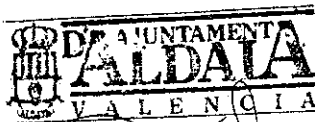


2



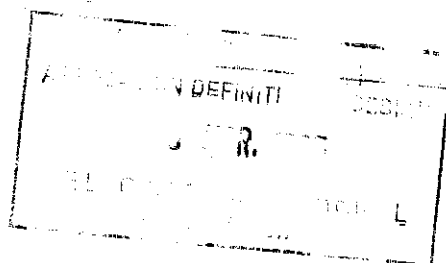
*[Handwritten signature]*

- 1 FEB 1995

PLAN PARCIAL  
SECTOR PP2  
DEL PLAN GENERAL DE ALDAIA

DOCUMENTO II  
ORDENANZAS REGULADORAS

APROBADO DEFINITIVAMENTE 8/3/95





*[Handwritten signature]*

PLAN PARCIAL SECTOR PP2  
DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALDAIA  
DOCUMENTO II.- ORDENANZAS REGULADORAS

I N D I C E

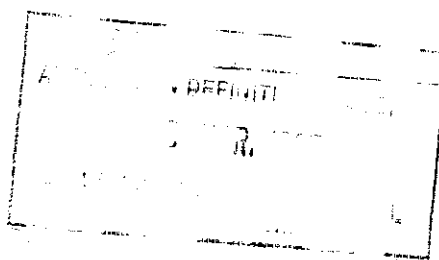
Título I.- Generalidades y Conceptos

- Cap. 1.- Objeto y ámbito de aplicación
- Cap. 2.- Normas de rango superior de planeamiento
- Cap. 3.- Definiciones y parámetros reguladores.

Título II.- Régimen Urbanístico.

- Cap. 1.- Delimitación de las Subzonas del Plan Parcial
- Cap. 2.- Condiciones particulares de la Subzona Industrial -IND-
- Cap. 3.- Condiciones particulares de las Subzonas de Dotaciones -COM, SOC, DEP.-
- Cap. 4.- Condiciones particulares de las Subzona de Sistemas de Espacios Libres -SEL- y Parque Urbano Sistema General -PUSG-

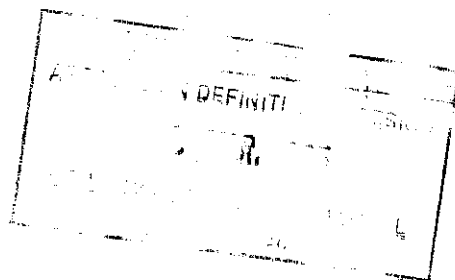
Título III.- Desarrollo y Ejecución.



1 FEB 1935



TITULO I  
Generalidades y conceptos





## Título I.- GENERALIDADES Y CONCEPTO

### Cap. 1.- Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1.- El Plan Parcial del sector PP2 tiene por objeto desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, el Plan General de Ordenación Urbana de Aladaia, con señalamiento de usos pormenorizados de las determinaciones dotaciones que al efecto se establezcan.

El ámbito de aplicación será el delimitado para el sector PP2 por el Plan General de Ordenación Urbana de Aladaia.

### Cap. 2.- Normas de rango superior del planeamiento

Artículo 2.- Son normas de rango superior del planeamiento las que, por su carácter se aplican con criterio exclusivo y excluyente, no permitiendo que exista otra norma que la contradiga.

A los efectos de este Plan Parcial, se consideran como normas de superior rango, las establecidas en la Legislación del Suelo y Reglamentos que la desarrollan. Las de coordinación Metropolitana y las contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aladaia.

### Cap. 3.- Documentación constitutiva del Plan Parcial

Artículo 3.- Son documentos integrantes del Plan Parcial los siguientes:

a) Memoria. Documento escrito que expone y justifica la propuesta, su contenido es básico para la interpretación del Plan Parcial y opera supletoriamente para resolver posibles conflictos o lagunas que pudieran suscitarse.

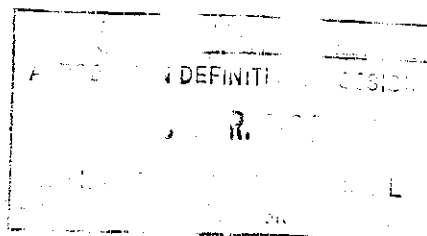
b) Ordenanzas Regulatoras. Es el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta. Son de carácter preceptivo y completan los documentos gráficos del mismo carácter con prevalencia sobre ellos en caso de discrepancia.

c) Estudio Económico y Plan de etapas. Son documentos indicativos en los que se señala el plazo de ejecución de las previsiones y la evaluación de costes con expresión del carácter público o privado de las inversiones.

d) Planos de información. De carácter meramente ilustrativo.

e) Plano de estructura y régimen urbanístico. Preceptivo en sus disposiciones, constituyendo la base del planeamiento.

f) Plano de gestión. De carácter indicativo, según las previsiones contenidas en el Plan de Etapas.



g) Planos de redes viaria y de infraestructuras. Indicativos del sentido de los aspectos infraestructuras. Indicativos del sentido de los aspectos infraestructurales y de servicios de la ordenación y vinculante en su adecuada integración en ella. Serán desarrollados mediante el preceptivo Proyecto de Urbanización, permitiéndose modificaciones mínimas que vengan impuestas por las aportaciones de un Estudio Técnico más profundo.

#### Cap. 4.- Definiciones y parámetros reguladores

##### Artículo 4.- Parcela urbana:

Se entiende por parcela urbana la superficie de suelo urbano susceptible de aprovechamiento urbanístico que resulta del proceso de división de la propiedad privada edificable, una vez hechas las aportaciones de suelo para los espacios y los sistemas públicos ordenados por el planeamiento.

En ningún caso se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin Licencia Municipal hubiera dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

Para todo cambio de agregación, división, permuta o cualquier otro del derecho parcelario existente, se requerirá la correspondiente Licencia de Parcelación sin la cual no tendrá validez a efectos del planeamiento urbano, a menos que se declarara la innecesariedad de la licencia.

##### Artículo 5.- Línea de fachada:

Es la alineación geométrica que marca la separación entre el suelo privado y la vía pública. Viene dada en los planos de ordenación y, normalmente pero no siempre define anchuras constantes y regulares del espacio viario.

##### Artículo 6.- Fachada mínima:

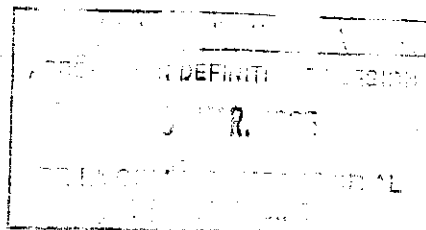
Es la longitud mínima que debe presentar el frente de la parcela a la vía pública, medida en la línea de fachada, para poder ser edificada separadamente.

##### Artículo 7.- Parcela mínima:

Es la superficie mínima que debe tener una parcela para poder ser edificada separadamente.

##### Artículo 8.- Patio de manzana (profundidad edificable):

Es la superficie incluida por la alineación geométrica que define las fachadas de edificación. Esta porción puede ser definida porcentualmente mediante un coeficiente matemático de ocupación o mediante unas alineaciones interiores a la parcela.



#### Artículo 10.- Coeficiente de ocupación:

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviese ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento se tomará siempre la menor.

La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

#### Artículo 11.- Superficie libre de parcela.

Es la superficie de la parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

#### Artículo 12.- Edificabilidad:

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados construídos de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

#### Artículo 13.- Coeficiente de Edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

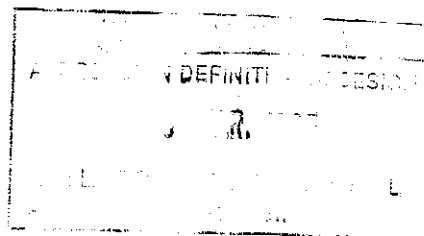
a) Coeficiente de edificabilidad bruta: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de este ámbito, es decir, tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

#### Artículo 14.- Planta baja:

Se regula como tal el volúmen construído desde el nivel de la rasante de la fachada en su punto medio, hasta una altura máxima de 4 m., a partir de la cual el volúmen restante se considerará como una primera planta en altura, sin perjuicio de

*[Firma]*



- 1 FEB. 1995

la salvedad efectuada en le artículo 27 de las presente Ordenanzas Reguladoras para las parcelas destinadas a uso industrial.

En las plantas bajas se permitirá la construcción de entresuelos ligeros, siempre que no tengan acceso independiente desde el exterior, y se separen al menos 4 m. de la línea de fachada, y guarden alturas interiores libres de 2,40 m., sin perjuicio asimismo, de lo dispuesto en el artículo 27 para las parcelas destinadas a uso industrial.

#### Artículo 15.- Sótanos:

Son las superficies construídas por debajo de la planta bja de la parcela.

Cuando el nivel del pavimento del sótano se encuentre situado a no más de 1,50 metros por debajo de la rasante de la calle, se considerará semisótano.

#### Artículo 16.- Plantas de edificación:

Es el número máximo de pisos horizontales que pueden construirse y utilizarse encima de la rasante de la parcela. Estas plantas superiores han de ajustarse en línea de fachada, patio de manzana y profundidad edificable y altura máxima a las Ordenanzas específicas de cada zona. La altura libre entre las plantas de piso será como mínimo de 2,50 m.

#### Artículo 17.- Altura de cornisa:

Es la cota máxima que podrá alcanzar el forjado de la última planta del cuerpo del edificio, situado en línea de fachada medida en el punto medio de la línea de fachada, entre el nivel de la rasante de la calle y la cara inferior de dicho forjado.

Dicha cota se refiere pues, al plano vertical, real o teórico, que pasa por la línea de fachada. No se aplica, por tanto, a la altura de aquellos forjados que se encuentren retranqueados de la línea de fachada, a los cuales se aplicará, como reguladora, la altura máxima.

Sobre la altura de cornisa, en el plano de fachada, sólo se podrán construir aleros, barandillas o antepechos o elementos decorativos, con una altura no superior a 1,50 m.

Entre el plano de fachada y el plano de retranqueo no podrá existir ningún elemento construído que supere los diedros de 45° definidos sobre el plano horizontal de la altrua de cornisa desde la línea de fachada salvo barandillas y antepechos.

#### Artículo 18.- Altura máxima:

Es la cota máxima que podrá alcanzar el forjado de la última planta del edificio, independientemente de donde se encuentre situado respecto de la línea de fachada, medida verticalmente en el punto medio dela línea de fachada entre el nivel de la rasante



de la calle y la prolongación horizontal del plano inferior de dicho forjado. En los casos en que no exista retranqueo de las plantas superiores, esta altura máxima coincide con la altura de cornisa.

Sobre esta altura máxima sólo se podrán construir aleros, barandillas o antepechos o elementos constructivos o decorativos con una altura no superior a 1,50 m. y construcciones auxiliares como depósitos, claraboyas, cajas de escaleras y de ascensores, etc., sin superar los diedros de 45° definidos sobre el plano horizontal de la altura máxima de las líneas de retranqueo, o fachada según los casos y desde la línea interior de profundidad edificable sin está señalada. Se exceptúan de esta norma los casetones de escalera y ascensor que podrán emerger a plomo sobre la línea de profundidad edificable.

También podrán construirse sobre ellas, cubiertas inclinadas un máximo de 30 ° sexagesimales obre la horizontal. el volúmen encerrado por las cubiertas inclinadas podrá habilitarse para su uso siempre que no de lugar a locales independientes de los que se proyectan en las plantas inferiores.

#### Artículo 19.- Altura de coronación:

Es la señalada como valor límite de la altura de la edificación.

Por encima de esta altura de coronación, únicamente se permitirá elementos ligeros no habitables, vinculados a las instalaciones de los edificios o chimeneas de ventilación o de humos.

En cualquier caso, la altura de coronación estará situada a una distancia vertical no mayor de 3,50 m. por encima de la altura máxima.

Dado que el término de Aldaia queda situado en la zona de afección del aeropuerto y base militar aérea de Manises, y consecuentemente por la reglamentación específica en esta materia, deberá seguirse la tramitación establecida en lo referente a la autorización de la altura, tanto de la edificación como de cualquier elemento que se pretenda disponer sobre ella.

#### Artículo 20.- Retranqueo:

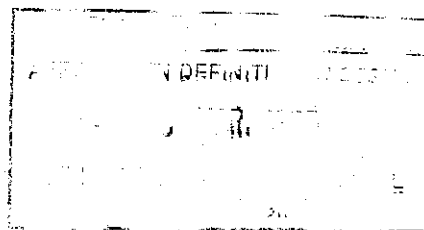
Es la distancia entre la línea de fachada y la línea de edificación permitida, medida sobre una recta perpendicular a la línea de fachada.

Según los casos, puede afectar a todas las plantas del edificio o únicamente a algunas plantas altas.





*[Handwritten signature]*



#### Artículo 21.- Voladizos:

Se entienden por voladizos aquellas partes de la edificación que, sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, terrazas y cuerpos volados.

Cualquier cuerpo volado tendrá su cara inferior situada a una altura mínima desde la rasante de 3,50 m.

Los cuerpos volados se separarán de las fincas contiguas una distancia no inferior que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm.

#### Artículo 22.- Altura libre de plantas:

a) Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

b) La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales de utilización permanentes por personas, será de 2,50 metros.

c) Esta altura sólo podrá ser inferior en una superficie no mayor del 30% de cada pieza habitable, sin que pueda ser inferior en ningún caso a 2,20 m.

d) En cocinas, vestíbulos, baños y aseos, pasillos y tendedores la altura libre podrá ser de 2,20 m. en toda su superficie.

e) En edificios o locales de uso no residencial la altura libre mínima será de 3 m., salvo los destinados a aparcamientos, en los cuales la altura libre podrá ser de 2,20 m.

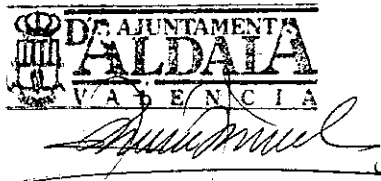
En locales destinados a oficinas y similares, se seguirán los criterios de los puntos b) y c) de este artículo.

#### Artículo 23.- Medianeras:

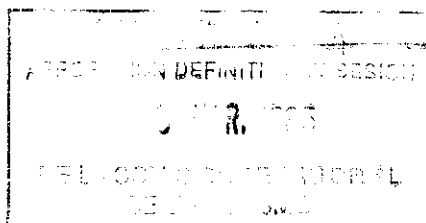
Siempre que por las condiciones de ordenación volumétrica del Plan deban quedar medianeras vistas se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean igual a la de la fachada.

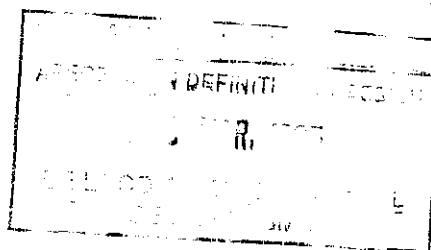
#### Artículo 24.- Cornisas y aleros:

Las longitudes de vuelos de cornisas y aleros se determinan en las ordenanzas particulares.



TITULO II  
Régimen urbanístico.





## Título II.- RÉGIMEN URBANISTICO

### Capítulo 1.- Delimitación de las Subzonas del Plan Parcial

Artículo 25.- La delimitación precisa de las subzonas en que se divide el Plan Parcial aparece grafiada en los planos de zonificación del mismo.

Se distinguen las siguientes subzonas:

IND: Industrial  
COM: Equipamiento comercial  
SOC: Equipamiento social  
DEP: Parque Deportivo  
SEL: Sistema Espacios Libres (jardines)

### Capítulo 2.- Condiciones particulares de la Subzona Industrial -IND-

#### Artículo 26.- Régimen de usos:

USOS PERMITIDOS: Industria normal y aquellas que, aún estando calificadas como molestas o peligrosas por el reglamento de 30 de noviembre de 1961, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento y por la Comisión de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía.

También se permitirán los usos de bares, restaurantes y edificios de oficinas o administrativos relacionados o no con los procesos productivos, los recreativos o deportivos y los almacenes al por mayor.

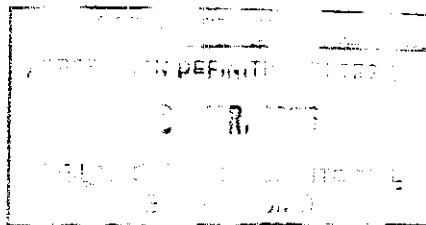
Se permiten igualmente, los talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos.

Las estaciones de servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la Ley y si se considera conveniente por el Ayuntamiento.

Para todos estos usos se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, higiene, salubridad y habitabilidad aplicables a cada caso, de acuerdo con la legislación vigente y estas Normas.

USOS PROHIBIDOS: Residencial, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m<sup>2</sup> construídos y deberá ubicarse, necesariamente en una planta alta.

También queda prohibido el uso sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencias que las instalaciones puedan legalmente requerir.



Se prohíbe el uso docente, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado.

Se prohíbe el uso socio-cultural, asistencial, pecuario y los mataderos de cualquier tipo.

Quedan prohibidas, igualmente, las industrias calificadas como insalubres y nocivas por el Reglamento de Actividades Calificadas, que no dispongan de las correspondientes medidas correctoras.

Artículo 27.- Parámetros de la edificación:

Línea de fachada: queda regulada en los planos.

Fachada mínima: 10 m.

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>

Profundidad edificable: libre.

Ocupación de parcela máxima: 100% sobre parcela neta

Coefficiente de edificabilidad neta: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela

Planta Baja: no será de aplicación la especificación del artículo 14 de estas Ordenanzas respecto al tipo de 4 m. para el cómputo del número de plantas.

La altura libre mínima de la planta baja será de 4 m, a excepción de los cuerpos de oficinas, que cumplirán la normativa general. Los entresuelos para oficinas podrán situarse directamente en primera línea de fachada. Estos cuerpos de oficina, aseos y demás servicios no se computarán a efectos de superficie edificable máxima siempre y cuando su superficie no supere el 20% de la superficie total edificable. Deberán cumplir las condiciones generales de seguridad, salubridad e higiene aplicables a cada caso.

Sótanos: permitidos.

Número de plantas: libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad.

Altura de cornisa: 8 m.

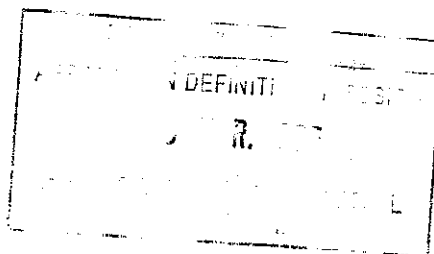
Altura de coronación: 14 m.

Retranqueo : libre

Voladizos: no se permiten en línea de fachada.

Altura libre: será de aplicación, excepto para la planta baja (que queda reglada en este artículo) lo especificado en el artículo 22 de estas Ordenanzas.

Medianeras: será de aplicación lo señalado en el artículo 23 de estas Ordenanzas.



Cornisas y aleros: no se permiten.

Reserva de plazas de aparcamiento: se garantizará la reserva de un plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela por cada 200 m<sup>2</sup> edificados o fracción mayor de 100 m<sup>2</sup>.

Seguridad y prevención contra incendios: será de aplicación lo establecido al respecto por la Norma Básica NBE-CPI-91, sobre Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios, y cuantas Disposiciones legales vigentes sean de aplicación o se dicten por la Administración.

#### Artículo 28.- Aguas residuales y su evacuación:

Se establece el sistema separativo para la recogida y vertido de aguas residuales.

Las aguas residuales serán vertidas al alcantarillado debiendo cumplir las siguientes especificaciones:

a) La demanda bioquímica de oxígeno será inferior a 40 miligramos por litro, absorbido en 5 días a 20 grados centígrados.

b) Los sólidos suspendidos contenidos en las aguas residuales no superarán los 30 miligramos de peso por litro.

c) Cumplirán lo establecido por las Normas 236 y 237 de las Normas Metropolitanas de Coordinación.

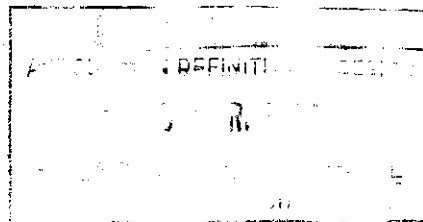
Si a juicio de los Servicios Técnicos Municipales las aguas residuales vertidas al alcantarillado no reunieran las características adecuadas para su libre vertido, deberán ser previamente depuradas, a cargo de la propia industria hasta alcanzar las condiciones establecidas por la legislación y estas Normas.

Para el control de los vertidos, las conexiones de la red de evacuación con el alcantarillado dispondrán de una arqueta de registro.

#### Capítulo 3.- Condiciones particulares de las Subzonas de Dotaciones - COM, SOC, DEP-

#### Artículo 29.- Régimen general:

Constituyen estas subzonas las dotaciones que en aplicación del Anexo de Reglametno de Planeameinto constituyen el Equipamiento Comercial (COM), Parque Deportivo (DEP) y el Equipamiento de Interés Público y Social (SOC), hallándose grafiadas las parcelas correspondientes a los mismos en el plano de Estructura y Régimen Urbanístico.



El régimen general para estas subzonas está constituido por los arts. 33 al 36 y 40 al 41 de las Normas Urbanísticas dle Plan General de Aldaia.

#### Artículo 30.- Parámetros de edificación:

Línea de fachada: queda regulada en los planos

Fachada mínima: 10 m.

Profundidad edificable: libre

Ocupación de parcela máxima: 100%

Coeficiente de edificabilidad neta :  $1\text{m}^2/\text{m}^2$

Volúmen máximo:  $8\text{ m}^3/\text{m}^2$  parcela neta

Número máximo de plantas: 4

Altura de cornisa: 10 m.

Altura máxima: 15,50 m.

Altura de coronación: 15,50 m.

Altura mínima libre de plantas: Según art. 22 de las presentes Ordenanzas.

Voladizos, cornisas y aleros: prohibidos sobre la vía pública.

Medianerías vistas o cerramientos laterales: los cerramientos que se construyan sobre la línea de medianería y que reesulten vistos total o parcialmente por motivo de la especial disposición de la edificación de la parcela colindante o por no estar edificada deberán tratarse como si de fachadas se tratase, revistiéndolas y pintándolas como mínimo.

Reserva de plazas de aparcamiento: cualquiera que sea el uso a que se destine deberá garantizarse una reserva, en el interior de las parcelas de uan plaza de aparcamiento por cada  $100\text{ m}^2$  construídos o fracción superior a  $50\text{ m}^2$ .

Capítulo 4.- Condiciones particulares de la Subzona de Sistema de Espacios Libres -SEL- y Parque Urbano Sistema General -PUSG-

#### Artículo 31.- Régimen general:

Constituye esta subzona las dotaciones que en aplicación del Anexo de Reglamento de Planeamiento constituyen el Sistema de Espacio Libres -jardines- (SEL) hallándose grafidas las parcelas correspondientes a los mismos en el plano de Estructura y Régimen Urbanístico.



El régimen general para estas subzonas está constituido por lo art. 37 y 39 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Aldaia.

Artículo 32.- Régimen de usos:

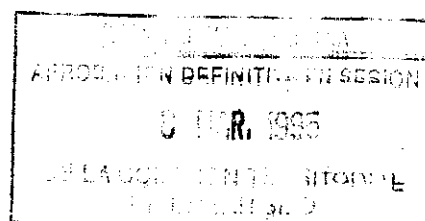
Compatibilizando con los usos de esparcimiento y descanso que todo parque o jardín requiere, se admiten construcciones, instalaciones y otros usos que no comporten ningún perjuicio al provecho y utilización pública, así como ocupaciones temporales para ferias, circos, fiestas, en espacios no ajardinados o que las instalaciones existentes sean compatibles con estas instalaciones.

En la parcela grafiada en el plano de Estructura y Régimen Urbanístico como SEL se admitirán instalaciones para la práctica deportiva y cultural hasta una ocupación del 10% de la superficie neta de dicha parcela.

Se admitirán también edificaciones necesarias para los servicios de infraestructura urbanística tales como centros de transformación de energía eléctrica, estaciones de bombeo de suministro y evacuación de aguas, centrales de riego automático, pozos de captación de aguas subterráneas, reductores de presión de gas, almacenes de útiles de jardinería...

En ningún caso se admitirá la transmisión de la titularidad del dominio sobre el subsuelo, suelo y vuelo de estos espacios a los particulares, admitiéndose sin embargo la ubicación de servicios públicos, que se podrán gestionar directa o indirectamente.

Se admite la posibilidad de luces y vistas de las fincas vecinas.



21 FEB. 1933



TITULO III  
Desarrollo y ejecución

A. D. D.	DEFINITIVO	1933
J. R.		



Título III.- DESARROLLO Y EJECUCION

Artículo 33.- Condiciones de desarrollo:

Se establece como sistema de actuación el sistema de cooperación. La Administración actuante podrá acordar, la sustitución del sistema de actuación por cooperación por cualquier otro de los previstos en la legislación urbanística.


Artículo 34.- Cesiones de suelo y edificación:

Las cesiones de suelo obligatorias y gratuitas son las siguientes:

- Totalidad de los terrenos destinados a la red viaria pública del Plan Parcial.
- Totalidad de los terrenos destinados a Sistemas Generales (SG)
- Totalidad de los terrenos destinados a sistema locales de espacios libres de dominio y uso público (SEL).
- Totalidad de los terrenos destinados a servicios de interés público y social (SOC), comercial (COM) y deportivo (DEP).
- Aprovechamiento urbanístico en la cuantía establecida en el apartado 2.4 de la Memoria del presente Plan Parcial.

Asimismo, serán de cesión gratuita las obras de urbanización pública determinadas en el Proyecto de Urbanización correspondiente que comprendan los sistemas locales. La urbanización de los sistemas generales será a cuenta del Ayuntamiento u otras administraciones.

Aldaia, Octubre 1.994.  
Por el Equipo Redactor:

  
Enric Ferrandis Baixauli  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

