conformidad con la ley 3/1989, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas (en adelante LAC).
- 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.
- Deportivo-recreativo
- Espectáculos públicos
- Hostelería
- Ocio nocturno (*pubs*, discotecas, *after hours*, etc.)
- 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 10.3. Conjuntos Terciarios en la zona TBE.

1. El PP define dentro de la Zona TBE una única parcela (ver plano O-02 *Zonas de Calificación Urbanística*).
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 TBE 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.
4. Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los planos O-02 (Zonas de Calificación Urbanística) y O-03 (Régimen Urbanístico), del presente PP.
5. Las rasantes son las que vienen definidas en el plano O-04 *Red Viaria. Alineaciones y rasantes*.

Artículo 10.4. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 450 m²s.
 - b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 10,00 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.03 *Régimen Urbanístico* se grafían las áreas ocupables por la edificación sobre rasante, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- a) La superficie ocupable máxima de la edificación será el 80% de la parcela.
- b) La separación al linde frontal viene definida en el plano O-03 (Régimen Urbanístico), del presente PP.
3. 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 10.5. 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 1,795 m²t/m²s (ver Anexo I a la Memoria 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 autoización 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 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.
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 m 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 10.6. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96 o normativa posterior que la sustituya.

Artículo 10.7. Condiciones higiénicas.

Se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en materia de Actividades Calificadas (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Instrucciones 1/83 y 2/83 de la Consellería de Gobernación, y la Ley de la Generalitat Valenciana de Actividades Calificadas).

Artículo 10.8. Dotación de aparcamientos.

- 1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil en parcela privada por cada 25 m² construidos, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela.

Artículo 10.9. 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.03 Régimen Urbanístico 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 DECIMOPRIMERO: DESARROLLO DIFERIDO DE LA MANZANA M1
PARA USO TERCIARIO BLOQUE ADOSADO
(TBA).**

Artículo 11.1. Desarrollo diferido de la manzana m1 para uso Terciario Bloque Adosado (TBA).

1. Mediante la redacción de un Estudio de Detalle (en adelante ED) podrá aplicarse la calificación de Terciario Bloque Adosado (TBA) a los terrenos pertenecientes a la manzana m1 (parcelas m1.1 y m1.2) siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. El ámbito del ED abarcará la totalidad de la manzana m1 (parcelas m1.1 y m1.2).
 - b. La edificabilidad neta (m^2t) correspondiente al nuevo uso terciario será la misma que aquella de uso industrial asignada por el presente Plan Parcial a dichas parcelas.
 - c. La ocupación máxima de la edificación será la que resulte de dividir la edificabilidad máxima de uso terciario por el coeficiente de edificabilidad neta $1,482 \text{ } m^2t/m^2s$, correspondiente a la Zona TBA.
 - d. La reordenación del ámbito de uso terciario deberá garantizar la correcta conexión e integración con la ordenación general del Sector PP4.
 - e. El nuevo uso terciario, requerirá la correspondiente dotación complementaria de red viaria, aparcamientos y zonas verdes, para lo cual deberá reordenarse el ámbito del ED, garantizándose la correcta conexión e integración de la nueva ordenación de la manzana m1 con la ordenación general del Sector PP4, así como reflejarse en el preceptivo Proyecto de Urbanización de la manzana m1 que defina las obras complementarias de conexión con su entorno.
 - f. Los costes derivados del cambio de uso (redacción de documentos, extinción de actividad, demoliciones y ejecución de las correspondientes obras de urbanización) correrán a cargo de los promotores de dicha iniciativa.

**CAPÍTULO DECIMOSEGUNDO: DESARROLLO DIFERIDO DE LA MANZANA M2
PARA USO INDUSTRIAL BLOQUE EXENTO
(IBE).**

Artículo 12.1. Desarrollo diferido de la manzana m2 para uso Industrial Bloque Exento (IBE)

1. Mediante la redacción de un Estudio de Detalle (en adelante ED) podrá aplicarse la calificación de Industrial Bloque Exento (IBE) y reordenar la edificabilidad asignada a la totalidad de los terrenos pertenecientes a la manzana m2 (parcelas m2.1, m2.2 y m2.3), siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. El ámbito del ED abarcará la totalidad de la manzana m2 (parcelas m2.1, m2.2 y m2.3).

- b. La edificabilidad neta (m²t) correspondiente al nuevo uso industrial será la misma que aquella de uso industrial (m2.1 y m2.2) y de uso terciario (m2.3) asignada por el presente Plan Parcial a dichas parcelas. En ningún caso, a través de este estudio detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el plan parcial ni podrá transformarse la edificabilidad industrial en edificabilidad terciaria.
- c. Los parámetros urbanísticos de la manzana m2 resultante serán los especificados para la Zona IBE, tanto en lo referido a la parcela, a la posición de la edificación, al volumen y forma de la edificación que se pretenda implantar, así como a los parámetros de intensidad ya especificados en el *apartado b* del presente artículo.
- d. El uso industrial asumirá las limitaciones que se definen para la Zona IBE en el Art. 8.2.1. de las Normas Urbanísticas del Presente Plan Parcial .
- e. Los costes derivados del cambio de uso correrán a cargo de los promotores de dicha iniciativa.

CAPÍTULO DECIMOTERCERO: ZONAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS LEGALES CORRESPONDIENTES AL AEROPUERTO DE VALENCIA. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 13.1. 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, cometas, 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 Plan Director del Aeropuerto de València (aprobado por Orden del Ministerio de Fomento el 19 de julio de 2001, BOE nº 185, de 3 de agosto) y por 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), 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.

Valencia, noviembre de 2009

Por AMP Associats, S.L.P.

EL ARQUITECTO



ANEXO 3: FICHAS DE ZONA

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

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 ² s	Distancia a linde frontal	Según Plano O03
Frente mínimo de parcela	60,00 m	Distancia al resto de lindes	≥ 4,50
Círculo inscrito mínimo	Ø 60,00 m		
Ángulos medianeros	≥ 70º		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coef de edificabilidad neta máxima	0,730 m ² t/m ² 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 ² construidos.
Formulación Estudio Detalle	Con las limitaciones establecidas en el Art. 8.9 de las Normas Urbanísticas del PP

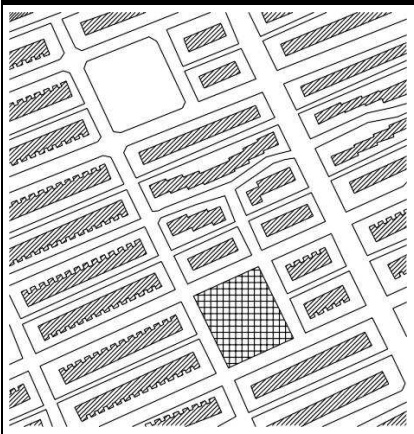
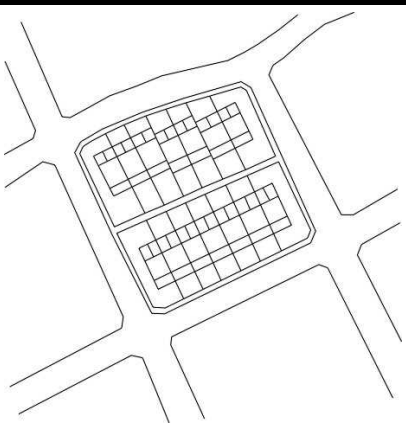
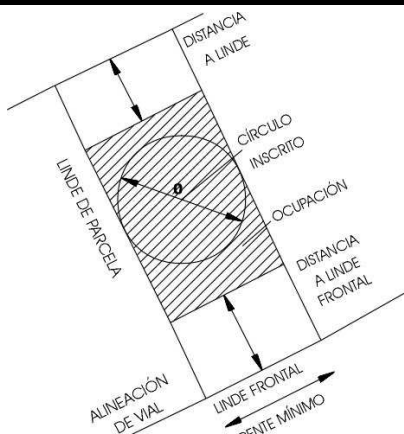
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

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

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 ² 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	Ø 15,00 m		
Ángulos medianeros	≥ 70º		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coef de edificabilidad neta máxima	1,482 m ² /m ² 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 ² construidos.
Formulación de Estudios de Detalle:	Con las limitaciones establecidas en el Art. 9.9. de las Normas Urbanísticas del PP

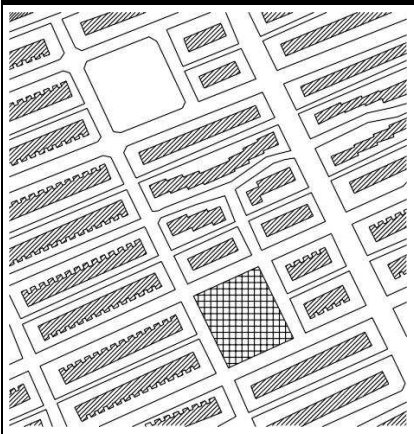
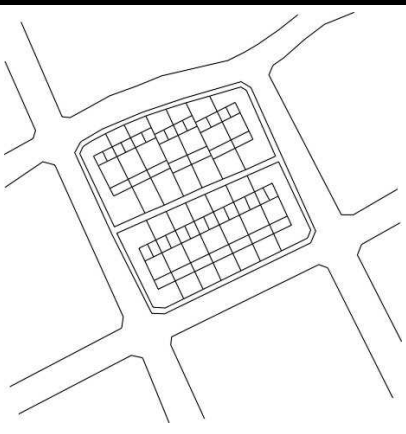
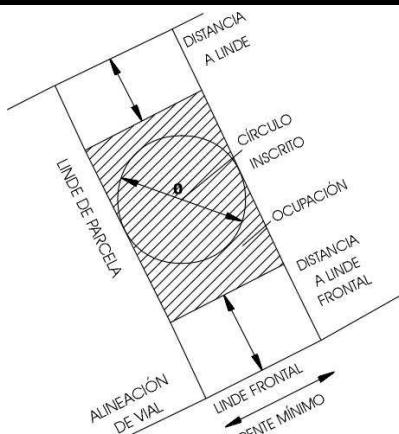
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE CALIFICACIÓN. URBANÍSTICA: TERCIARIO BLOQUE EXENTO		CÓDIGO: TBE
MUNICIPIO: ALDAIA		PLAN: PP SECTOR PP4
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Terciario	Art.10.2.3. Normas Urbanísticas del PP	Art.10.2.2. Normas Urbanísticas del PP

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Sup. Parcela mínima edificable	450 m ² s		
Frente mínimo de parcela	10,00 m	Distancia a linde frontal	Según Plano O03
Círculo inscrito mínimo	Ø 15,00 m	Distancia al resto de lindes	No se define
Ángulos medianeros	≥ 70º		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coef de edificabilidad neta máxima	1,795 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	4
Coeficiente máximo de ocupación	80 %	Altura máxima reguladora	18,50 m
		Altura máxima total	22,00 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 ² construidos.
Formulación de Estudios de Detalle:	Con las limitaciones establecidas en el Art. 10.9. de las Normas Urbanísticas del PP
Uso Compatible Industrial	Con las limitaciones establecidas en el Art.10.2.3. de las Normas Urbanísticas del PP

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ANEXO 1

ANEXO 1.1. CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS.

ANEXO 1.2. CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES.

ANEXO 1.3. CUADRO COMPARATIVO ENTRE PLAN PARCIAL MODIFICADO 03 (JULIO 2007) Y LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO 03 (NOVIEMBRE 2009)

CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS.

cuadro general de parámetros SU + Suble

PP4

			MPG	RPCV	PLAN PARCIAL
Municipio			Aldaia		Aldaia
Denominación			Sector PP4		Sector Homologado PP4
Uso global			Industrial		Industrial
Superficie computable Sector SU		m²s			102.096,33
Superficie computable Sector Suble		m²s			174.104,51
Superficie total Sector		m²s	269.290		276.200,84
Sup. Red Primaria adscrita No computable		m²s			0,00
Sup. Total ámbito planeamiento		m²s			276.200,84
Índice Edificabilidad bruta máx.	IEB	m²t/m²s	0,50		0,50
Edificabilidad bruta máx.	EB	m²t	134.645		138.100,42
Aprovechamiento tipo	AT	m²t utc/m²s	0,42227		0,42227
Coeficiente Homogeneización			0,84458		0,84458
Densidad máxima (sobre Sup comput)		viv/Ha			
Nº máximo viviendas		viv			

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			Código	PP	RPCV			PLAN PARCIAL	
				m²s	% S. Sector	m²s	Sup. min	m²s	% Sect comp
Red Prim. Suelo Dotacional Adscrito No computable								0,00	
Red Prim. Suelo. Dot ∈ Computable como Red Secundaria								32.239,91	18,52%
	Red Viaria	PRV					20.092,52	11,54%	
	Zona Verde	PJL					12.147,39	6,98%	
Red Prim. Suelo. Dot ∈ No computable como Red Secundaria								0,00	0,00%
Red Secundaria Suelo Dot. SU			SD				17.991,03	17,62%	
Red Secundaria Suelo Dot. Suble			SD		40,0%	69.641,80	69.641,80	100.633,88	57,80%
	Suelo Dot. (Z. Verde + Equip.)		SD-SRV-AV		10,0%	17.410,45	17.410,45	18.962,14	10,89%
		Zonas Verdes computables	SZV	10,0%	10,0%	17.410,45	17.410,45	18.962,14	10,89%
		Equipamientos	SEQ		0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Red Viaria		SRV		30,0%	52.231,35	52.231,35	81.671,74	46,91%
	Aparcamientos		AV		Nº plazas		1032	1.334	
Zonas Verdes No computables								13.393,26	7,69%
Red Complem. Afecciones Sectoriales				ZA				0,00	0,00%
Total Reserva Suelo Dotacional								118.624,91	

SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA			PP	RPCV	PLAN PARCIAL	
Código			m²s	Valor máx.		% Sect
Infraestructura - servicio urbano	ID	m²s			258,82	0,09%
Dotacional titularidad privada		m²s			0,00	
		m²t/m²s br				
		m²t				
Parcelas Uso Residencial	IER ER	m²s			0,00	0,00%
		m²t/m²s br			0,000	
		m²t			0,00	
		viv		0	0	
Parcelas Uso Terciario	IET ET	m²s			28.730,67	10,40%
		m²t/m²s br			0,160	
		m²t			44.232,32	
Parcelas Uso Industrial	IEI EI	m²s			128.586,44	46,56%
		m²t/m²s br			0,340	
		m²t			93.868,10	
Total Suelo de Titularidad Privada		m²s		32.454,53	157.575,93	
Total Aprovechamiento Lucrativo		m²t		138.100,42	138.100,42	

CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES.

cuadro pormenorizado de superficies SU + Suble

PP4

Manzana	Parcela	Código	Uso dominante	Sup. parc. m²s	Sup. ocup. m²s	Sup. e. libre m²s	Coef. Edif. m²t / m²s	Edificab. m²t	Nº apar. MP Mod03
m1	m1.1	IBE	Ind. Bloque Exento	4.105,26	2.463,16	1.642,10	0,730	2.996,84	35
	m1.2	IBE	Ind. Bloque Exento	20.873,08	12.523,85	8.349,23	0,730	15.237,35	43
m2	m2.1	IBE	Ind. Bloque Exento	59.912,10	35.947,26	23.964,84	0,730	43.735,83	18
	m2.2	IBE	Ind. Bloque Exento	43.696,00	26.217,60	17.478,40	0,730	31.898,08	117
	m2.3	TBE	Ter. Bloque Exento	5.290,81	4.232,65	1.058,16	1,795	9.494,45	47
m3	m3.1	TBA	Ter. Bloque Ados.	3.320,12	3.320,12	0,00	1,482	4.920,42	108
	m3.2	SJL	Jardín	3.340,14					64
	m3.3	TBA	Ter. Bloque Ados.	3.555,30	3.555,30	0,00	1,482	5.268,95	95
m4	m4.1	TBA	Ter. Bloque Ados.	2.275,05	2.275,05	0,00	1,482	3.371,62	33
	m4.2	SJL	Jardín	6.480,62					331
	m4.3	TBA	Ter. Bloque Ados.	11.227,94	11.227,94	0,00	1,482	16.639,81	138
m5	m5	TBA	Ter. Bloque Ados.	3.061,45	3.061,45	0,00	1,482	4.537,07	62
m6	m6	SJL	Jardín	4.756,72					143
m7	m7	SJL	Jardín	3.318,75					100
m8	m8.1	PJL	E. libre ajardinado	12.147,39					
	m8.2	PJL	E. libre ajardinado	1.245,87					
	m8.3	ID	Infraest. Serv. Urb	42,00					
	m8.4	ID	Infraest. Serv. Urb	36,00					
	m8.5	ID	Infraest. Serv. Urb	52,00					
m9	m9	SJL	Jardín	1.065,91					
m10	m10	ID	Infraest. Serv. Urb	36,00					
m11	m11	ID	Infraest. Serv. Urb	36,00					
m12	m12	ID	Infraest. Serv. Urb	56,82					
		SRV	Red Viaria	17.991,03					
		AV	Aparcamientos						169
		IBE	Ind. Bloque Exento	80.785,18	48.471,11	32.314,07		58.973,18	
		TBA	Ter. Bloque Ados.	3.320,12	3.320,12	0,00		4.920,42	
		Total Industrial SU		84.105,30	51.791,23	32.314,07		63.893,60	
TOTAL SU				102.096,33					
		SJL	Jardín	18.962,14					
		SEL	Espacio libre	13.393,26					
		SRV	Red Viaria	81.671,74					
		AV	Aparcamientos						1.165
		ID	Infraest. Serv. Urb	258,82					
		IBE	Ind. Bloque Exento	47.801,26	28.680,76	19.120,50		34.894,92	
		TBA	Ter. Bloque Ados.	20.119,74	20.119,74	0,00		29.817,45	
		TBE	Ter. Bloque Exento	5.290,81	4.232,65	1.058,16		9.494,45	
		Total (Industrial) SUBle		73.211,81	53.033,14	20.178,67		74.206,82	
TOTAL SUBle				174.104,51					
Z. Verdes computables		PJL	Jardín	0,00					
		SJL	Jardín	18.962,14					
		SAL	Área de Juego	0,00					
		SZV	Zonas Verdes	18.962,14					
Z. Verdes No computables		SEL	Espacio libre	13.393,26					
Equipamientos		SEQ		0,00					
Esp. Libres ∈ Red Viaria		SEL		0,00					
Red Viaria		SRV		99.662,77					
Aparcamientos		AV							1.334
Red Comp. Afec. Sect		ZA		0,00					
Total Suelo Dotacional Público ∈ al Sector				118.624,91					
Infraestr. - serv. Urbano		ID	Infraest. Serv.	258,82					
Dot. titularidad privada				0,00					
Parc. Uso Residencial									
		Total Residencial		0,00	0,00	0,00		0,00	
Parcelas Uso Terciario		TBA	Ter. Bloque Ados.	23.439,86	23.439,86	0,00		34.737,87	
		TBE	Ter. Bloque Exento	5.290,81	4.232,65	1.058,16		9.494,45	
		Total Terciario		28.730,67	27.672,51	1.058,16		44.232,32	
Parcelas Uso Industrial		IBE	Industrial	128.586,44	77.151,86	51.434,58		93.868,10	
		Total Industrial		128.586,44	77.151,86	51.434,58		93.868,10	
Total Suelo de Titularidad Privada				157.575,93				138.100,42	
TOTAL SECTOR				276.200,84					

CUADRO COMPARATIVO ENTRE PLAN PARCIAL MODIFICADO 03 (JULIO 2007) Y LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO 03 (NOVIEMBRE 2009)

comparativo general de parámetros SU + Suble

PP4

			RPCV	PPmod03	Modificación Puntual PPmod03
Municipio				Aldaia	Aldaia
Denominación				Sector Homologado PP4	Sector PP4
Uso global				Industrial	Industrial
Superficie computable Sector SU		m²s		102.096,33	102.096,33
Superficie computable Sector Suble		m²s		174.104,51	174.104,51
Superficie total Sector		m²s		276.200,84	276.200,84
Sup. Red Primaria adscrita No computable		m²s		0,00	0,00
Sup. Total ámbito planeamiento		m²s		276.200,84	276.200,84
Índice Edificabilidad bruta máx.		IEB m²/m²s		0,50	0,50
Edificabilidad bruta máx.		EB m²t		138.100,42	138.100,42
Aprovechamiento tipo		AT m²t utc/m²s		0,42227	0,42227
Coeficiente Homogeneización				0,84458	0,84458
Densidad máxima (sobre Sup comput)		viv/Ha			
Nº máximo viviendas		viv			

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			RPCV			PPmod03		Modificación Puntual PPmod03	
Código			% S. Sector	m²s	Sup. min	m²s	% Sect comp	m²s	% Sect comp
Red Prim. Suelo Dotacional Adscrito No computable						0,00		0,00	
Red Prim. Suelo. Dot ∈ Computable como Red Secundaria						32.239,91	18,52%	32.239,65	18,52%
	Red Viaria	PRV				20.092,52	11,54%	20.092,52	11,54%
	Zona Verde	PJL				12.147,39	6,98%	12.147,13	6,98%
Red Prim. Suelo. Dot ∈ No computable como Red Secundaria						0,00	0,00%	0,00	0,00%
Red Secundaria Suelo Dot. SU		SD				17.991,03	17,62%	17.991,03	17,62%
Red Secundaria Suelo Dot. Suble		SD	40,0%	69.641,80	69.641,80	100.633,88	57,80%	100.633,88	57,80%
	Suelo Dot. (Z. Verde + Equip.)	SD-SRV-AV	10,0%	17.410,45	17.410,45	18.962,14	10,89%	18.962,14	10,89%
	Zonas Verdes computables	SZV	10,0%	17.410,45	17.410,45	18.962,14	10,89%	18.962,14	10,89%
		Equipamientos	SEQ	0,0%	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	Red Viaria	SRV	30,0%	52.231,35	52.231,35	81.671,74	46,91%	81.671,74	46,91%
	Aparcamientos	AV	Nº plazas		1032	1.291		1.334	
Zonas Verdes No computables						13.393,29	7,69%	13.393,00	7,69%
Red Complem. Afecciones Sectoriales		ZA				0,00	0,00%	0,00	0,00%
Total Reserva Suelo Dotacional						118.624,91		118.624,91	

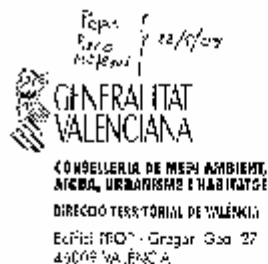
SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA			RPCV		PPmod03		Modificación Puntual PPmod03	
Código			Valor máx.		% Sect		% Sect	
Infraestructura - servicio urbano	ID	m²s			195,57	0,07%	258,82	0,09%
Dotacional titularidad privada		m²s			0,00		0,00	
		m²t/m²s br						
		m²t						
Parcelas Uso Residencial	IER ER	m²s			0,00	0,00%	0,00	0,00%
		m²t/m²s br			0,000		0,000	
		m²t			0,00		0,00	
		viv	0	0		0		
Parcelas Uso Terciario	IET ET	m²s			30.874,13	11,18%	28.730,67	10,40%
		m²t/m²s br			0,166		0,160	
		m²t			45.750,87		44.232,32	
Parcelas Uso Industrial	IEI EI	m²s			126.506,23	45,80%	128.586,44	46,56%
		m²t/m²s br			0,334		0,340	
		m²t			92.349,55		93.868,10	
Total Suelo de Titularidad Privada		m²s	32.454,53		157.575,93		157.575,93	
Total Aprovechamiento Lucrativo		m²t	138.100,42		138.100,42		138.100,42	

ANEXO 2: *INFORMES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL*

ANEXO 2.1 *“Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (Valencia)” del 16 de abril de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento)*

ANEXO 2.1 *“Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (Valencia) (Exp. 080199)” de junio de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento)*

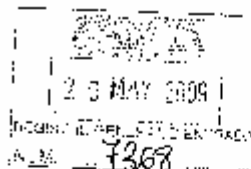
ANEXO 2.1 "Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (Valencia)" del 16 de abril de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento).



GENERALITAT VALENCIANA
SERVEI TERRITORIALS DE VALÈNCIA

Data 14 MAIG 2009

EXIDA 18881
HORA



SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL
AYUNTAMIENTO DE ALDAIA
Plaça Constitució, 1
46950 Aldaia

SECCIÓ PLANEJAMENT
EXPT. Nº 2005/0784 JC: pc
REVISIÓ INFORME
ASUNTO: HOMOLOGACIÓN Y PP SECTOR PP-4
MUNICIPIO: ALDAIA

En relación con el expediente de referencia que se está tramitando en este Servicio Territorial de Ordenación del Territorio, adjunto le remito informe de la D. G. de Aviación Civil, para su conocimiento y efectos oportunos.

En Valencia 12 de mayo de 2009

El Jefe del Servicio Territorial
de Ordenación del Territorio

Joan Ramon Castaño Martínez

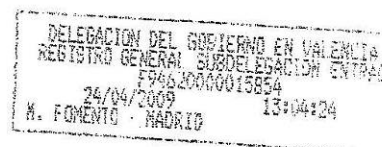


MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL
DE AVIACIÓN CIVIL

DESTINATARIO
DIRECTOR DEL ÁREA FUNCIONAL DE FOMENTO DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN VALENCIA JOAQUÍN BALLESTER 39 46009 VALENCIA TEL.: 96 307 94 03 FAX: 96 307 94 17

INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL SECTOR 4 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALDAIA (VALENCIA)



1.- Antecedentes

Por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de julio de 2001 (B.O.E nº 185, de 3 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Valencia.

El 12 de diciembre de 2008 tiene entrada en el Departamento, escrito remitido por la Generalitat Valenciana en el que daba traslado a la solicitud del Ayuntamiento de Aldaia (Valencia) para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el Concierto Previo del Plan General de Aldaia, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998

Con fecha de 18 de diciembre de 2008 tiene entrada en el Departamento, escrito remitido por la Delegación del Gobierno en Valencia en el que daba traslado a la solicitud del Ayuntamiento de Aldaia (Valencia) para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el Plan Parcial Sector 4, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Aldaia respecto al Plan Parcial Sector 4, y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:



2- Sistema General Aeroportuario

2.1- Normativa Aplicable

Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).

Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de julio de 2001, (B.O.E. nº 185, de 3 de agosto).

2.2 - Afecciones sobre el Territorio

Existe un solape entre el ámbito en estudio y el Área de Cautela Aeroportuaria definida en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia, tal como se observa en el Anexo I adjunto. Este Área de Cautela ha sido delimitado a fin de garantizar la posibilidad de desarrollo y crecimiento del Aeropuerto, por lo que su urbanización puede suponer un impedimento al desarrollo futuro del Aeropuerto.

Se recomienda que, en caso de proceder a algún desarrollo urbanístico dentro del Área de Cautela, 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.

3.- Servidumbres Aeronáuticas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de



agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).

Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia (B.O.E. nº 129, de 28 de mayo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de julio de 2001 (B.O.E. nº 185, de 3 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito del Plan Parcial Sector 4 se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En los mencionados planos se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras

El Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia deberá incorporar entre sus Planos normativos, los Planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

En particular, Plan Parcial Sector 4 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).



Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, en el ámbito afectado por Servidumbres Aeronáuticas las cotas del terreno se encuentran aproximadamente por debajo de 60 metros y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 105 metros, ambos sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 30 metros, hay cota, en principio, suficiente para que las Servidumbres Aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento deberá indicar que las instalaciones previstas en este Plan Parcial no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Valencia, incluidas las instalaciones que puedan 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 los 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.

Deberá dejarse constancia en la normativa del Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia de la necesidad de que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera 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. Igualmente deberá indicarse que, dado que 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 evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (Valencia), con las condiciones impuestas por este informe, en particular que las construcciones propuestas



(incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no vulneren la cota de 105 metros. En caso de que las construcciones previstas, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), 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 esta Dirección General, sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa estime en relación con las instalaciones de su competencia

Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, 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-etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

4.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.



Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 16 de abril de 2009

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco

CONFORME

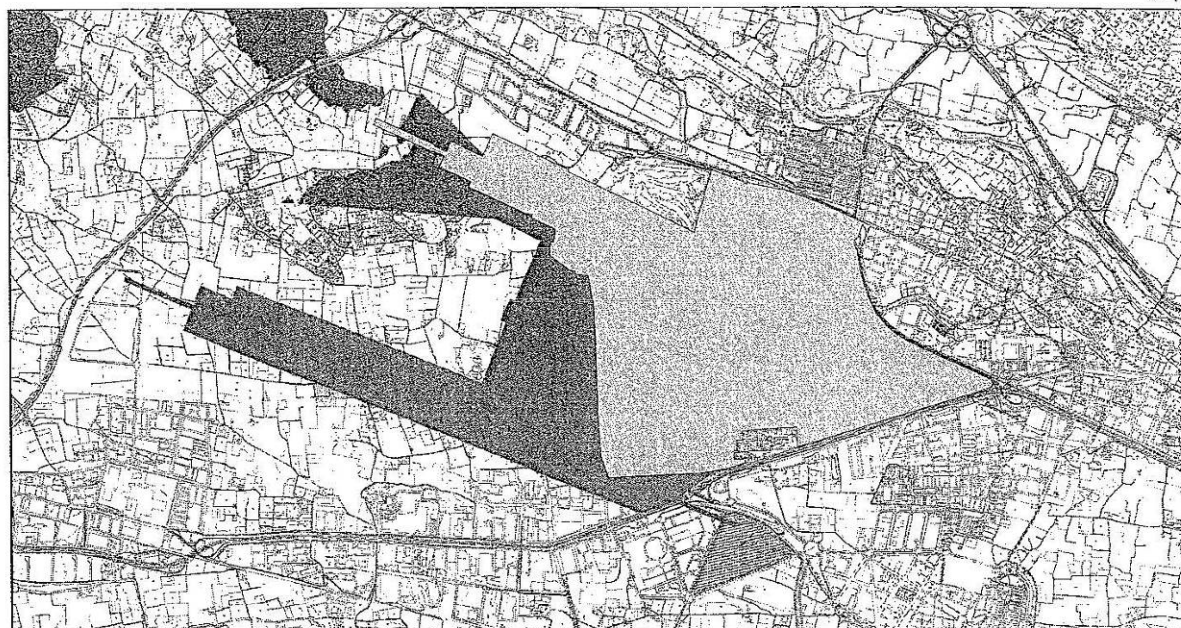
EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL



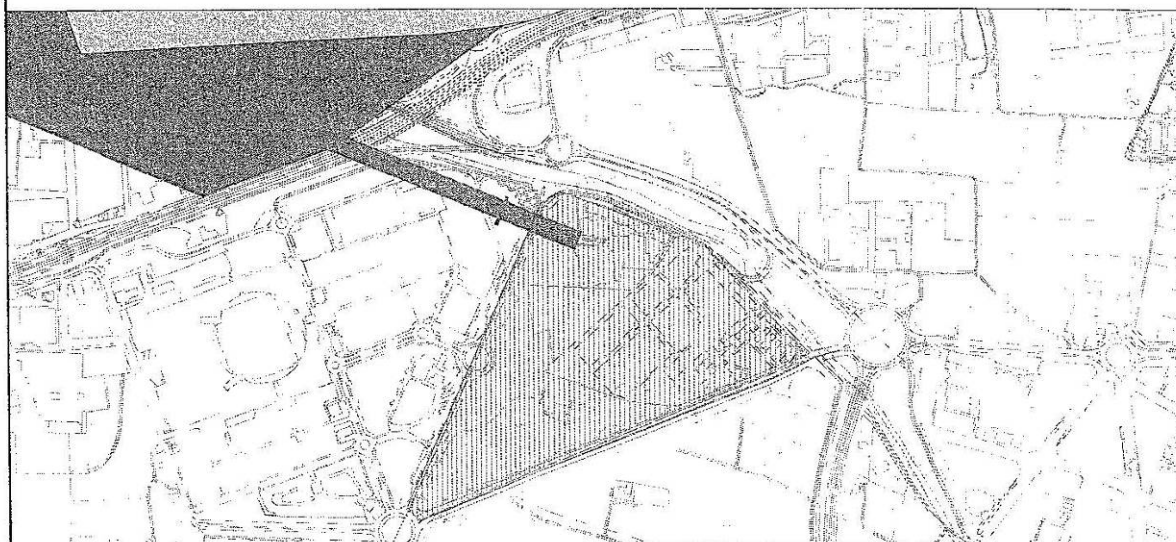
Manuel Bautista Pérez



ANEXO I
ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIA Y ÁREA DE CAUTELA



E 1/50.000



E 1/12.500

LEYENDA

	ÁMBITO DE ESTUDIO		ÁREA DE CAUTELA AEROPORTUARIA
	ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIA		VULNERACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS POR EL TERRENO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO
Secretaría de Estado de Transportes
Dirección General de Aviación Civil
Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea
ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA
d'Ordenació del Territori
VALÈNCIA
05 MAIG 2009



SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA

AEROPUERTO DE VALENCIA

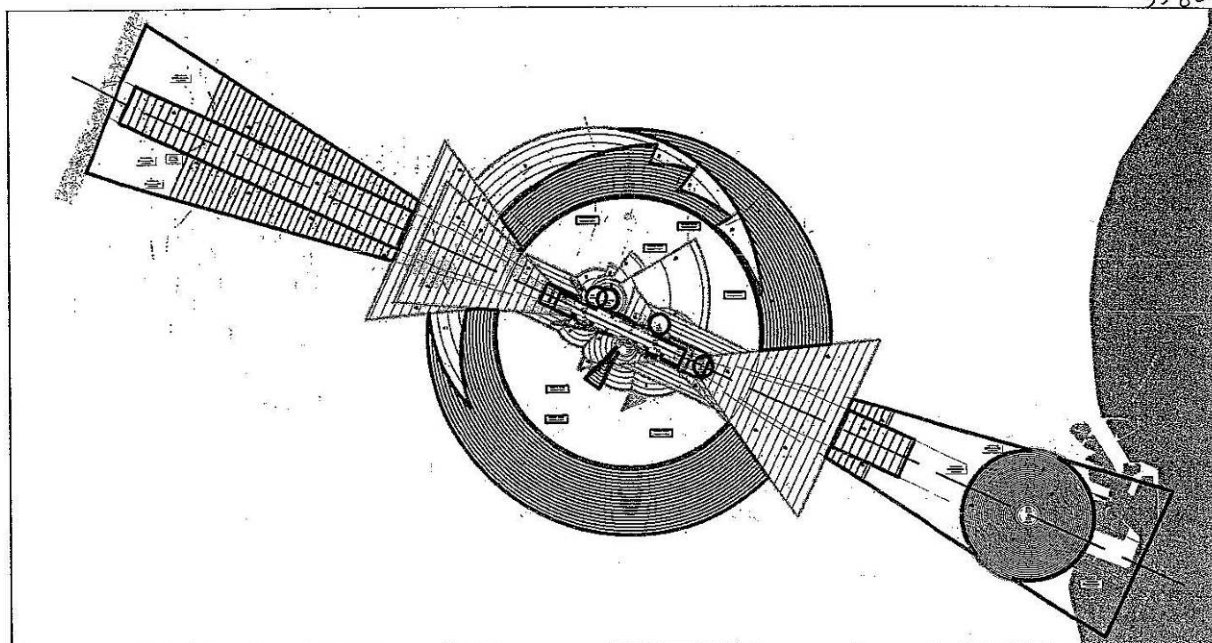
PLAN DIRECTOR

ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIA
Y ÁREA DE CAUTELA

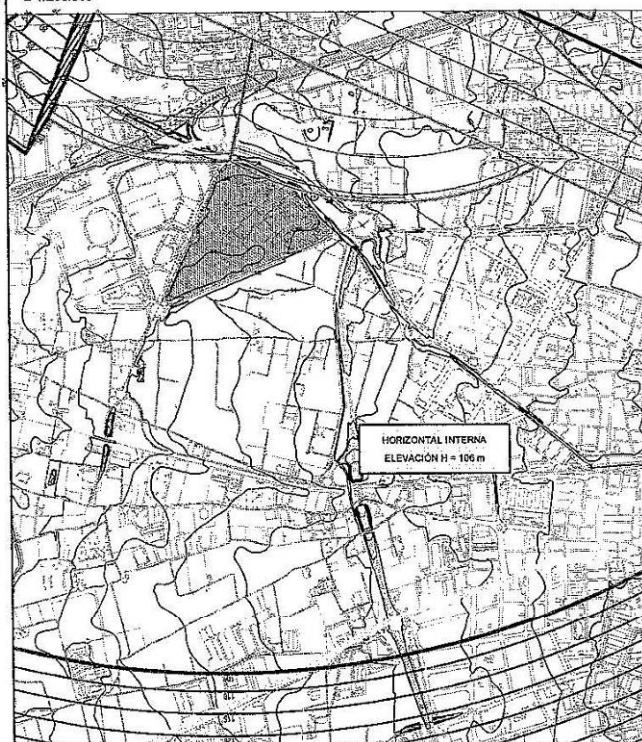
ESCALA	FECHA	REF	PLANO 1
S/E	MARZO 2009		



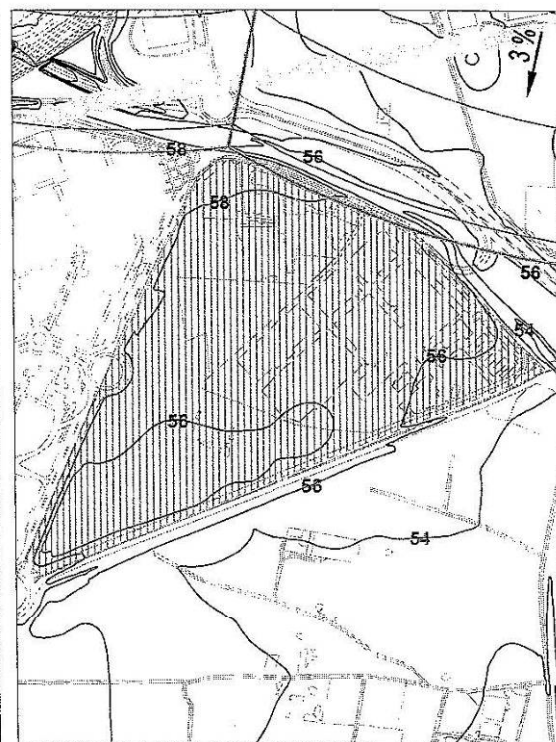
ANEXO II
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



E 1/200.000



E 1/40.000



E 1/10.000

LEYENDA

- 120 — COTAS DE LAS CURVAS DE NIVEL
 270 COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



ÁMBITO DEL ESTUDIO



VULNERACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS POR EL TERRENO



GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
 ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA

Presidencia del Territorio
 VALENCIA
 05 MAR 2009

AEROPUERTO DE VALENCIA

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO
E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

ESCALA
 S/E

FECHA
 MARZO 2009

REF

PLANO 2

ANEXO 2.1 "Informe sobre el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (Valencia) (Exp. 080199)" de junio de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil (Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento).



MINISTERIO
DE FOMENTO



otras

47/520

DESTINATARIO
ALCALDE DE ALDAIA AYUNTAMIENTO DE ALDAIA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 10 46960 ALDAIA (VALENCIA) TEL: 96 150 15 00 FAX: 96 151 06 93

INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL SECTOR 4 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALDAIA (VALENCIA) (EXP.: 080199)

1.- Antecedentes

Por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de julio de 2001 (B.O.E. nº 185, de 3 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Valencia.

El 12 de diciembre de 2008 tiene entrada en el Departamento, escrito remitido por la Generalitat Valenciana en el que daba traslado a la solicitud del Ayuntamiento de Aldaia (Valencia) para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el Concierto Previo del Plan General de Aldaia, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Con fecha de 18 de diciembre de 2008 tiene entrada en el Departamento, escrito remitido por la Delegación del Gobierno en Valencia en el que daba traslado a la solicitud del Ayuntamiento de Aldaia (Valencia) para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el Plan Parcial Sector 4, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998. El día 16 de abril de 2009 esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado.

Mediante escrito de fecha 19 de mayo de 2009, esta Dirección General recibió, como respuesta a dicho informe, un escrito de Aena, indicando que considera dicho informe correcto, en lo que afecta a su competencia, y realiza la siguiente indicación:

"En relación con el solape entre el ámbito en estudio y el Área de Cautela Aeroportuaria, se indica que el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Valencia (PESGAV), aprobado definitivamente 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), en su capítulo 1.2. Ordenación, y respecto a las Áreas de Cautela Aeroportuaria, recoge la siguiente recomendación: "El Área de Cautela Aeroportuaria, a petición de la Generalitat Valenciana, se conceptuará como reserva dotacional de la red primaria para la ampliación del Sistema General Aeroportuario. El suelo afectado por esta área mantendrá su clasificación urbanística conforme al planeamiento municipal".

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Aldaia respecto al Plan Parcial Sector 4, y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

2- Sistema General Aeroportuario

2.1- Normativa Aplicable

Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).

Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de julio de 2001, (B.O.E. nº 185, de 3 de agosto).

2.2.- Afecciones sobre el Territorio

Existe un solape entre el ámbito en estudio y el Área de Cautela Aeroportuaria definida en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia, tal como se observa en el Anexo I adjunto. Este Área de Cautela ha sido delimitado a fin de garantizar la posibilidad de desarrollo y crecimiento del Aeropuerto, por lo que su urbanización puede suponer un impedimento al desarrollo futuro del Aeropuerto.



En relación con el solape entre el ámbito en estudio y el Área de Cautela Aeroportuaria, de conformidad con lo indicado por Aena, se recuerda que el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Valencia (PESGAV), aprobado definitivamente por la Conselleria de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana el 8 de septiembre de 2004 (BOPV nº 258, de 29 de octubre de 2004), en su capítulo 1.2 Ordenación, y respecto a las Áreas de Cautela Aeroportuaria, recoge la siguiente recomendación: *"El Área de Cautela Aeroportuaria, a petición de la Generalitat Valenciana, se conceptuará como reserva dotacional de la red primaria para la ampliación del Sistema General Aeroportuario. El suelo afectado por esta área mantendrá su clasificación urbanística conforme al planeamiento municipal"*.

3.- Servidumbres Aeronáuticas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).

Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia (B.O.E. nº 129, de 28 de mayo).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de julio de 2001 (B.O.E. nº 185, de 3 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito del Plan Parcial Sector 4 se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las



superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En los mencionados planos se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

El Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia deberá incorporar entre sus Planos normativos, los Planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación

En particular, Plan Parcial Sector 4 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).

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, en el ámbito afectado por Servidumbres Aeronáuticas las cotas del terreno se encuentran aproximadamente por debajo de 60 metros y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 105 metros, ambos sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 30 metros, hay cota, en principio, suficiente para que las Servidumbres Aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento deberá indicar que las instalaciones previstas en este Plan Parcial no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Valencia, incluidas las instalaciones que puedan 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 los 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.

Deberá dejarse constancia en la normativa del Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia de la necesidad de que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera 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. Igualmente deberá indicarse que, dado que 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 evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el Plan Parcial Sector 4 en el término municipal de Aldaia (Valencia), con las condiciones impuestas por este informe, en particular que las construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no vulneren la cota de 105 metros. En caso de que las construcciones previstas, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), 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 esta Dirección General, sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa estime en relación con las instalaciones de su competencia.

Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, 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-etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del



Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.


4.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a de *junio* de 2009

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA



Jesús Pérez Blanco

CONFORME

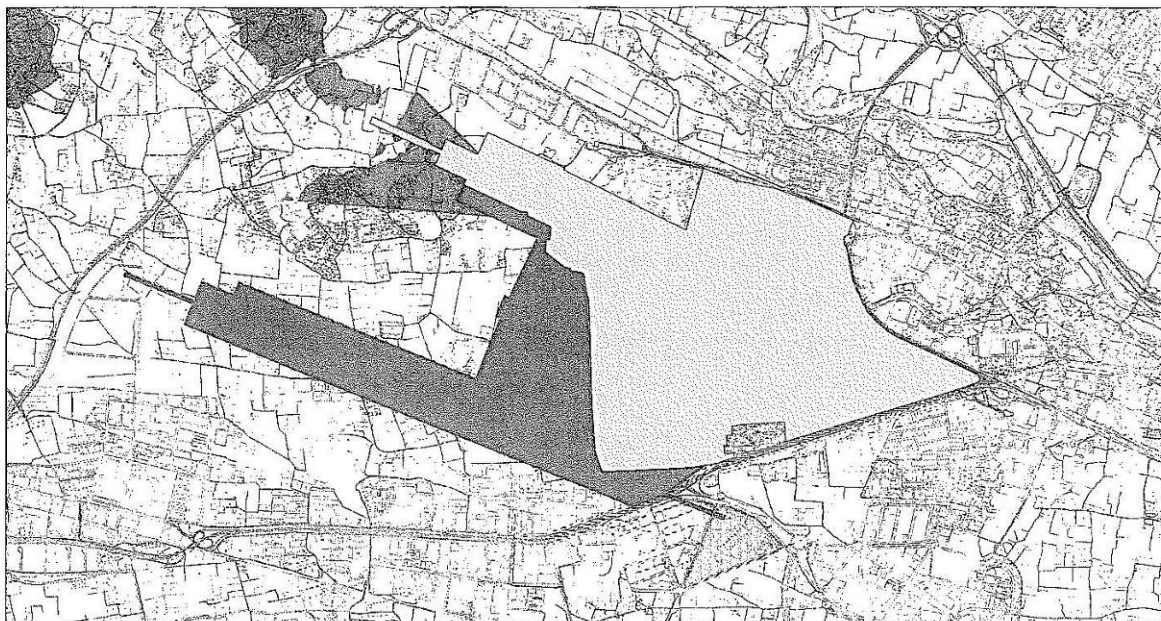
EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL



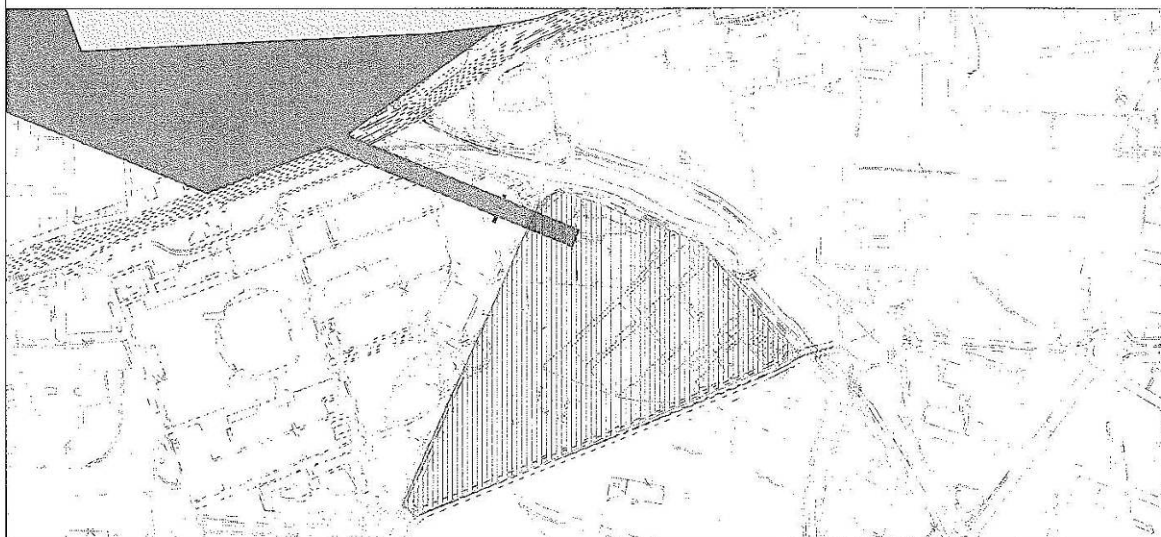
[Firma]
Manuel Ameljeiras Vales



ANEXO I
ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIA Y ÁREA DE CAUTELA



E 1/50 000



E 1/12 500

LEYENDA



ÁMBITO DE ESTUDIO



ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIO



ÁREA DE CAUTELA AEROPORTUARIA



VULNERACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS POR EL TERRENO



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA

AEROPUERTO DE VALENCIA

PLAN DIRECTOR

ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIO
Y ÁREA DE CAUTELA



ESCALA
S/E

FECHA
MAYO 2009

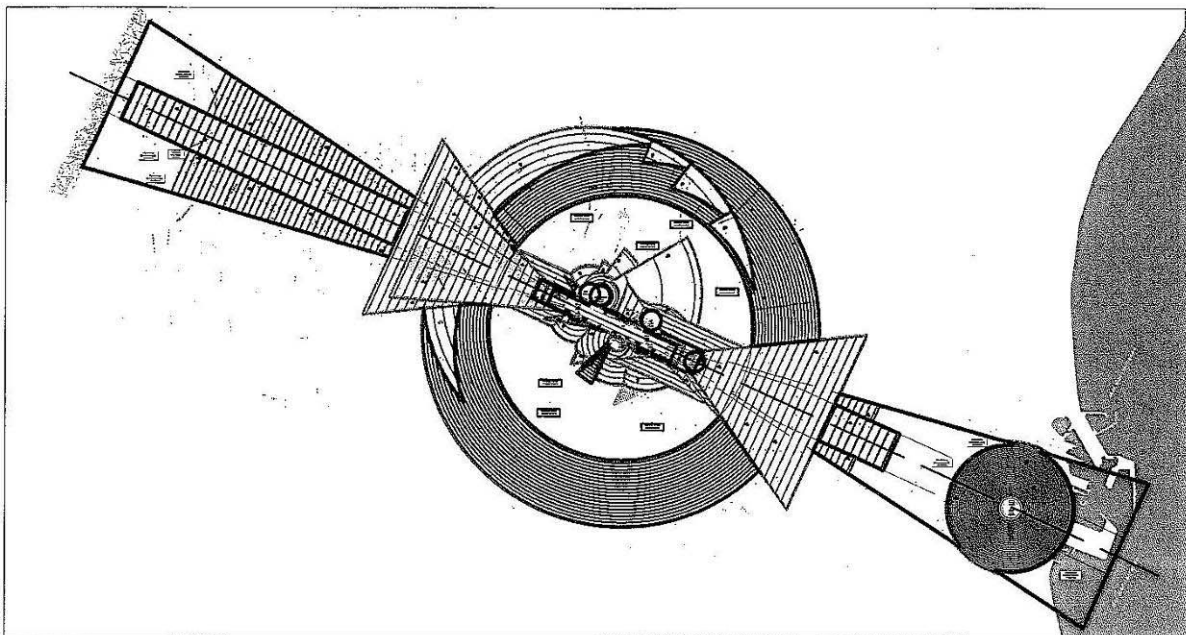
REF

PLANO 1

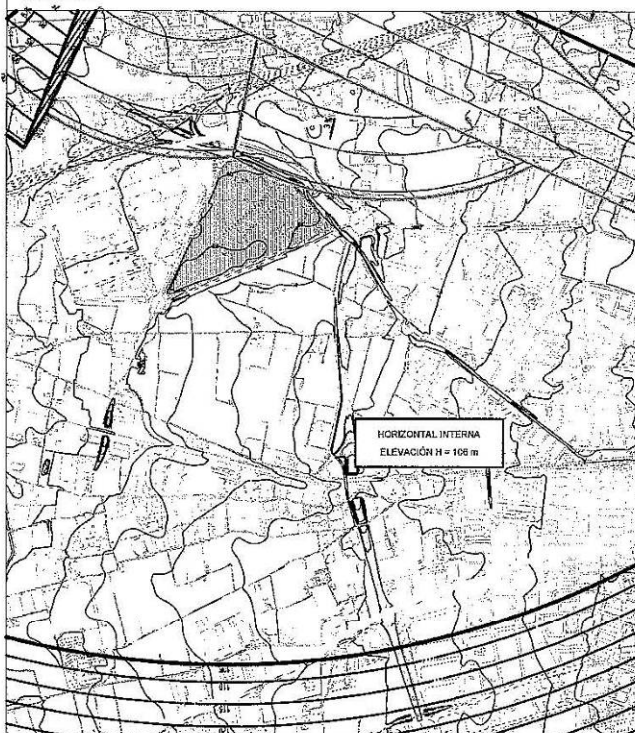


ANEXO II

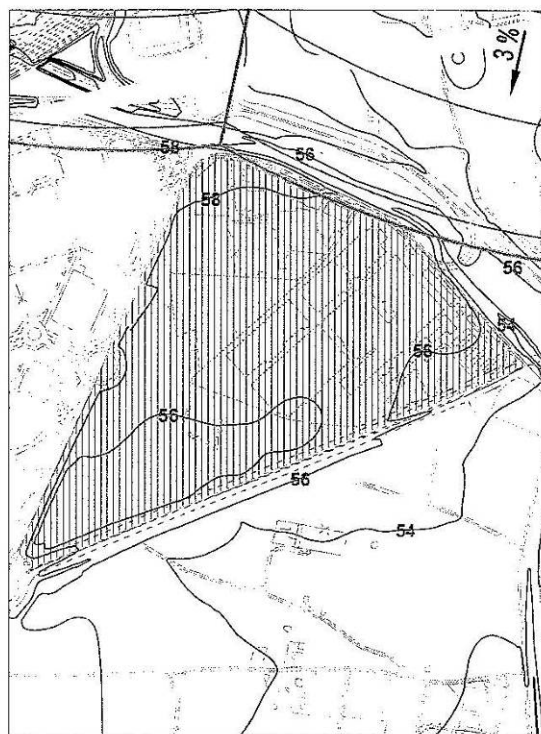
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



E 1/200.000



E 1/40.000



E 1/10.000

LEYENDA

- 120- COTAS DE LAS CURVAS DE NIVEL
- 270 COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



ÁMBITO DEL ESTUDIO



VULNERACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS POR EL TERRENO



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA



AEROPUERTO DE VALENCIA

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

**SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO
E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS**

ESCALA
S/E

FECHA
MAYO 2009

REF

PLANO 2