



## SIEIE - DETERMINACIONES DEL PROYECTO

Las determinaciones estructurales que se definen en este documento son:

## 1 - Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

Los terrenos objeto de este proyecto fueron identificados en el Plan General de Aldaia, como Sector de Suelo urbanizable No Programado AM4. Posteriormente, se aprobó una Modificación Puntual del Plan General, que afectó a los Sectores AM4, AM5 y AM6, en virtud de la que el Sector AM4 se clasificó 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 fue desarrollado como consecuencia del desequilibrio existente entre los terrenos industriales con actividades implantadas y los agrícolas. La paralización del desarrollo del PP-4 motivó la redacción del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de Viales de Conexión del Sector AM5 de Aldaia con objeto de poder ejecutar las infraestructuras viarias necesarias para el desarrollo conjunto de los sectores PP-4, AM-5 y AM-6, 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.

Por tanto, al tratarse de un suelo urbanizable, con unas claras condiciones de conexión y articulación con la infraestructura viaria territorial y con el sector terciario colindante (centro comercial Bonaire), parece obvia la prioridad de su ejecución, dentro de la secuencia lógica de ocupación del territorio. Además, el modo de retribución de los terrenos expropiados, a través de reservas de aprovechamiento en el sector PP-4, requiere que se aborde de forma preferente el desarrollo urbanístico del sector.

## 2 - 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 m<sup>2</sup> correspondientes a los terrenos ocupados por las industrias preexistentes, clasificando como suelo urbanizable el resto de terrenos que abarcan un total de 174.104,51 m<sup>2</sup>.

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, reconociendo 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 pueda equilibrar el nivel de cesiones y costes al porcentaje de terrenos que quedan todavía por desarrollar.

## 3 - División del territorio en zonas de ordenación urbanística: Se propone incorporar el uso terciario como compatible con el industrial dominante actual.

IND: Uso global industrial. Tipología: Industrial Bloque Exento.

TER: Uso compatible terciario. Tipología: Terciario Bloque Adosado.

## 4 - Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior:

Se delimita un único sector objeto de planeamiento parcial, identificado como Sector Homologado PP4, con una única unidad de ejecución que desarrollará el conjunto de terrenos con diferente clasificación de suelo.

## 5 - Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento 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 m<sup>2</sup>, por lo que la determinación del Aprovechamiento Tipo fija un valor de 0,42227 m<sup>2</sup>t/h/m<sup>2</sup>s, a partir de un coeficiente de homogeneización del sector PP4 que fijó la Modificación del Plan General, con un valor de 0,84458, y un coeficiente de zona entre los usos industrial y terciario de 0,80 establecido por el Plan General.

## 6 - Delimitación de la Red Primaria de Dotaciones:

Red Viaria (PRV): 20.092,52 m<sup>2</sup>s.

Zona Verde (PZL): 18.449,80 m<sup>2</sup>s.

## 7 - Ficha de planeamiento y gestión del Plan Parcial Sector PP-4:

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 m2s	
	Superficie computable sector (SUBle)	174.104,51 m2s	
	Superficie total sector	276.200,84 m2s	
	Superficie red primaria adscrita no computable	0,00 m2s	
	Superficie total ámbito planeamiento	276.200,84 m2s	
	USOS Y APROVECHAMIENTOS		
	Índice edificabilidad bruta máxima	IEB	0,50 m2t/m2s
	Edificabilidad bruta máxima	EB	138.100,42 m2t
	Uso global	Industrial	
	Uso compatible	Terciario	
	SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		
	RP Suelo dotacional adscrito no computable	0,00 m2s	0,00%
	RP Suelo dotacional computable de red secundaria	32.239,91 m2s	18,52%
	Red viaria	PRV	20.092,52 m2s
	Zona verde	PJL	12.147,39 m2s
	Red primaria suelo dotacional no computable	0,00 m2s	0,00%
	Red secundaria suelo dotacional suelo urbano	18.037,17 m2s	17,67%
	Red secundaria suelo dotacional SUBle	SD	100.733,88 m2s
Zonas verdes computables	SZV	18.962,14 m2s	
Equipamientos	SEQ	0,00 m2s	
Red viaria	SRV	81.771,74 m2s	
Zonas verdes no computables	13.393,26 m2s	7,69%	
Red complementaria afecciones sectoriales	ZA	0,00 m2s	
Total reserva suelo dotacional	118.771,05 m2s	0,00%	
SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA			
Infraestructura – servicio urbano	ID	195,57 m2s	
Dotacional titularidad privada	0,00 m2s 0,00 m2t/m2s 0,00 m2t	0,07%	
Parcelas uso residencial	IER ER	0,00 m2s 0,00m2t/m2s 0,00 m2t 0 viviendas	
Parcelas uso terciario	IET ET	30.774,13 m2s 0,166 m2t/m2s 45.784,55 m2t	
Parcelas uso industrial	IEI EI	126.460,09 m2s 0,33 m2t/m2s 92.315,87 m2t	
Total suelo de titularidad privada	157.429,79 m2s		
Total aprovechamiento lucrativo	138.100,42 m2t		
Denominación área de reparto			
Superficie área de reparto	AR	745.730,00 m2s	
Aprovechamiento tipo	AT	0,422270 m2t utc/m2s	
Denominación unidad de ejecución			
Superficie unidad de ejecución	UE	282.588,93 m2s	
Superficie total sector perteneciente a la UE	282.588,93 m2s		
Superficie red primaria adscrita perteneciente a la UE	0,00 m2s		
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)			

Gestión	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 m2s	
	Superficie computable sector (SUBle)	174.104,51 m2s	
	Superficie total sector	276.200,84 m2s	
	Superficie red primaria adscrita no computable	0,00 m2s	
	Superficie total ámbito planeamiento	276.200,84 m2s	
	USOS Y APROVECHAMIENTOS		
	Índice edificabilidad bruta máxima	IEB	0,50 m2t/m2s
	Edificabilidad bruta máxima	EB	138.100,42 m2t
	Uso global	Industrial	
	Uso compatible	Terciario	
	SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		
	RP Suelo dotacional adscrito no computable	0,00 m2s	0,00%
	RP Suelo dotacional computable de red secundaria	32.239,91 m2s	18,52%
	Red viaria	PRV	20.092,52 m2s
	Zona verde	PJL	12.147,39 m2s
	Red primaria suelo dotacional no computable	0,00 m2s	0,00%
	Red secundaria suelo dotacional suelo urbano	18.037,17 m2s	17,67%
	Red secundaria suelo dotacional SUBle	SD	100.733,88 m2s
Zonas verdes computables	SZV	18.962,14 m2s	
Equipamientos	SEQ	0,00 m2s	
Red viaria	SRV	81.771,74 m2s	
Zonas verdes no computables	13.393,26 m2s	7,69%	
Red complementaria afecciones sectoriales	ZA	0,00 m2s	
Total reserva suelo dotacional	118.771,05 m2s	0,00%	
SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA			
Infraestructura – servicio urbano	ID	195,57 m2s	
Dotacional titularidad privada	0,00 m2s 0,00 m2t/m2s 0,00 m2t	0,07%	
Parcelas uso residencial	IER ER	0,00 m2s 0,00m2t/m2s 0,00 m2t 0 viviendas	
Parcelas uso terciario	IET ET	30.774,13 m2s 0,166 m2t/m2s 45.784,55 m2t	
Parcelas uso industrial	IEI EI	126.460,09 m2s 0,33 m2t/m2s 92.315,87 m2t	
Total suelo de titularidad privada	157.429,79 m2s		
Total aprovechamiento lucrativo	138.100,42 m2t		
Denominación área de reparto			
Superficie área de reparto	AR	745.730,00 m2s	
Aprovechamiento tipo	AT	0,422270 m2t utc/m2s	
Denominación unidad de ejecución			
Superficie unidad de ejecución	UE	282.588,93 m2s	
Superficie total sector perteneciente a la UE	282.588,93 m2s		
Superficie red primaria adscrita perteneciente a la UE	0,00 m2s		
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)			

**OCHO - TRAMITACIÓN AUTONÓMICA**

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

Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia (29 09 2005).

División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte (29 09 2005)

Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento (29.09.2005)

Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte (29 09 2005)

Confederación Hidrográfica del Júcar (29 09 2005: afección cauces y barrancos; 4.04.2007: disponibilidad de recursos hídricos).

Servicios Territoriales Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura y Deporte (29 09 2005)

Servicio Territorial de Medio Ambiente en relación con Vías Pecuarias (26 09 2006).

Servicio de Apoyo Técnico de la Conselleria de Medio Ambiente Agua, Urbanismo y Vivienda para informar el Estudio de Paisaje (2 04 2007)

Comisión Territorial de Análisis Ambiental Integrado de la Conselleria de Territorio y Vivienda para informar el Estudio Acústico (2 04 2007)

**NUEVE - INFORMES RECIBIDOS**

1 - El 23 11.05 la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento emite informe indicando que la actuación urbanística proyectada se sitúa fuera de la zona de influencia de la Red de Carreteras del Estado.

2 - El 12 12.2005 emite informe favorable la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, ya que los accesos al sector se realizan por viales ya existentes al corredor comarcal sur CV-33



- 3 - El 27.04.2006 emite informe favorable la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte
- 4 - El 19.09.2006 emite informe favorable la Unidad de Vías Pecuarias del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Conselleria de Territorio y Vivienda
- 5 - El 13.04.2007 el Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Valencia, emite informe favorable pues el desarrollo pretendido no afecta a la red viaria de la 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 Diputación y por tanto se les deberá de notificar dicha reparcelación
- 6 - El 23.05.2008 el Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico emite informe desfavorable al Estudio Acústico. Tras la presentación de Estudio Acústico subsanado en fecha 28.02.2011 se emite informe favorable
- 7 - En junio de 2009 se emite informe favorable condicionado por parte de la Dirección General de Aviación Civil al Concierto Previo de Aldaia, en el que se analizan las servidumbres aeronáuticas del Sector 4, imponiendo determinadas condiciones a dicho sector, a incluir en la documentación del Plan Parcial. De este informe se ha dado traslado al Ayuntamiento de Aldaia el 24.01.2011 con el objeto de que incluya un artículo en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, que regule las servidumbres aeronáuticas incluyendo el contenido del citado informe Asimismo, que se incluyan planos de ordenación con dichas servidumbres grafadas
- 8 - El 20.12.2010 la Confederación Hidrográfica del Júcar emite informe favorable.
- 9 - En fecha 4.03.2011 el Ayuntamiento ha aportado la documentación requerida a los efectos de que el Plan Parcial contemple las determinaciones del informe de la Dirección General de Aviación Civil respecto a las servidumbres aeronáuticas. El 10.03.2011 se han aportado otros dos ejemplares de la misma documentación con la diligencia de aprobación municipal.
- En esta documentación, se ha incorporado un capítulo décimoprimer en las normas urbanísticas titulado "Sistema General Aeroportuario del Aeropuerto de Valencia. Condiciones Particulares" y un capítulo décimosegundo titulado "Servidumbres Aeronáuticas legales del Aeropuerto de Valencia. Condiciones particulares". Además se añaden los planos PPO-08 a PPO-15 que grafan todas las servidumbres aeronáuticas. Esta documentación contempla todos los condicionantes del informe de la Dirección General de Aviación Civil, quedando transcritas sus observaciones en las Normas Urbanísticas.
- En fecha 14.03.2011 se ha dado traslado de esta documentación a la Dirección General de Aviación Civil, para su conocimiento y efectos oportunos.
- 10 - En la Dirección General de Paisaje consta archivado el expediente que originó la remisión del Estudio de Paisaje en fecha 2.04.2007, sin la emisión de informe. No obstante, por la fecha de exposición al público, anterior a la entrada en vigor de la LUV, no es necesario que el documento de planeamiento se acompañe de Estudio de Paisaje.

#### DIEZ - AGUA Y SANEAMIENTO

1.- Agua.- La Confederación Hidrográfica del Júcar ha emitido informe favorable el 20.12.2010 que, respecto a la disponibilidad de recursos hídricos indica lo siguiente:

"El volumen de demanda anual generado por el Plan Parcial PP4, incluido el consumo actualmente existente, se estima según la documentación presentada (aplicando una dotación de 4000 m<sup>3</sup>/Ha y año), en 115.840 m<sup>3</sup>/año.

El origen del agua desde el que se pretende satisfacer el incremento de demanda previsto por la actuación es mediante la conexión a la red municipal. A este respecto se comprueba que el Ayuntamiento de Aldaia dispone de una inscripción en el Registro de Aguas (expediente 1988IP3228) por un volumen de 1.967.496 m<sup>3</sup>/año.

Según la documentación presentada el consumo actual del municipio (incluyendo el uso industrial), está entorno a los 1.836.915 m<sup>3</sup>/año, de forma que existe un remanente de 130.581 m<sup>3</sup>/año hasta alcanzar el volumen máximo inscrito en el Registro de Aguas, con el cual se podría atender el incremento de demanda generado por el sector PP4."

2.- Saneamiento - El 11.01.2005 la Entitat de Sanejament d'Aigües emite informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración, cuya conclusión es la siguiente:

"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:

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 effluente. 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."

#### ONCE - PLANEAMIENTO VIGENTE.

Aldaia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 5.01.1990. 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 aprobados el 5.12.1995.

#### DOCE - INFORME DE LA COMISION INFORMATIVA

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de marzo de 2011, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

##### PRIMERO - ASPECTOS FORMALES

De conformidad con la Disposición Transitoria primera apartado primero de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre (en adelante LUV), la aprobación definitiva de este expediente ha de resolverse de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, por lo tanto es de aplicación la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, (en adelante RPCV).

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del art. 52 de la LRAU y en el art. 173 del RPCV. La documentación está completa a los efectos de lo previsto en los arts. 27 y 28 de la LRAU y art. 85 del RPCV.

## SEGUNDO - 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 m<sup>2</sup>.

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%	18 962,14	10,89%
RED VIARIA	-	-	81.671,74	46,91%
SUELO DOTACIONAL TOTAL	69 641,80	40,00%	100.633,88	57,80%

En cuanto al cumplimiento de aparcamiento:

El Plan Parcial establece un techo construido máximo de uso industrial de 92 315,87 m<sup>2</sup>, por lo que corresponde una reserva de 616 plazas de aparcamiento en parcela privada y 308 en suelo dotacional público.

En cuanto al terciario, se establece un techo construido máximo de 45 784,55 m<sup>2</sup>, para el que corresponde -planteando la hipótesis de destinar el 75% de dicha edificabilidad a uso comercial y el 25% restante a otros usos terciario no especificados- una reserva de 1 489 plazas de aparcamiento en parcela privada y 745 plazas en suelo dotacional público.

En total, tenemos que en suelo dotacional público se debe hacer una reserva mínima de 1 053 plazas de aparcamiento. En el Plan Parcial se ordenan 1 291 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.

## TERCERO - VALORACIÓN GLOBAL

Tras la recepción de los informes emitidos y analizado el Texto Refundido de la Homologación y Plan Parcial y documentación subsanatoria aportada se considera que las determinaciones contenidas en lo referente al proyecto propuesto están debidamente justificadas por la Corporación y responden al interés público local, por lo que 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 del Director General de Urbanismo, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los Planes Parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la D.I. 1ª 3, y el art. 54.2 B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el art. 10 a) del Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, por unanimidad, ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE la Homologación y Plan Parcial del Sector PP-4 de Aldaia, con la condición que la implantación de grandes superficies de venta al detall individuales o colectivas que pudieran resultar amparadas por el planeamiento requerirán, con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia municipal, la autorización del órgano competente en materia de comercio.

Para el diligenciado de aprobación definitiva y entrada en vigor mediante publicación del acuerdo, se deberán aportar dos copias completas del Texto Refundido en soporte digital, con los textos en formato word y los planos en formato pdf.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

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

Valencia, a 25 de mayo de 2011. - El Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo - Juan Ramón Castaño Martínez.

## B.1 - NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo Primero: Disposiciones generales

Capítulo Segundo: Parámetros urbanísticos. Definiciones

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

Sección Segunda: Parámetros urbanísticos a la parcela

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

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

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

Capítulo Tercero: Normas Urbanísticas de carácter estructural.

Capítulo Cuarto: Zonas de Calificación Urbanística.

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

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

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

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

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

Capítulo Décimo: Desarrollo diferido de la manzana m1 para uso Terciario Bloque Adosado (IBA).

Capítulo Decimoprimer: Sistema General Aeroportuario del Aeropuerto de Valencia. Condiciones Particulares.

Capítulo Decimosegundo: Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Valencia. Condiciones Particulares.

## CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

### 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.

### 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)

Vigencia.

El PP entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, en relación con el artículo 179 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

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

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.

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.

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.

Administración actuante

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

Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a licencia previa, aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente contenida en el Capítulo IV del Título III de las Normas Urbanísticas del PG de Aldaia, así como en lo dispuesto en la LRAU 6/1994 y demás legislación de aplicación.

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:

Ocupar el viario público previsto por el Plan.

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.

Ocupar las áreas grafiadas como Espacio libre privado no edificable, previsto por el Plan.

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

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

Fuera de ordenación Ejecutivo: supuestos 1 y 2.

Fuera de ordenación Transitorio: supuesto 3.

Obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 184 del RPCV.

Documentación del Plan Parcial.

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.

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

capítulo SEGUNDO: PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINICIONES.

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

Sección Primera: Parámetros Urbanísticos Relativos a la Manzana y el Vial

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.

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 )

Manzana

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

Línea de rasante.

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

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

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.

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

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.

Lindes de parcela.

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

Linde frontal de parcela

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

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.

Parcela mínima edificable

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

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

Frente de parcela

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

Se expresa en metros (m )

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 )

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.

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

Alineaciones de la edificación en planta baja.

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

Alineación de la edificación en plantas de pisos

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

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 ).

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

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.)

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

Superficie ocupada

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

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

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

Coefficiente 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 (%).

Superficie libre.

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

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

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

Superficie construida por planta

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

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

Superficie construida total

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

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

Edificabilidad.

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

Coefficiente de edificabilidad neta

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

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

Coefficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas (equipamientos, espacios libres y viales públicos), de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

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

Sección Quinta: Parámetros Urbanísticos relativos al volumen y forma de los Edificios.

Altura reguladora.

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

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

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

Se expresa en metros (m).

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).

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.

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.

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.

Planta piso

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

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

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

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

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.)

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.)

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.

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

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.

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

Pacios de luces y ventilación

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

## CAPÍTULO TERCERO: NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clasificación del Suelo

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

Por un lado se otorga la Clasificación de Suelo Urbano (en adelante SU) a un total de 102.096,33 m<sup>2</sup>s correspondientes a los terrenos ocupados por las industrias preexistentes, clasificando como Suelo Urbanizable (en adelante Suble) el resto de terrenos que abarcan un total de 174.104,51 m<sup>2</sup>s, tal y como puede apreciarse tanto 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

Régimen urbanístico del suelo

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 m<sup>2</sup>.h/m<sup>2</sup>s, a partir de un Coeficiente de Homogeneización (CH) del Sector PP4 que fijó la MPG, con un valor de 0,84458, y un Coeficiente de Zona (CZ) entre los usos Industrial y Terciario de 0,80 establecido por el PG.

(\*) m<sup>2</sup>.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.

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

División del territorio en Zonas de ordenación urbanística

5790

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

IND: Uso Global Industrial

TER: Uso Global Terciario

PRV: Red Primaria de Suelo Dotacional. Red Viaria

PJL: 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

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.

PJL Zona Verde (Jardín).

Red Secundaria de Suelo Dotacional:

SRV Red viaria

SJL Zona Verde (Jardín)

Zonas de Uso dominante industrial:

IBE Industrial Bloque Exento.

Zonas de Uso dominante terciario:

TBA Terciario Bloque Adosado.

Zonas de Uso dominante de Infraestructuras y Servicios:

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

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

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

Condiciones específicas

En los Planos O 04 Red Viaria. Alineaciones y rasantes y O 0.5 Secciones viarias se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización

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

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 PJL / SJL (SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: ZONA VERDE). CONDICIONES PARTICULARES

Ámbito

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

Usos

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

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

Se prohíbe cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso dominante asignado

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

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

Usos

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.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

Residencial en cualquiera de sus categorías

Estación de servicio

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

Condiciones de parcela

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

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

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

##### 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

Usos pormenorizados

Uso dominante

El uso global o dominante de esta Zona es el Industrial

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

Se permiten las actividades industriales exentas de calificación (Anexo I de la Instrucción 1/83 de la Consellería de Gobernación), y aquellas que, aún estando calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, (en adelante RAMINP), dispongan de las correspondientes medidas preventivas, correctoras o represivas, en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento de Aldaia y por la Comisión Provincial de Calificación de Actividades de la Dirección General de Medio Ambiente (en adelante CPCA), como de suficiente garantía, de conformidad con la ley 3/1989, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas (en adelante LAC)

Usos incompatibles

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

Residencial, en cualquiera de sus categorías, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m<sup>2</sup> construidos y deberá ubicarse necesariamente en una planta alta

Terciario, en cualquiera de sus categorías, a excepción de los usos de bares y restaurantes, así como edificios de oficinas o administrativos relacionados con los procesos productivos, y los almacenes al por mayor.

Sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencias que las instalaciones puedan legalmente requerir, o aquellas instalaciones sanitarias de uso exclusivo de las empresas del polígono

Docente, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje, instrucción o investigación del personal, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado

Sociocultural.

Asistencial

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

Conjuntos Industriales en la zona IBE

El PP define dentro de la Zona IBE cuatro parcelas (ver plano O-02 Zonas de Calificación Urbanística).

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)

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

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

Las rasantes son las que vienen definidas en el plano O-04 Red Viaria Alineaciones y rasantes

Condiciones de la parcela.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela edificable será de 4000 m<sup>2</sup>s

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 60,00 m de longitud

El círculo inscrito mínimo será de 60,00 m de diámetro

Los ángulos medianeros mínimos serán de 70° en toda su longitud, estando dichos lindes constituidos por tramos rectos

Parámetros de emplazamiento de la edificación:

La superficie ocupable máxima de la edificación será el 60% de la parcela

La separación al linde frontal será  $\geq 12,00\text{m}$

La separación al resto de lindes será  $\geq 6,00\text{m}$ .

Quedan excluidas del cumplimiento de las condiciones de los apartados 1 y 2 anteriores, aquellas parcelas que, aun incumpléndolas, lindan 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

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.

Condiciones de volumen y forma de los edificios

La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar a su superficie, el coeficiente de edificabilidad neta 0,730 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (ver Anexo I a la Memoria del PP)

El número de alturas máximo es de tres (3)



**Tolerancia de alturas**

Se admitirá construir con dos plantas menos que el número máximo

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.

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

La altura máxima total será de 18,00 m

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

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

Los paneles de captación de energía solar

Antenas y pararrayos.

Elementos constructivos singulares necesarios para el funcionamiento de la actividad, siempre que estén debidamente justificados: depósitos, silos, conductos, chimeneas, etc.

Con carácter excepcional, y con una altura máxima de 30,00m, se permitirá la instalación de sistemas de almacenamiento robotizado (no transitable), siempre que su superficie en planta no supere el 15% de la parcela, y sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial que regula las servidumbres aeronáuticas

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.

**Planta baja**

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.

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.

Cuerpos volados y elementos salientes

El vuelo máximo será de 1,60 m

**Medianeras**

Será de aplicación lo establecido en el Art.86 19 de las NNUU del PG de Aldaia.

**Condiciones de seguridad**

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

**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)

**Dotación de aparcamientos.**

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil en parcela privada por cada 150 m<sup>2</sup> construidos, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela.

Dicha dotación deberá incrementarse hasta una plaza en parcela privada por cada 50m<sup>2</sup> construidos, en aquellas parcelas en las que se prevea instalar el uso de bar o restaurante

**Formulación de Estudios de Detalle**

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

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

La zona TBA (Terciario Bloque Adosado) está constituida por el conjunto de parcelas expresamente señaladas con esta identificación en el Plano O 02 Zonas de Calificación Urbanística.

**Usos pormenorizados****Uso dominante.**

El uso global o dominante de esta Zona es el Terciario

**Usos incompatibles.**

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

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

Industrial, en cualquiera de sus categorías

Almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos, o que supongan molestias o peligros evidentes para los núcleos de población próximos. En todo caso, será de aplicación la legislación específica en materia de reglamentación de actividades calificadas

Almacenamiento de productos o materiales al aire libre. En el caso de solicitarse la exposición al aire libre, el ayuntamiento podrá imponer las condiciones que estime convenientes para la delimitación, vallado y ornato en general de la parcela y de su zona de influencia, sin que éstas rebasen los límites autorizados a la edificación en altura y volumetría

Sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencias que las instalaciones puedan legalmente requerir, o aquellas instalaciones sanitarias de uso exclusivo de las empresas del polígono

**3 - Usos compatibles.**

Almacenes y servicios en general

Comercio al por mayor y al detall

Exposición permanente, talleres de reparación y lavado de vehículos, garajes y estacionamiento de vehículos

Estaciones de servicio, caso de cumplir las garantías de seguridad marcadas por la legislación vigente aplicable, y si se considera conveniente por el Ayuntamiento de Aldaia, previo informe favorable de la Conselleria 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 manifestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial asignado a esta zona.

Conjuntos Industriales en la zona TBA

El PP define dentro de la Zona TBA seis parcelas (ver plano O-02 Zonas de Calificación Urbanística)

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)

La Zona TBA se configura por la integración del sistema de ordenación por Alineación de fachada, la tipología edificatoria de Bloque adosado y el uso global Terciario. Dicha tipología tiene como parámetros urbanísticos definitorios, la alineación de fachada, la ocupación máxima de la edificación y la altura reguladora

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.

Las rasantes son las que vienen definidas en el plano O-04 Red Viaria Alineaciones y rasantes.

Condiciones de la parcela

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela edificable será de 450 m<sup>2</sup>s.

Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 15,00 m de longitud

El círculo inscrito mínimo será de 15,00 m de diámetro

Los ángulos medianeros mínimos serán de 70° en toda su longitud, estando dichos lindes constituidos por tramos rectos.

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:

Alineación obligatoria de fachada al linde de parcela

Coefficiente máximo de ocupación: 100%

Condiciones de volumen y forma de los edificios.

La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar a su superficie, el coeficiente de edificabilidad neta 1,482 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (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:

El número de alturas máximo es de dos (2)

Tolerancia de alturas

Se admitirá construir con una planta menos que el número máximo

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

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.

La altura máxima total será de 12,00 m

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

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.

Los paneles de captación de energía solar

Antenas y pararrayos

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

Planta baja.

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

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.

Cuerpos volados y elementos salientes

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

Medianeras

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

Condiciones de seguridad

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

Condiciones higiénicas

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

Dotación de aparcamientos.

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

Formulación de Estudios de Detalle

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:

El ámbito del Estudio de Detalle deberá abarcar uno o varios Conjuntos Terciarios completos

No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este Plan en el ámbito del Estudio de Detalle

No podrá aumentarse el número máximo de plantas sobre rasante asignado por este Plan.

Podrá remodelarse la configuración de la superficie ocupable sobre rasante, sin aumentar la que se establece en este Plan, en el ámbito del Estudio de Detalle. Y siempre y cuando dicha remodelación no implique menores distancias, que las que se establecen en este Plan Parcial, respecto de los lindes laterales o testers con 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).

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:

El ámbito del ED abarcará la totalidad de la manzana m1 (parcelas m1.1 y m1.2).

La edificabilidad neta (m<sup>2</sup>t) correspondiente al nuevo uso terciario será la misma que aquella de uso industrial asignada por el presente Plan Parcial a dichas parcelas

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, correspondiente a la Zona TBA

La reordenación del ámbito de uso terciario deberá garantizar la correcta conexión e integración con la ordenación general del Sector PP4.

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

Los costes derivados del cambio de uso (redacción de documentos, extinción de actividad, demoliciones y ejecución de las correspondientes obras de urbanización) correrán a cargo de los promotores de dicha iniciativa.

#### CAPÍTULO DECIMOPRIMERO: SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO del Aeropuerto de València.

##### CONDICIONES PARTICULARES

###### Artículo 11.1 Normativa Aplicable

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

Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Orden Social (B.O.E. n.º 315, de 31 de diciembre).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. n.º 292, de 7 de diciembre)

Plan Director del Aeropuerto de València vigente, de Abril de 2010, aprobado mediante Orden Ministerial FOM / 3417 / 2010 de 29 de Noviembre de 2010, (B.O.E. de 3 de enero de 2011)

###### Artículo 11.2. Afecciones sobre el Territorio

El Área de Cautela Aeroportuaria, definida por Plan Director del Aeropuerto de València vigente, de Abril de 2010, aprobado mediante Orden Ministerial FOM / 3417 / 2010 de 29 de Noviembre de 2010, (B.O.E. de 3 de enero de 2011), se delimita a fin de garantizar la posibilidad de desarrollo y crecimiento del Aeropuerto

El Plan Director vigente, de Abril de 2010, (B.O.E. de 3 de enero de 2011) resuelve el solape entre el ámbito de estudio y el Área de Cautela Aeroportuaria del anterior Plan Director del Aeropuerto de València (BOE n.º 185 con fecha 3 de agosto de 2001), hoy derogado por Orden Ministerial FOM / 3417 / 2010 de 29 de Noviembre de 2010, (B.O.E. de 3 de enero de 2011)

Las Afecciones sobre el Territorio en materia de Sistema General Aeroportuario no son de aplicación en el ámbito del Sector PP4 por quedar el Área de Cautela Aeroportuaria fuera del ámbito de planeamiento del presente Plan Parcial las, como determina el Plan Director vigente del Aeropuerto de València

#### CAPÍTULO DECIMOSEGUNDO: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS LEGALES DEL AEROPUERTO DE VALÈNCIA.

##### CONDICIONES PARTICULARES

###### Artículo 12.1 Normativa Aplicable

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. n.º 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. n.º 312, de 30 de diciembre)

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. n.º 162, de 8 de julio)

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. n.º 315 de diciembre)

Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. n.º 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. n.º 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. n.º 303, de 19 de diciembre).

Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de València (B.O.E. n.º 129, de 28 de mayo)

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de València vigente, de Abril de 2010, aprobado mediante Orden Ministerial FOM / 3417 / 2010 de 29 de Noviembre de 2010, (B.O.E. de 3 de enero de 2011) definidas en el Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI.)

###### Artículo 12.2. Afección sobre el Territorio

La totalidad del ámbito del presente Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de València. En los planos de Ordenación se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de València que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe so-



brepasar ninguna construcción (incluido todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc ), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc ), así como el gálibo de los vehículos

En particular, el ámbito del Sector PP4 se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna y la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias asociado al sistema de aterrizaje instrumental (DME/ILS\_IVC). Por ello, la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento impone las siguientes condiciones:

Condiciones referentes a las construcciones propuestas (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, aerogeneradores-incluidas las palas, y similares) no deben vulnerar la cota de 105 metros. En caso que las construcciones previstas, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, comentas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, y similares) incluídas las grúas de construcción y similares, superasen los 100 metros de altura sobre el nivel del mar o vulnerasen las servidumbres aeronáuticas, en el supuesto de que éstas se modificasen, se requerirá nuevo informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil, sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa estime en relación con las instalaciones de su competencia.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, las instalaciones previstas en el ámbito del presente Plan Parcial no deben emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyen un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Valencia, incluídas las instalaciones que pueden suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

Al encontrarse el ámbito incluído en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluídas las palas) y la instalación de los medios necesarios par su construcción (incluídas las grúas de construcción y similares), requiere resolución favorable, conforme los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Dado las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Aldaia, Febrero de 2011

2011/17034

