

**Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda
Servicio Territorial de Urbanismo**

Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda sobre aprobación definitiva de la homologación y Plan Parcial Sector PP-4 de Aldaia

ANUNCIO

RESOLUCIÓN de 5 de septiembre de 2008 de la Directora General de Ordenación del Territorio, por la que se subsanan las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2007 y se declara definitivamente aprobada la Homologación y Plan Parcial Sector PP-4 de Aldaia

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 20 de abril de 2007 relativo a la Homologación y Plan Parcial Sector PP-4 de Aldaia y de conformidad con lo ordenado en la Resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio de fecha 5 de septiembre de 2008 por la que se declara definitivamente aprobado dicho expediente, se procede a la publicación del citado acuerdo:

"La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 20 de abril de 2007, adoptó el siguiente ACUERDO:

En relación con la Homologación y Plan Parcial del Sector PP-4, remitido por el Ayuntamiento de Aldaia, se destacan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

ANTECEDENTES
UNO - TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

El Proyecto se sometió a información pública mediante Resolución de la Alcaldía nº 146/2005, de fecha 3 de febrero de 2005. Una vez transcurrido el correspondiente periodo de exposición pública (DOGV nº 4 957, de fecha 2 de marzo de 2005 y en el diario Las Provincias de fecha 7 de marzo de 2005), en el que se presentaron cinco alegaciones de las cuales una fue parcialmente estimada, sobre el proyecto recayó acuerdo plenario de aprobación provisional en fecha 26 de abril de 2005.

Posteriormente, por acuerdo plenario de 30 de octubre de 2006, se procedió a someter a información pública la modificación del PAI del sector PP-4 por el plazo de 20 días (DOGV 5411 de 20 de diciembre de 2006). Transcurrido dicho plazo, en el que se presentaron 12 alegaciones y se estimó una, la propuesta fue aprobada provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 30 de enero de 2007.

DOS - DOCUMENTACIÓN.

El proyecto consta de documento de Homologación, Plan Parcial – que contiene, Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas y Planos- y Estudio de Paisaje.

TRES - OBJETO.

El Proyecto tiene por objeto la homologación y desarrollo de los terrenos identificados, en su mayoría, como Sector de suelo urbanizable no programado AM4 en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia. Posteriormente a la aprobación del Plan General, se aprobó una modificación puntual de los Sectores AM4, AM5 y AM6 en la cual el sector pasó a clasificarse como Suelo Urbanizable Programado modificándose la delimitación del mismo y pasando a denominarse Sector PP4, tramitándose de forma simultánea el correspondiente Plan Parcial. Este Plan Parcial finalmente no ha sido desarrollado. Los únicos viales ejecutados lo han sido en virtud del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de Viales de Conexión del Sector AM5 de Aldaia, 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.

Las determinaciones de mayor relevancia del Proyecto son:

HOMOLOGACIÓN:

La delimitación del Sector se ajusta a través de la presente Homologación, mediante el correspondiente levantamiento topográfico, abarcando una superficie total de 276 200,84 m². Los terrenos afectados por este documento se encuentran situados 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. Están delimitados al noreste por el barranco de la Saleta y la antigua carretera CV-409, al sureste por el suelo no urbanizable y al noroeste por el complejo de ocio Bonaire.

Objetivos y criterios generales de la Homologación:

a) Abordar la situación actual del Sector PP4, revisando las premisas sobre las que se redactó la Modificación Puntual de los sectores PP4, AM5 y AM6, con el objeto de valorar y ponderar la incidencia del actual grado de consolidación de las actividades industriales y permitir desbloquear el desarrollo urbanístico del sector.

b) En la actualidad, la actividad industrial consolidada ha materializado hasta un 36,78% de la edificabilidad total asignada al Sector PP4. Teniendo en cuenta este elevado porcentaje de edificabilidad consumida y compatible con el uso global del sector, se propone un tratamiento diferenciado de dichas preexistencias, con el objeto de calibrar y proporcionar cargas urbanísticas que tendrán que recaer inevitablemente y mayoritariamente sobre el resto de terrenos pertenecientes al sector.

c) La Homologación propone básicamente, el reconocimiento de unos derechos adquiridos de facto, otorgando la Clasificación de Suelo Urbano a los terrenos ocupados actualmente por las mencionadas actividades industriales, de forma que se puedan equilibrar el nivel de cesiones y costes al porcentaje de terrenos que quedan todavía por desarrollar.

d) Además del elevado grado de consolidación de las preexistencias, hay otros condicionantes que afectan en la ordenación: la propia geometría del conjunto y el trazado y dimensionamiento de las infraestructuras y dotaciones ya ejecutadas. En este sentido, hay una franja ajardinada de entre 16 y 18 metros situada entre el vial de conexión ejecutado (calle A1 y A2) y el límite sudeste del sector, que define el borde entre el sector industrial urbanizado parcialmente y los terrenos colindantes de Suelo No Urbanizable destinados a la explotación agrícola, y que no cumplen los requisitos geométricos para poder ser computados como zona verde de la red secundaria. Por tanto, además del total de 12 147,39 m² de zonas ajardinadas ejecutadas, se deberán ejecutar un mínimo de 17 410,45 m² de zonas verdes.

e) Se propone incorporar el uso terciario como compatible con el dominante actual. Esto supone, por un lado, una dotación complementaria de plazas de aparcamiento en suelo público –atendiendo a los estándares aplicables en sectores terciarios-; y, por otro lado, el incremento de valor del aprovechamiento de las parcelas correspondientes a dicho uso –que es resultado de la ponderación que el propio Plan General establece entre usos industrial y terciario-, que deberá compensarse reduciendo la edificabilidad bruta total con el objeto de mantener el aprovechamiento tipo. Dicha ponderación entre los usos industrial y terciario se realiza a través de los denominados coeficientes de Zona, fijando los siguientes valores: Uso Terciario: 1,00; Uso Industrial: 0,80; Uso Residencial: 0,70.

Las determinaciones estructurales que se definen en este documento son:

1. Clasificación del suelo:

La Homologación propone diferenciar el tratamiento del suelo consolidado, otorgando la clasificación de suelo urbano a un total de 102 096,33 m² correspondientes a los terrenos ocupados por las industrias preexistentes, clasificando como suelo urbanizable el resto de terrenos, que abarcan un total de 174.104,51 m².

2. División del territorio en zonas de ordenación urbanística:

IND: Uso global industrial.

TER: Uso global terciario.

PRV: Red Primaria de Suelo Dotacional. Red Viaria.

PJL: Red Primaria de Suelo Dotacional. Zona Verde.

3. Delimitación de sectores definitivos de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior:

Se delimita un único sector objeto de planeamiento parcial, identificado como Sector Homologado PP4, aunque se desarrolla un conjunto de terrenos con diferente clasificación de suelo.

4. Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes:

La Homologación mantiene la delimitación del área de reparto (AR SUP 1er Cuatrienio) incluyendo los cuatro sectores (I, II, III y PP4) con la correspondiente Red Primaria de Suelo Dotacional (incluida en los sectores), abarcando una superficie total de 745 730 m², por lo que la determinación del Aprovechamiento Tipo fija un valor de 0,42227 m²t/h/m²s, a partir de un coeficiente de homogeneización

del sector PP4 que fijó la Modificación del Plan General, con un valor de 0,84458, y un coeficiente de zona entre los usos industrial y terciario de 0,80 establecido por el Plan General.

A partir de estos datos, se obtiene el valor del Aprovechamiento Subjetivo que se resume en el siguiente cuadro:

Valor Aprovechamiento Subjetivo m ² /m ² s		
Clasificación Suelo (parcela aportada)	Calificación (parcela adjudicada)	
	Industrial	Terciario
Urbano	0,50	0,40
Urbanizable	0,45	0,36

5. Delimitación de la Red Primaria de Dotaciones:

- Red Viaria (PRV): 20 092,52 m²s

- Zona Verde (PJL): 18 449,80 m²s.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR HOMOLOGADO 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 comp.	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	0,4618
Edificabilidad bruta máx.	EB	m ² t	127.549,55
Uso global			Industrial
Uso compatible			Terciario
Tipologías edificatorias dominantes			Industrial Bloque Exento (IBE) Terciario Bloque Adosado (TBA)
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
RP Suelo dot. Computable RS	m ² s	32.239,91	
Red Viaria	PRV	m ² s	20.092,52
Zona Verde	PJL	m ² s	12.147,39
Denominación Área de Reparto			AR SUP 1er Cuatrienio
Superficie Área de Reparto	AR	m ² s	745.730,00
Aprovechamiento tipo	AT	m ² t utcl/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).			

Gestión

PLAN PARCIAL:

El objeto de Plan Parcial es la ordenación del Sector industrial PP4 definido en el anexo de homologación que se acompaña.

La ordenación pormenorizada se estructura de la siguiente manera:

Red Viaria:

Está condicionada por que las principales vías de acceso al sector ya están ejecutadas en la actualidad. Quedan únicamente por resolver los viales de distribución interna del sector.

El más importante lo forma la calle E, que atraviesa transversalmente el sector a partir de la segunda rotonda de acceso al centro comercial. De esta calle nace la segunda en importancia (D1), cuya prolongación sigue el trazado de un camino actual provocando la separación de las dos industrias de mayor tamaño hasta conectar con la antigua carretera CV-409 (C2) que les da acceso. Como viales de distribución de características similares a la anterior, se disponen las calles F y K.

Por otro lado, se traza un 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 5,00 metros) al tratarse de fachadas principales de la edificación destinada a usos terciarios

Se disponen grandes superficies destinadas al aparcamiento de automóviles, cuya sección transversal sigue las pautas de las secciones tipo referidas en el apartado anterior, para dotar los usos terciarios incorporados fundamentalmente en las parcelas de nueva creación m4 1, m4 3, m5 1 y m6

En los tramos correspondientes a la manzana m5 de los viales de acceso ya ejecutado (calles A1 y B1), se trazan sendos viales de servicio que garanticen el acceso a dichas parcelas

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 L (paralela 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

Zonas Verdes:

Las zonas verdes se sitúan en el entorno de las manzanas de uso terciario

Parcelas edificables:

La disposición y cuantía de las mismas es resultado de la estructuración de la red viaria y del resto de parcelas dotacionales y con profundidades razonables de parcela. Para resolver el programa 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:

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

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.

IBA: 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

A la vista de las características del sector, el Plan Parcial establece la siguiente ficha de planeamiento y de gestión:

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR HOMOLOGADO PP4:

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		102.096,33 m ² s		
Superficie computable Sector SUBle		174.104,51 m ² s		
Superficie total Sector		276.200,84 m ² s		
Sup. Red Primaria adscrita No comp.		0,00 m ² s		
Sup. Total ámbito planeamiento		276.200,84 m ² s		
USOS Y APROVECHAMIENTOS				
Índice Edificabilidad bruta máx.		IEB	0,4618 m ² t/m ² s	
Edificabilidad bruta máx.		EB	127.549,55 m ² t	
Uso global		Industrial		
Uso compatible		Terciario		
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO				
RP Suelo dot. Adscrito no Computable		0,00 m ² s		0,00%
RP Suelo dot. Computable RS		32.239,91 m ² s		18,52%
Red Viaria	PRV	20.092,52 m ² s		11,54%
Zona Verde	PJL	12.147,39 m ² s		6,98%
Red Primaria Suelo Dotacional No comp. RS		0,00 m ² s		0,00%
Red Secundaria Suelo Dotacional Suelo Urbano		18.037,17 m ² s		17,67%
Red Secundaria Suelo Dot SUBle	SD	100.733,88 m ² s		57,86%
Zonas verdes computables	SZV	19.036,75 m ² s		10,93%
Equipamientos	SEQ	0,00 m ² s		0,00%
Red Viaria	SRV	81.697,13 m ² s		46,92%
Zonas Verdes no computables		13.393,26 m ² s		7,69%
Red Complementaria Afecciones Sect.	ZA	0,00 m ² s		0,00%
Total Reserva Suelo Dotacional		118.771,05 m ² s		
SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA				
Infraestructura – servicio urbano	ID	195,57 m ² s		0,07%

Dotacional titularidad privada		0,00 m ² s 0,00m ² t/m ² s 0,00 m ² t	
Parcelas Uso Residencial	IER ER	0,00 m²s 0,00m ² t/m ² s 0,00 m ² t 0 viviendas	0,00%
Parcelas Uso Terciario	IET ET	30.774,13 m²s 0,153 m ² t/m ² s 42.188,99 m ² t	11,14%
Parcelas Uso Industrial	IEI EI	126.460,09 m²s 0,31 m ² t/m ² s 85.360,56 m ² t	45,79%
Total Suelo de Titularidad Privada		157.429,79 m²s	
Total Aprovechamiento Lucrativo		127.549,55 m²t	
Denominación Área de Reparto		AR SUP 1er Cuatrienio	
Superficie Área de Reparto	AR	745.730,00 m ² s	
Aprovechamiento tipo	AT	0,422270 m²t utclm²s	
Denominación Unidad de Ejecución		UE-PP4	
Superficie Unidad de Ejecución	UE	282.588,93 m²s	
Superficie total Sector a la UE		282 588,93 m ² s	
Superficie Red Primaria Adscrita a la UE		0,00 m ² s	
Gestión	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).		

CUATRO - TRAMITACIÓN AUTONÓMICA.

Durante la tramitación del expediente se han solicitado los siguientes informes:

Artículo 1.1. Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia

Artículo 1.2. División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

Artículo 1.3. Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Artículo 1.4. Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte

Artículo 1.5. Confederación Hidrográfica del Júcar

Artículo 1.6. Servicios Territoriales Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte

Artículo 1.7. Servicio Territorial de Medio Ambiente en relación con Vías Pecuarias.

Artículo 1.8. Servicio de Apoyo Técnico de la Conselleria de Territorio y Vivienda para informar el Estudio de Paisaje

Artículo 1.9. Comisión Territorial de Análisis Ambiental Integrado de la Conselleria de Territorio y Vivienda para informar el Estudio Acústico.

CINCO - INFORMES RECIBIDOS

Con fecha de entrada de 23 de noviembre de 2005, se recibe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento escrito indicando su no competencia para emitir informe ya que la actuación urbanística proyectada se sitúa fuera de la zona de influencia de la Red de Carreteras del Estado.

Con fecha de entrada de 22 de diciembre de 2005, se recibe INFORME FAVORABLE de la División de Carreteras de la Dirección

General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte

Con fecha entrada de 3 de mayo de 2006, se recibe INFORME FAVORABLE de la Dirección General de Transportes, Puertos y Costas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte.

Con fecha de entrada de 22 de septiembre de 2006, se recibe INFORME FAVORABLE del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Conselleria de Territorio y Vivienda en relación con Vías Pecuarias

En fecha de 13 de abril de 2007, el Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia, emite informe del siguiente tenor literal:

“el desarrollo pretendido no afecta a la red viaria de esta Diputación, dado que el tramo de carretera afectado fue cedido al Ayuntamiento, no obstante en la reparcelación se deberá de tener en cuenta la posible existencia de terrenos propiedad de esta Diputación y por tanto se nos deberá de notificar dicha reparcelación.”

SEIS - AGUA Y SANEAMIENTO

Con fecha de entrada de 5 de marzo de 2007, se recibe del Ayuntamiento informe de la Entidad Aigües de L'Horta sobre suministro de agua potable del siguiente tenor literal:

“La nueva zona proyectada va a ser destinada a uso industrial, desconociéndose actualmente qué industrias se implantarán en este sector y consecuentemente cuál será la demanda de consumo de agua potable por parte de cada una de ellas, habiéndose realizado por ello, un estudio basado en consumo por hectárea. Debiendo tenerse en cuenta, que el único consumo de agua potable vendrá dado por un uso doméstico salvo el supuesto de que se instale alguna empresa alimentaria. Todo volumen de agua que sea destinado a un uso in-

dustrial o riego, será proveniente de pozos de riego o pozos cuyo agua no se pueda utilizar para consumo humano

La fuente de suministro de agua potable, será una prolongación de la conexión al sistema de alta del EMSHI

Por tanto, las redes de abastecimiento permitirían suministrar el volumen de agua demandada, siempre y cuando se cumplan las prescripciones técnicas que establezca esta empresa gestora y se desarrollen las actuaciones conforme a estas ”

Este informe y el proyecto técnico se remitieron a la Confederación Hidrográfica del Júcar para su convalidación en fecha 4 de abril de 2007.

Durante la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo, el representante del Ministerio de Medio Ambiente justifica su voto particular aportando un documento de explicación que se transcribe literalmente a continuación:

“El artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; y modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio) exige que los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias sobre ordenación del territorio y urbanismo deben contar con el informe previo de las Confederaciones Hidrográficas. Dicho informe debe versar sobre la posible afección de la actuación al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, sobre la existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas planteadas, y sobre la posible incidencia de la actuación en el régimen de corrientes. El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Por su parte, el artículo 19.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje –LOTPP– (modificada por Ley 16/2005), determina que la implantación de usos residenciales, industriales, terciarios, agrícolas u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la previa obtención de informe del organismo de cuenca competente, sobre su disponibilidad y compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afección o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados; lo cual requiere título habilitante mediante resolución adoptada en expediente administrativo con audiencia a terceros afectados y análisis de compatibilidad con la planificación hidrológica. La conjunción de los tres extremos sobre los que debe manifestarse el informe, supone necesariamente la existencia de derechos de agua, no pudiendo identificarse disponibilidad con existencia de recursos hídricos

Del mismo modo, hay que señalar que la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, de 23 de mayo, en relación con el artículo 83.3 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, establece que la Administración General del Estado emitirá informe en la instrucción de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial y urbanística que puedan afectar al ejercicio de las competencias estatales y que dicho informe tiene carácter vinculante

Asimismo, el Auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Medidas Cautelares nº 1/001003/2006-PSM), de 15 de enero de 2007, en el seno del proceso instruido por Recurso 1003/2006 interpuesto por la Administración del Estado contra acuerdo de 30 de junio de 2006 dictado por esa Comisión Territorial de Urbanismo, de Aprobación de la Homologación Modificativa y Plan Parcial Sector “El Pinaret”, en término municipal de Ador, establece tres cuestiones esenciales:

1. Que el informe del Organismo de cuenca es preceptivo, no pudiendo la Comunidad Autónoma legislar sobre la forma, modo y manera en que el Estado debe ejercer sus competencias, ni puede sustituir su intervención mediante norma autonómica
2. Que el informe que pueda emitir una presunta Entidad Colaboradora autorizada para el suministro – tal como alude el art. 19.2 de la LOTPP – no puede sustituir al informe del Organismo de cuenca.
3. Que el informe previo del Organismo de cuenca es requisito necesario para que pueda aprobarse por la Generalitat Valenciana (incluso por el Ayuntamiento) un instrumento de planeamiento, cuando se den las condiciones del art. 25 TRLA.

A mayor abundamiento de lo anterior, la legitimación de las Entidades Colaboradoras debe venir avalada por una inscripción en un Registro al efecto, cuya llevanza corresponde a la propia Generalitat Valenciana; todo ello, amparado por normativa específica sobre su regulación. A este respecto, el Decreto 229/2004, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat, que regula las funciones de las entidades colaboradoras en materia de calidad ambiental y crea y regula su Registro – aprobado por cierto con posterioridad a la LOTPP – no parece amparar las funciones a que alude el precepto del art. 19.2 LOTPP. No se tiene constancia de la existencia de otra norma reguladora de tales entidades. Se desconoce también si las condiciones de la posible concesión para el suministro de abastecimiento o el objeto social de la mercantil posibilitan a la misma para emitir los informes en cuestión

En consecuencia, debe concluirse necesariamente que las empresas suministradoras carecen de legitimidad, idoneidad y capacidad para informar sobre derechos de agua, competencia originaria, exclusiva y por tanto insustituible de los Organismos de cuenca: derechos, por otra parte, cuyos titulares legítimos han debido o bien declarar – en los plazos establecidos en la legislación de aguas – para su inscripción en el Registro de Aguas o en el Catálogo de Aguas Privadas, o bien acceder al uso privativo mediante la preceptiva concesión administrativa que finalmente debe ser inscrita asimismo en el Registro de Aguas. Ni que decir tiene que la llevanza de dicho Registro de Aguas o Catálogo de Aguas Privadas corresponde al Organismo de cuenca, en virtud del TRLA y normas concordantes

Por otra parte, dada la complejidad de los expedientes sometidos a la Comisión, el no disponer de la documentación necesaria para emitir el informe, con la antelación suficiente para poder ser estudiada, analizada y valorada imposibilita que este miembro de la Comisión pueda ejercer de manera adecuada la función para la que ha sido designado, lo cual puede suponer infracción del artículo 24 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, así como contravenir la doctrina jurisprudencial al respecto; pudiendo incluso constituir una posible vulneración del artículo 23.2 de la Constitución Española

Por todo lo expuesto, y tenidos en cuenta todos los argumentos anteriores, deben hacerse adicionalmente las siguientes PRECISIONES y CONSIDERACIONES sobre el expediente de referencia, que se somete a la Comisión Territorial:

- Con fecha 04 de abril de 2007 (Registro de Entrada nº 7 843 de 11-04-2007), la Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana (en adelante CTV) solicitó informe respecto a la previsión y disponibilidad de recursos hídricos, conforme a lo preceptuado en el artículo 25.4 del TRLA y en el artículo 19.2 de la LOTPP. Se acompañaba copia del Proyecto Técnico e informe de suficiencia remitido por el Ayuntamiento y emitido por la mercantil AIGÜES DE L' HORTA.

Se significa que, desde la recepción de esta importante documentación hasta la celebración de la Comisión Informativa de Urbanismo, únicamente han transcurrido tres días hábiles, lo cual imposibilita su correcto análisis y valoración

- Un año y medio antes, con fecha 29 de septiembre de 2005 (Registro de Entrada nº 23 456 de 05-10-2005), la CTV había solicitado a esta CHJ informe únicamente respecto a la afección de cauces y barrancos, conforme al artículo 19.2 de la LOTPP, ignorando los demás aspectos de este propio precepto, y no haciendo mención alguna al del artículo 25.4 del TRLA

No se aportó entonces ninguna documentación, limitándose a indicar que el expediente estaba disponible en el Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial de dicha CTV.

- No se tiene constancia de que AIGÜES DE L' HORTA tenga la condición de entidad colaboradora autorizada por la Generalitat Valenciana, o que esté inscrita en el Registro Especial al efecto

- No obstante lo anterior, e independientemente de las consideraciones hechas anteriormente sobre la posible legitimidad de las entidades colaboradoras, se ha efectuado un rápido y preliminar análisis del informe de la concesionaria, así como del Proyecto. Las conclusiones fundamentales que se extraen son las siguientes:

Existe una franja de suelo que, según el PATRICOVA, es inundable con riesgo 1. No se justifica que la actuación urbanística propuesta

no incida en el régimen de corrientes ni que no suponga afecciones a terceros.

El informe de suficiencia indica que se desconoce qué tipo de industrias se van a implantar, por lo que se desconoce asimismo la demanda de consumo correspondiente.

Según se cita, el agua para uso industrial o riego provendrá de pozos, sin indicar su identificación, situación, volumen de agua, o derecho que ampararía dicha utilización.

Por su parte, se indica que el agua potable sería suministrada por la EMSHI, sin mayores explicaciones.

Efectuada consulta sobre los archivos de esta CHJ, el Ayuntamiento de Aldaia tiene inscritos derechos de agua para uso de abastecimiento (expediente 1988 IP.3228), relativos al pozo C/ Mayor; con un volumen de 983.748 m³/año, para 22.460 habitantes. Corresponde al consumo existente en el año 1986.

Por todo ello, debe afirmarse que no se aprecia acreditada la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para el desarrollo urbanístico que nos ocupa.

Nótese que el expediente de la CIV inició su tramitación en el año 2005, y que sólo casi dos años después se ha remitido a esta CHJ la documentación del instrumento urbanístico en cuestión. El análisis indicado se considera determinante para poder emitir el informe preceptivo del artículo 25.4 TRIA.

- Habida cuenta lo anteriormente expuesto, y dada la ausencia total de información disponible que permitiera al Vocal que suscribe hacer un análisis rápido en el periodo comprendido entre la Comisión Informativa y la Territorial, a fin de fundamentar mejor su posible Voto en esta última, solicitó al término de la Comisión Informativa (del día 17 de los corrientes) a su Secretario al menos una copia del informe que se sometió a la misma, donde tienen los antecedentes al respecto; petición que le fue verbalmente denegada.

A este respecto, quien esto suscribe hace constar que varios miembros de la Comisión tuvieron a su disposición copia de TODOS los informes correspondientes al Orden del Día. Resulta notorio que mientras algunos de los miembros pudieron acceder a esta documentación durante el transcurso de la sesión, otros resultaron discriminados por lo que se produjo un agravio comparativo. Esta situación se viene produciendo habitualmente en todas las Comisiones Informativas.

Todo ello en relación con lo expuesto anteriormente sobre la imposibilidad de ejercer el derecho al Voto en igualdad de circunstancias que el resto de los miembros de la Comisión.

En virtud de todo lo anteriormente expuesto, y no habiéndose podido emitir el preceptivo informe del artículo 25.4 TRIA, esta CHJ ha emitido oficio de requerimiento a la CTV para la aportación de la documentación aclaratoria correspondiente, de fecha 19 de abril de 2007, copia del cual se adjunta al presente Voto Particular.

Debe entenderse pues que se estarían desconociendo competencias del Estado en materia de dominio público hidráulico, por lo que el expediente urbanístico se ha tramitado con omisión de un trámite preceptivo.

Debe recordarse aquí la posición defendida por la Sindica de Greuges de la Comunitat Valenciana en relación con lo informes del artículo 25.4 TRIA, y que reiteradamente viene defendiendo la necesidad de contar con los informes del Organismo de cuenca, previos y vinculantes, a la aprobación de instrumentos urbanísticos. Posición, pues, de una Institución valenciana, que coincide plenamente con los planeamientos de esta CHJ.

Por todo lo anteriormente expuesto, el representante del Ministerio de Medio Ambiente en la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia VOIA EN CONTRA de la propuesta de aprobación del instrumento urbanístico de referencia, solicitando que este Voto Particular conste en el Acta de la Sesión; y que se incorpore a la misma y al expediente 2005.0784 el presente escrito que sustenta y fundamenta dicho voto.

Con fecha de entrada de 5 de marzo de 2007, se recibe del Ayuntamiento informe de la Entitat de Saneament d'Aigües sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración, que concluye en:

"Para el caso en que el Urbanizador responsable de la actuación decida no resolver el saneamiento y depuración de las aguas residuales que genere y vaya a solicitar en un futuro la conexión a un sistema público, esta Entidad de Saneamiento INFORME la viabilidad

del tratamiento en la E.D.A.R. de QUART BENÀGER de las aguas residuales generadas por PAI del sector homologado PP4 de Aldaia siempre y cuando se cumpla con los siguientes condicionantes:

1.- En su día, el Urbanizador responsable de ejecutar la Actuación deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión efectiva. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

2.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo urbanístico de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de La Entidad de Saneamiento al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento la cantidad resultante de 759.840,00 €, a cuyos efectos deberá establecerse, en su caso, el oportuno convenio, entre la Entidad de Saneamiento y el Ayuntamiento de Aldaia."

SIEIE - PLANEAMIENTO VIGENTE.

Aldaia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 5 de enero de 1990. Además, cuenta con una Modificación de puntual del Plan General que afecta a los sectores AM4, AM5 y AM6 y el Plan Parcial sector PP4 que se aprobaron ambos el 5 de diciembre de 1995.

OCHO - INFORME DE LA COMISION INFORMATIVA

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 17 de abril de 2007, con el voto favorable de todos los vocales presentes salvo el representante de la Confederación Hidrográfica del Júcar que lo emite en sentido desfavorable, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DOTACIONAL.

En este sector, el cumplimiento de los estándares de la red secundaria según el anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, se aplica únicamente al suelo urbanizable, por lo que la superficie de referencia es de 174.104,51 m².

El cumplimiento de los estándares de la Red Secundaria se resume en el siguiente cuadro:

	RPCV		PLAN PARCIAL	
ZONAS VERDES	17.410,45	10,00%	19.036,75	10,93%
RED VIARIA	-	-	81.697,13	46,92%
SUELO DOTACIONAL TOTAL	69.641,80	40,00%	100.733,88	57,86%

En cuanto al cumplimiento de aparcamiento:

El Plan Parcial establece un techo construido máximo de uso industrial de 85.360,56 m², por lo que corresponde una reserva de 570 plazas de aparcamiento en parcela privada y 285 en suelo dotacional público.

En cuanto al terciario, se establece un techo construido máximo de 42.188,99 m², para el que corresponde -en el caso más desfavorable de usos comerciales o recreativos- una reserva de 1.688 plazas de aparcamiento en parcela privada y 844 plazas en suelo dotacional público.

En total, tenemos que en suelo dotacional público se debe hacer una reserva mínima de 1.129 plazas de aparcamiento. En el Plan Parcial se ordenan 1.282 plazas de aparcamiento en suelo dotacional público, por lo que supera la reserva mínima establecida. Hay que destacar, que éste cómputo se ha hecho para la totalidad del sector y no únicamente para el suelo urbanizable.

SEGUNDO - JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

El índice de edificabilidad bruta es de 0,4618 m²/m²s y la edificabilidad bruta es de 127 549,55 m². El índice de edificabilidad industrial previsto es de 0,31 m²/m²s y la edificabilidad industrial es de 85 360,56 m². Por último, el índice de edificabilidad terciaria es de 0,153 m²/m²s y la edificabilidad terciaria es de 42 188,89 m². Los coeficientes de zona deberán eliminarse del documento de Planeamiento y tenerlos en cuenta en el documento de reparcelación.

TERCERO - VALORACIÓN GLOBAL.

Las determinaciones contenidas en la Homologación y Plan Parcial se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

CUARTO - ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Directora General de Ordenación del Territorio, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de las Homologaciones y Planes Parciales de municipios de menos de 50 000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, punto 3, y el artículo 54.2 B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10 a) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 20 de abril de 2007, con el voto favorable de todos los vocales presentes salvo el representante del Ministerio de Medio Ambiente que lo emite en sentido desfavorable, ACUERDA: SUPEDITAR la aprobación de la Homologación y Plan Parcial del Sector PP-4 de Aldaia, a los siguientes puntos:

- eliminar del documento de planeamiento los coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento tipo. Será el proyecto de reparcelación el que justificadamente podrá aplicar en su caso coeficientes de uso y tipología

- se emita informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar respecto a la suficiencia de recursos hídricos

y **CONDICIONAR** la concesión de la autorización a la implantación de grandes superficies de venta al detall individuales o colectivas que pudieran resultar amparadas por el planeamiento, las cuales quedarían obligadas a obtener, con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia municipal, la autorización de la Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia.

En aplicación de lo previsto en el artículo 42-5-c) de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, RJAP-PAC, si transcurra el plazo de tres meses desde la solicitud del informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar sin haber recibido contestación, se resolverá el expediente teniendo en cuenta las reglas contenidas en el Auto de la Sala de lo contencioso-administrativo, Sección 1ª del T.S.J.C.V., de fecha 15 de enero de 2007, en el recurso nº 1/1003/2006.

Para el sellado del proyecto, el Ayuntamiento deberá aportar el documento refundido diligenciado y dos copias en soporte digital.

Como los reparos indicados son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. El artículo 9 b) del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana atribuye a la Directora General de Ordenación del Territorio la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3 c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 55 del Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de UN

MES contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

En su caso las Administraciones Públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente por analogía con el artículo 74.3 c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 55 del Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las Consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de DOS MESES contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente;

Art 44.1. En los litigios entre Administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una Administración interponga Recurso Contencioso Administrativo contra otra, podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material, o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado, las Administraciones Públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la notificación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46-1 de la citada Ley 29/98.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27-5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC)."

Con fecha 30 de julio de 2008 por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Ordenación del Territorio es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Aldaia y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 20 de abril de 2007, dictándose Resolución de la Directora General de Ordenación del Territorio de fecha 5 de septiembre de 2008 por la que se declara definitivamente aprobado dicho expediente, con el siguiente tenor literal:

"En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Aldaya referido a la Homologación y Plan Parcial del Sector PP-4 de ese municipio, se resaltan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

ANTECEDENTES
UNO - ACUERDO DE LA CTU

La Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 20 de abril de 2007, con el voto favorable de todos los vocales presentes salvo el representante del Ministerio de Medio Ambiente que lo emitió en sentido desfavorable, acordó:

"SUPEDITAR la aprobación de la Homologación y Plan Parcial del Sector PP-4 de Aldaia, a los siguientes puntos:

- eliminar del documento de planeamiento los coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento tipo. Será el proyecto de reparcelación el que justificadamente podrá aplicar en su caso coeficientes de uso y tipología

- se emita informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar respecto a la suficiencia de recursos hídricos.

y **CONDICIONAR** la concesión de la autorización a la implantación de grandes superficies de venta al detall individuales o colectivas que pudieran resultar amparadas por el planeamiento, las cuales quedarían obligadas a obtener, con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia municipal, la autorización de la Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia."

DOS - DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA

El 31 de octubre de 2007 tiene entrada en el Servicio Territorial de esta Conselleria dos ejemplares del Texto Refundido de la Homologación y Plan Parcial del Sector PP-4 de Aldaya, junto con la Resolución de Alcaldía de su aprobación de fecha 5-10-07.

El citado Texto Refundido elimina del documento de planeamiento los coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento tipo, si bien para ello mantiene la edificabilidad que el PGOU asignaba al sector, que es la que se mantenía en la primera versión del Plan Parcial fechada en julio de 2004, en la que se destinaba todo el ámbito a uso pormenorizado industrial, ya que fue en una segunda versión fechada en octubre de 2006 en la que al destinar un 33% del sector a uso terciario y al entender que el valor de éste era superior que el del industrial, se redujeron los m² de techo terciario en un 20% para evitar que se alegase que se incrementaba el aprovechamiento del sector y también el aprovechamiento tipo del área de reparto. Para ello se utilizaron los coeficientes de zona establecidos por el PGOU vigente, que asignaban al uso global terciario el valor de 1,00 y al uso global industrial el valor 0,8.

Para dar cumplimiento al acuerdo de la CTU la tercera versión del Plan Parcial, de julio de 2007, que tal y como se ha indicado anteriormente tuvo entrada el este Servicio Territorial el 31-10-07, al eliminar los coeficientes, incrementa en 10 550,87 m²t el techo del sector, de modo que hace coincidir los m²t totales con el IEB de 0,50 m²t/m²s establecido desde el PGOU para este sector, quedando igual el aprovechamiento tipo del área de reparto (que engloba cuatro sectores), pues dado que afecta a otros tres sectores el aprovechamiento tipo debe quedar inalterado 0,422270 ua/m²t.

El incremento de edificabilidad mencionado se ha prorrateado entre el industrial y el terciario proporcionalmente (66%-33%). Consecuentemente, se incrementa en un poco más del 8% tanto el techo industrial como el terciario, lo que provoca que al mantenerse inalterada la ordenación pormenorizada, se incrementa el índice de edificabilidad sobre parcela neta (IEN) que en industrial pasa de 0,675 a 0,730 m²t/m²s y en terciario pasa de 1,371 m²t/m²s a 1,487 m²t/m²s.

IRES.- JUSTIFICACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DURANTE LA TRAMITACIÓN AUTONÓMICA DEL EXPEDIENTE

Tal y como se indicó en el acuerdo de la CTU de 20 de abril de 2007, en el expediente consta informe justificativo de la suficiencia de recursos hídricos de fecha 15 de enero de 2007 emitido por la entidad AIGÜES DE L' HORTA, cuyo contenido ya fue transcrito en el citado acuerdo. De este informe se dio traslado a la Confederación Hidrográfica del Júcar el 4 de abril de 2007 junto con copia del proyecto técnico.

Así, en el voto en contra de la Confederación Hidrográfica del Júcar, transcrito en el acuerdo de la CTU, el organismo de cuenca valora el informe de AIGÜES DE L' HORTA remitido, considerando, en primer lugar, que la citada entidad no tiene legitimidad para emitir informe de suficiencia de recursos hídricos y no se aprecia acreditada la disponibilidad de recursos hídricos suficientes, si bien se indica en el mismo que en los archivos de la CHJ consta que el Ayuntamiento de Aldaya tiene inscritos derechos de agua para uso de abastecimiento (expediente 1988.IP.3228) relativos al pozo C/ Mayor, con un volumen de 983.748 m³/año para 22.460 habitantes (según consumo de 1986).

Adjunto al voto en contra, la CHJ acompaña un requerimiento de datos para emisión de informe.

El 2 de noviembre de 2007 tuvo entrada en la Confederación Hidrográfica del Júcar, en cumplimiento del requerimiento efectuado, documentación complementaria aportada por el Ayuntamiento de Aldaya, adjuntando al efecto:

- 1) Para el informe de afección al dominio público hidráulico y/o sus zonas de afección, de servidumbre y policía: Planos de situación y emplazamiento, planos de la zona de actuación y sus entornos, y planos de secciones transversales.
- 2) Para el informe sobre disponibilidad de recursos hídricos: separata del proyecto de urbanización con justificación del origen del agua y del incremento del consumo previsto.
- 3) Para el informe de la incidencia de la actuación en el régimen de corrientes: estudio ad hoc sobre el tema.

Hasta la fecha no se ha emitido un nuevo informe de la CHJ que valore la citada documentación.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- SUBSANACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA CTU

El Texto Refundido aportado elimina del documento de planeamiento los coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento

tipo, si bien aumenta ligeramente los metros cuadrados de techo que se habían reducido en el documento original, como consecuencia de la aplicación de estos coeficientes, tal y como se ha explicado anteriormente, por tanto, en el Texto Refundido se mantiene la edificabilidad que le fue asignada al sector en el planeamiento general.

Por lo que respecta al condicionante relativo a la obtención de informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar respecto a la suficiencia de recursos hídricos, este punto se tratará en el siguiente fundamento jurídico.

SEGUNDO.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS Y APLICACIÓN DE LA DOCTRINA DEL TSJCV.

Y en base a la doctrina contenida en los Autos del TSJCV, se concluye que el expediente de Homologación y Plan Parcial Sector PP-4 de Aldaya puede obtener su aprobación definitiva porque:

1.- Se ha cumplido el requisito de solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar.

2.- Han transcurrido más de tres meses desde que la CHJ recibió el 2 de noviembre de 2007 documentación complementaria, atendiendo a su requerimiento de datos, sin que se haya recibido informe que valore la citada documentación. Resulta de aplicación lo previsto en el artículo 42.5 c) de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, RJAP-PAC, que dispone lo siguiente:

“El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender en los siguientes casos:

a) Cuando deban solicitarse informes que sean preceptivos y determinantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses.”

Según el artículo 25.4 de la Ley de Aguas, el transcurso del plazo sin que se emita el informe implica que éste tiene carácter desfavorable. Pero el carácter negativo que la Ley de Aguas otorga a la no emisión del informe no puede más que constituir una simple presunción de que no existe justificación de la suficiencia de recursos hídricos, presunción que puede destruirse mediante otros informes o estudios justificativos de su existencia, pues según el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, auto de 15 de enero de 2007 de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo, “se hace difícil admitir que una Administración, en este caso el Estado, pueda limitar las competencias de la Comunidad Autónoma o Municipio con base en el “silencio administrativo negativo”, pues para limitar una competencia es necesario exponer de forma clara y precisa en qué modo y manera la actuación de una Administración limita o cercena las competencias de otra Administración.”

3.- La aplicación rigurosa del Auto del TSJCV de fecha 1-03-2007 conduce a reconocer que no es necesario acreditar la existencia de concesión, basta que se acredite la existencia física de agua y su disponibilidad, cuestión que queda acreditada con el informe de Aigües de L' Horta aportado, como también consta acreditado, pues la propia CHJ hace mención a ello en su voto en contra, que el Ayuntamiento de Aldaya tiene inscritos derechos de agua para uso de abastecimiento (expediente 1988.IP.3228) relativos al pozo C/ Mayor, con un volumen de 983.748 m³/año para 22.460 habitantes.

TERCERO.- ÓRGANO COMPETENTE

La Directora General de Ordenación del Territorio es el órgano competente para verificar el cumplimiento del condicionado impuesto en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a lo previsto en el artículo 9 b) del Decreto 162/2007 de 21 de septiembre del Consell, que aprueba el Reglamento de Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

En consecuencia, la Directora General de Ordenación del Territorio RESUELVE:

1.- Considerar cumplidos los condicionantes contenidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 20 de abril de 2007, si bien se recuerda el condicionante siguiente establecido en el propio acuerdo: la concesión de la autorización a la implantación de grandes superficies de venta al detall individuales o colectivas que pudieran resultar amparadas por el planeamiento, las cuales

quedarían obligadas a obtener, con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia municipal, la autorización de la Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia”

2.- Declarar definitivamente aprobada la Homologación y Plan Parcial del Sector PP-4 de Aldaya, teniendo en cuenta que en la ejecución del proyecto deberán cumplirse los condicionantes del informe emitido por EPSAR el 11.01.05, con entrada en el SS TT de Ordenación del Territorio el 5.03.07, transcrito en el antecedente seis del acuerdo de la CTU

3 - Ordenar la publicación del acuerdo aprobatorio, conforme al procedimiento legalmente previsto

Para el sellado de la CTU deberán aportarse dos copias del proyecto visadas y diligenciadas y para su publicación otras dos en soporte informático, que contengan las normas urbanísticas en formato word”

Contra la presente Publicación, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de esta Conselleria, según dispone el artículo 68.3 c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 26 del Decreto 92/2007, de 6 de julio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de la Presidencia y de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación

En su caso las Administraciones Públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de esta Conselleria, en relación con el artículo 68.3 c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 26 del Decreto 92/2007, de 6 de julio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de la Presidencia y de las Consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de DOS MESES contado a partir del día siguiente a la fecha de la presente publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente;

Art. 44.1 En los litigios entre Administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una Administración interponga Recurso Contencioso Administrativo contra otra, podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material, o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado, las Administraciones Públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46-1 de la citada Ley 29/98

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Valencia, 5 de septiembre de 2008.—LA DIRECTORA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO P.S (Art. 7 Decreto 131/2007), LA SECRETARÍA AUTONÓMICA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA, Mª Ángeles Ureña Guillem

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO PRIMERO: 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 que desarrollen la tipología descrita en la Memoria Justificativa del PP, a saber:

Industrial Bloque Exento (IBE)

Terciario Bloque Adosado (TBA)

Artículo 1.3. Vigencia

El PP entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según lo dispuesto en el artículo 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 Aldaya 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 Aldaya, 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 Aldaya, 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 consideren 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 1 - Memoria Informativa.

A 2 - Memoria Justificativa

Anexo 1: Cuadro general de parámetros

Cuadro pormenorizado de superficies

A 3 - Planos de Información

B - Parte con eficacia normativa

B 1 - Normas Urbanísticas

Anexo 2: 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

CAPITULO SEGUNDO: PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE- FINICIONES

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 (m²s)

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 (m²s)

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 (m²t)

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 (m²t)

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 (m²t)

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 (m²t /m²s)

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 (m²t /m²s)

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 cumbre 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 contruidos 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.

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, con un valor de 0,42227 m² 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

(*) m ² 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 IER: Uso Global Terciario
- 3 PRV: Red Primaria de Suelo Dotacional. Red Viaria
- 4 PJI: 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, 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
- PJI Zona Verde (Jardín).

Red Secundaria de Suelo Dotacional:

- SRV Red viaria
- SJI Zona Verde (Jardín).

Zonas de Uso dominante industrial:

- IBE Industrial Bloque Exento
- Zonas de Uso dominante terciario:
- IBA Terciario Bloque Adosado.

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

3. En los Planos O.04 Red Viaria Alineaciones y rasantes y O.05 Secciones viarias se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4. Las dimensiones de la red viaria propuesta permite la previsión de plazas de aparcamiento, cumpliendo el Art.10 del Anexo al RPCV.

5. 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 PJI / SJI (SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: ZONA VERDE). CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 6.1. Ámbito

La Zona PJI / SJI (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 SÉPTIMO: 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 O-02 Zonas de Calificación Urbanística.

Artículo 8.2. Usos pormenorizados.

1. Uso dominante.

1. 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, aun 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 será ³ 12,00m.
- c) La separación al resto de lindes será ³ 6,00m.

3. Quedan excluidas del cumplimiento de las condiciones de los apartados 1 y 2 anteriores, aquellas parcelas que, aun incumpliendo las, lindes 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 m²/m²s (ver Anexo I a la Memoria del PP)

2. El número de alturas máximo es de tres (3).

3. Tolerancia de alturas

Se admitirá construir con dos plantas menos que el número máximo

4. La altura máxima reguladora de la edificación será de 14,00 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

6. La altura máxima total será de 18,00 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 transitables), 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 Consellería 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

La configuración de la Zona IBE, así como sus parámetros urbanísticos y tipológicos definitivos, son lo suficientemente genéricos y flexibles como para que no proceda el empleo de dicha figura de planeamiento.

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

Artículo 9 1 Ámbito

La zona IBA (Terciario Bloque Adosado) está constituida por el conjunto de parcelas expresamente señaladas con esta identificación en el Plano O 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 Industriales en la zona IBA

1. El PP define dentro de la Zona IBA seis 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 IBA 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 definitivos, 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 grafian 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 m²/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.

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 Industriales 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 Industriales de su entorno no incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

CAPÍTULO DÉCIMO: DESARROLLO DIFERIDO DE LA MANZANA M1 PARA USO TERCIARIO BLOQUE ADOSADO (TBA).

Artículo 10.1. 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 (m²t) 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 m²/m²s, 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.

200/25719

Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación

Edicto de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación sobre citación para notificación por comparecencia del inicio del expediente 46.122/08, cuyo titular es Héctor Montesinos Avila.

EDICIO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61, en relación con el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, con las modificaciones introducidas por la Ley