

20. Número de plantas: Es el número de plantas por encima de la rasante, incluida la planta baja.

21. Cuerpos salientes o vuelos: Son aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de la línea de fachada son de directa utilización por las personas.

El contenido de los conceptos anteriormente definidos es análogo a los especificados en el planeamiento municipal de Beniparrell referido a polígonos industriales.

Valencia, lunes catorce de septiembre de mil novecientos noventa y ocho.—Arquitecto, Antonio Torner Hernández.—Abogado, Enrique García Tuset.

16009

**Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
Subsecretaría de Urbanismo y Ordenación Territorial
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento**

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre el acuerdo que se cita.

ANUNCIO

Expediente número 981.463 JP/pb.

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 11 de marzo de 1999, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Aldaia referido a la homologación y plan parcial del sector 3 del Plan General de Ordenación Urbana, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 27 de junio de 1997. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que se presentaron 13 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 17 de noviembre de 1998. El expediente completo tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 7 de diciembre de 1998.

Con fecha 10 de marzo de 1999 tiene entrada nueva documentación remitida por el Ayuntamiento de Aldaia, consistente en un informe del arquitecto municipal, por medio de la cual se subsanan una serie de errores detectados en el proyecto.

Segundo.—El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, ordenanzas reguladoras, así como expresión gráfica suficiente del resultado final de la ordenación propuesta y documento anexo de homologación.

Tercero.—El objeto del proyecto es la homologación y la ordenación pormenorizada del sector 3 de suelo urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia, abarcando una superficie aproximada de 6,5 Ha. de uso preferente residencial, lindando al norte y al este con la Ronda de Circunvalación y al sur y al oeste con terrenos de la unidad de ejecución número 7.

Cuarto.—Aldaia cuenta con plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 5 de enero de 1990.

Quinto.—La comisión informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 4 de marzo de 1999, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 52, en relación con la disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en el punto III de la instrucción de planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la citada ley.

Segundo.—La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en la instrucción de planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero.—En el proyecto se introducen diversas modificaciones, por lo que cabe concluir que la homologación tiene el carácter de modificativa. Las citadas modificaciones pueden resumirse del siguiente modo:

1.^a Alteración del coeficiente de homogeneización del sector. Al tratarse de un suelo urbanizable programado, en aplicación del artículo 31 del Reglamento de Planeamiento de 1978, se aplica sobre el sector el aprovechamiento medio, para lo cual resulta necesario el cálculo del coeficiente de homogeneización, cuyo objeto es establecer un criterio de comparación entre sectores atendiendo a distintas circunstancias (usos, situación, características del suelo, etc.). En concreto, con la propuesta se propone establecer el citado coeficiente para el sector 3 en 0,67375, en lugar del 0,77 previsto en el vigente plan general de ordenación urbana. La presente modificación se justifica aduciendo que las circunstancias que concurren para el cálculo del citado sector eran similares a las de otros sectores, con lo que no queda justificada la diferencia en el citado coeficiente.

2.^a Incremento de la superficie del sector. La superficie del sector se incrementa en 2.247 m.², consecuencia de una nueva medición, con lo que la superficie total y real del citado sector queda en 65.547 m.².

3.^a Incremento del aprovechamiento. Consecuencia del incremento superficial y disminución del coeficiente de homogeneización se produce un incremento del aprovechamiento lucrativo, pasando aquél de ser de 41.850 m.²t a proponerse 49.238 m.²t.

4.^a Incremento de la densidad de viviendas. El vigente planeamiento establece para el sector una densidad de 33 Viv./Ha., lo que aplicado a la superficie del sector arroja un total de 148 viviendas, propiciándose viviendas de 283 m.²t al poner en relación este parámetro con la edificabilidad máxima. Con la modificación se propone fijar el número máximo de viviendas en 75 Viv./Ha., lo que da un total, según la documentación remitida con fecha 10 de marzo de 1999, de 368 viviendas.

5.^a Modificación de los suelos dotacionales. Se procede a una alteración en la ubicación y reserva de determinados suelos dotacionales, cuyo emplazamiento concreto se define en el plan general de ordenación urbana.

Cuarto.—Respecto de la ordenación pormenorizada cabe hacer las siguientes apreciaciones relativas al cumplimiento de las determinaciones legales y de planeamiento de rango superior:

Clase de suelo	Planeamiento superior	Ord. pormenorizada
	Urbanizable programado	Urbanizable
Uso global	Residencial	Residencial
Ambito sector	45.000 m. ²	49.063 m. ²
Tamaño mínimo	—	49.063 m. ²
Aprovechamiento	0,50908	0,50611
Edificable privado	41.850 m. ² t	49.238 m. ² t

A la vista del anterior se aprecia un incremento en el ámbito del sector. Este parámetro hay que ponerlo en relación con lo dicho en el párrafo anterior relativo a la homologación. En concreto se ha expuesto que como consecuencia de una nueva medición el sector pasa a incrementar su superficie en unos 2.200 m.² aproximadamente, si bien la superficie computable del sector se incrementa en más, esto es consecuencia de la detección de suelos incluidos por el plan general de ordenación urbana vigente dentro de los llamados sistemas generales. El plan vigente adscribe al sector 18.300 m.² de sistemas generales, estableciendo que la superficie de aquel se fija en 45.000 m.²; la homologación modificativa adscribe al sector 16.484 m.² de elementos estructurales, estableciendo la superficie de aquel en 49.063 m.², lo que nos permite apreciar las diferencias señaladas.

En lo que atañe a los suelos dotacionales pueden deducirse las conclusiones precisas del resumen establecido en el siguiente cuadro:

	L. R. A. U.	Plan parcial	Cumple
Edificabilidad	1 m. ² /m. ² s	1.00357 m. ² /m. ² s	Si
Densidad	75 Viv./Ha.	75 Viv./Ha.	Si
Número viviendas	368	368	Si
Z. verde pública	7.322 m. ²	7.284 m. ²	Si
Dotación pública	9.763 m. ²	7.908 m. ²	Si
Viario		15.166 m. ²	
Aparcamientos	> 491	> 491	Si

A la vista del cuadro anterior es necesario realizar una serie de observaciones:

1.^a Respecto de la edificabilidad es necesario establecer que ciertamente se supera el coeficiente máximo que permite la legislación vigente, no obstante y dado que la edificabilidad total se fija por el plan parcial en 48.817 m.², poniendo en relación dicho parámetro con la superficie del sector, se aprecia que el citado coeficiente en la práctica está por debajo del máximo legal permitido, por lo que no cabe entender dicha cuestión como una deficiencia.

2.^a En lo que respecta a la reserva de zonas verdes cabe decir que cuantitativamente existe una deficiencia que impide alcanzar el mínimo legal exigible, si bien el sector tiene adscritos 10.789 m.²s destinados a zona verde que se integran en la red estructural que ofrecen unas condiciones privilegiadas para el uso y disfrute de la población del citado ámbito, por lo que cabe entender que no existe una deficiencia.

3.^a En lo que respecta a los equipamientos cabe reproducir las mismas observaciones que para las zonas verdes, ya que en el plan se adscriben al sector un total de 5.009 m.²s que sirven de forma privilegiada al sector.

Quinto.—Del estudio del proyecto en su conjunto se aprecia un incremento de aprovechamiento lucrativo, ya que ha quedado de manifiesto el incremento de edificabilidad que se experimenta en el ámbito del sector, por lo que, de conformidad con el artículo 55.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, procede contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la calidad y proporción de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento. Dicha proporción queda plenamente garantizada en la documentación remitida el 10 de marzo de 1999, con lo que cabe entender subsanada dicha deficiencia.

Sexto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial, 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, por remisión del artículo 9.1, del decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana y el artículo 10 del decreto 32/1998, de 31 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 11 de marzo de 1999, acuerda: Aprobar definitivamente la homologación y plan parcial sector 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia.

Debiendo el Ayuntamiento de Aldaia notificar el contenido del presente acuerdo a todos los particulares interesados en el expediente de referencia.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso ordinario ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalidad Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de la presente publicación.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, José Manuel Palau Navarro.

II. Ordenanzas reguladoras.

Título primero.—Generalidades.

- Artículo 1. Objeto y ámbito territorial del plan parcial.
 Artículo 2. Objeto de las ordenanzas reguladoras y ámbito de su aplicación.
 Artículo 3. Normas de carácter complementario o subsidiario.
 Artículo 4. Documentación que integra el plan parcial y su alcance normativo.
 Artículo 5. Orden de prelación en casos de contradicción.

Título segundo.—Conceptos y definiciones.

- Artículo 6. Parcela edificable.
 Artículo 7. Línea de fachada de parcela.
 Artículo 8. Línea de fachada de edificación.
 Artículo 9. Parcela mínima edificable.
 Artículo 10. Edificabilidad de una parcela.
 Artículo 11. Altura de cornisa.
 Artículo 12. Altura máxima de la edificación.
 Artículo 13. Altura de coronación.
 Artículo 14. Voladizos o cuerpos volados.

Título tercero.—Régimen urbanístico.

- Artículo 15. Clases de usos pormenorizados.
 Artículo 16. Zona de viviendas adosadas.—Régimen de usos.
 Artículo 17. Zona de viviendas adosadas.—Parcela mínima.
 Artículo 18. Zona de viviendas adosadas.—Voladizos.
 Artículo 19. Zona de viviendas adosadas.—Número de plantas edificables.
 Artículo 20. Zona de viviendas adosadas.—Reserva de aparcamiento.
 Artículo 21. Zona de viviendas adosadas.—Edificabilidad en los espacios libres privados.
 Artículo 22. Zona de viviendas adosadas.—Cerramientos de parcela.
 Artículo 23. Zona de viviendas adosadas.—Evacuación de aguas residuales y pluviales.
 Artículo 24. Zona de viviendas adosadas.—Condiciones higiénicas y de accesibilidad.
 Artículo 25. Zona de bloques de vivienda.—Régimen de usos.
 Artículo 26. Zona de bloques de vivienda.—Condiciones de la edificación.
 Artículo 27. Zona de equipamiento colectivo.—Condiciones particulares.
 Artículo 28. Zona de espacios libres públicos.—Condiciones particulares.

Título cuarto.—Desarrollo y gestión del plan parcial.

- Artículo 29. Estudios de detalle.
 Artículo 30. Unidades de ejecución.
 Artículo 31. Cargas de urbanización.

II. Ordenanzas reguladoras.

Título primero.—Generalidades.

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial del plan parcial.

El objeto de este documento es el desarrollo del P. G. O. U. en el ámbito concreto del sector PP-3 del suelo urbanizable, mediante su ordenación pormenorizada, tal como establece el artículo 12.C de la L. R. A. U.

El ámbito es el delimitado por el P. G. O. U. (cuya homologación en el sector se contiene en documento anexo a este plan parcial) abarcando una superficie total de 65.547 m.².

Artículo 2. Objeto de las ordenanzas reguladoras y ámbito de su aplicación.

El objeto de las presentes ordenanzas es la regulación normativa de las determinaciones de planeamiento del presente plan parcial.

Su ámbito de aplicación es el de la totalidad del plan parcial, excepto en los casos de la regulación de los usos pormenorizados que se refiere a ámbitos excluyentes entre sí.

Artículo 3. Normas de carácter complementario o subsidiario.

Son normas de carácter complementario o subsidiario de las presentes ordenanzas las normas urbanísticas del P. G. O. U. y las de coordinación metropolitana, así como las normas de habitabilidad y diseño HD-91.

Artículo 4. Documentación que integra el plan parcial y su alcance normativo.

El presente plan parcial está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria.
- Ordenanzas reguladoras.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.

Además de un anexo dedicado a la homologación del P. G. O. U. en el sector.

Las ordenanzas tienen un carácter estrictamente normativo, así como los planos de ordenación, exceptuando el de viales y rasantes, que tiene un carácter de indicación orientativa para la elaboración del proyecto de urbanización.

Los planos de información tienen un carácter puramente informativo, como indica su nombre.

La memoria tiene un carácter fundamentalmente descriptivo y justificativo, pero que es la base de interpretación para resolver aspectos no previstos o contradictorios.

Artículo 5. Orden de prelación en casos de contradicción.

En caso de suscitarse contradicción interna entre los documentos del plan parcial, prevalecerá la determinación más favorable para el interés público.

En el caso de que las alternativas fuesen indiferentes al interés público prevalecerán las ordenanzas sobre los planos.

Título segundo.—Conceptos y definiciones.

Artículo 6. Parcela edificable.

Es la finca resultante del proceso de reparcelación (o de la subdivisión de ella) que, conteniendo aprovechamiento objetivo determinado por el plan, cumple los requisitos mínimos fijados por el plan parcial para la parcela mínima edificable.

Estas ordenanzas establecen para cada subzona los requisitos mínimos de parcela mínima edificable.

Artículo 7. Línea de fachada de parcela.

Es la alineación que marca la separación entre el suelo privado y la vía pública o espacio libre público.

Artículo 8. Línea de fachada de edificación. *2 m. delante*

Es la alineación que delimita los ámbitos que pueden ser edificados dentro de las parcelas edificables.

En los casos en que el plan señala espacios libres privados la línea de fachada de edificación se retranquea respecto de la de fachada de parcela o respecto de las medianeras. En el caso de que ambas líneas coincidan la consecuencia es que no existen espacios libres privados.

En el suelo residencial en viviendas adosadas la línea señalada por el plan es vinculante. En el suelo residencial en bloques de viviendas la línea señalada por el plan no es vinculante, regulándose la edificabilidad bajo parámetros de edificación abierta.

Artículo 9. Parcela mínima edificable.

Es la parcela edificable cuya superficie, dimensiones de perímetro y condiciones formales coinciden con los requisitos mínimos que para cada zona establece el plan como condiciones mínimas de edificabilidad.

Artículo 10. Edificabilidad de parcela.

El plan determina el aprovechamiento objetivo de dos modos:

Plantas edificables: Es el número máximo de pisos que pueden construirse por encima de la rasante de la calle. El plan lo determina para todo el suelo de uso pormenorizado residencial.

Techo edificable: Es la máxima superficie construida que se admite sobre un suelo determinado, se expresa en m.² totales o en forma de coeficiente de edificabilidad en m.² de techo por cada m.² de suelo. El plan lo determina para el suelo residencial en bloques de vivienda, de modo que deja un grado de libertad en la ubicación de la edificabilidad y los espacios libres privados que se definirán en los proyectos de edificación bajo la fórmula de edificación abierta.

Artículo 11. Altura de cornisa.

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

Artículo 12. Altura máxima de la edificación.

Es la cota máxima de altura medida desde el nivel de la rasante de la calle que puede alcanzar la edificación en cada punto.

Artículo 13. Altura de coronación.

Es el mayor valor que puede alcanzar la altura máxima de la edificación.

Artículo 14. Voladizos o cuerpos volados.

Son las partes de la edificación que, perteneciendo a las plantas altas, sobresalen de la alineación de fachada de la edificación y cuya proyección horizontal ocupa suelo que el plan destina a viales o espacios libres privados o públicos.

Cualquier cuerpo volado sobre suelo de dominio público mantendrá una distancia a la rasante mayor de 3,50 m. en todos sus puntos.

Los cuerpos volados se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y como mínimo 60 cm.

Título tercero.—Régimen urbanístico.

Artículo 15. Clases de usos pormenorizados.

El plan parcial establece los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial en viviendas adosadas.
- Residencial en bloques de vivienda.
- Equipamientos colectivos.
- Espacios libres.
- Viales.

En los artículos siguientes se regulan las condiciones particulares de los distintos usos pormenorizados, con excepción de los viales que no se considera necesario regular.

Artículo 16. Uso residencial en viviendas adosadas.—Régimen de usos.

Usos permitidos:

- Residencial unifamiliar o plurifamiliar, intensivo y extensivo, tal como se definen en el artículo 46 de las normas del P. G. O. U.
- Residencial colectivo bajo la forma de residencias con la condición de que no instalen bar o restaurante abiertos al público.
- Oficinas, despachos y consultas profesionales que no podrán contener almacenes, laboratorios y similares.
- Sociocultural según se define en el artículo 46 del P. G. O. U.

Usos prohibidos:

- Comercial de venta al público, al detalle o al mayor.
- Bares, restaurantes, cafeterías, pubs, discotecas, salas de fiestas, hostelería en general y espectáculos públicos.
- Industrias, talleres y almacenes de cualquier clase.
- Estaciones de servicio, suministro de combustible, lavado de vehículos, recambios y repuestos del automóvil.
- Docente, colegios, academias y escuelas.
- Deportivo, gimnasios, tatamis, etc.
- Sanitario, excepto las consultas de médicos y otros profesionales sanitarios.
- Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Artículo 17. Uso residencial en viviendas adosadas.—Parcela mínima.

Tiene que cumplir los siguientes requisitos:

Fachada: Mayor o igual a 6 m.

Fondo: Mayor o igual a 20 m.

Superficie: Mayor o igual a 120 m.².

Angulo fachada - medianera: Obligatoria comprendido entre 80° y 100° sexagesimales.

Artículo 18. Uso residencial en viviendas adosadas. Voladizos. Se admite un máximo de cuerpos volados equivalente al 50 por ciento del desarrollo de fachadas por un vuelo máximo de 1 m. con las limitaciones señaladas en el artículo 7.

Calculada de esta forma la total superficie de vuelo admisible para un edificio dado, su distribución será libre, pudiendo acumularse, distribuirse y transferirse entre fachadas y plantas.

Del anterior cómputo se excluyen las fachadas testeras de principio y fin de cada hilera de viviendas adosadas. Sobre estas fachadas quedan prohibidos los cuerpos volados. El desarrollo de estas fachadas no se incluirá en el cálculo de la superficie de vuelo admisible.

Artículo 19. Uso residencial en viviendas adosadas.—Número de plantas edificables.

Máximo: 3 plantas = 10 m. de altura de cornisa.

Mínimo: 2 plantas = 7 m. de altura de cornisa.

Sótanos: Permitidos en toda la parcela excepto en el patio delantero.

Para la regulación de la edificabilidad permitida sobre la altura de cornisa y máxima se estará a la normativa del P. G. O. U., especialmente el artículo 16. A ese respecto hay que hacer la salvedad de que sobre las fachadas testeras de principio y fin de cada hilera de viviendas adosadas se podrá rematar el hastial o muro piñón con el frontón triangular o tímpano formado por las pendientes de las cubiertas recayentes a las fachadas delantera y trasera de la vivienda extrema de la hilera.

Artículo 20. Uso residencial en viviendas adosadas.—Reserva de aparcamiento.

Como mínimo se reservará:

1 plaza por cada vivienda menor o igual de 150 m.² construidos.

1 plaza adicional por cada 50 m.² de exceso sobre los 150 m.², o fracción mayor de 25 m.².

El cálculo de la reserva de aparcamiento se efectuará sobre la total superficie construida, deducida la destinada a garaje y la destinada a desván o habitación del bajo cubierta.

Artículo 21. Uso residencial en viviendas adosadas.—Edificabilidad en los espacios libres privados.

Patio delantero: Se admiten exclusivamente las escaleras o rampas de acceso y terrazas cuyo pavimento no esté a más de 1,50 m. sobre rasante.

También se admiten entoldados y sombrajes ligeros desmontables a un máximo de 4 m. sobre rasante.

Patio trasero: Además de los permitidos en el patio delantero se admiten porches, paelleros y barbacoas en un 30 por ciento de ocupación en planta. La cubierta de estos elementos no podrá tener una altura de coronación mayor de 4 m. Estos elementos no podrán estar cubiertos por azotea o terraza pisable accesible (excepto para mantenimiento), de modo que se eviten sobre ellos terrazas accesibles cotidianamente que se utilicen como zonas de estar o de servicio.

Sí que podrán construirse terrazas con esa finalidad dentro del espacio entre las alineaciones de fachada de edificación (fachada anterior - fachada posterior), terrazas que podrán extenderse mediante los voladizos admitidos por el artículo 18.

También se admite la disposición de escaleras exteriores que accedan a la edificación desde el patio hasta una altura máxima de 4 m. sobre la rasante. No podrán formar descansillos por encima de 1,50 m. sobre la rasante. La meseta de entrega al edificio no podrá exceder del ámbito autorizado a los voladizos y computará como tal.

Artículo 22. Uso residencial en viviendas adosadas - Cerramiento de parcela.

Patio delantero:

— Cerramiento a la calle: Altura máxima 2,5 m., pudiendo alcanzar 3 m. los elementos ornamentales. Podrá ser de obra ciega al ciento por ciento hasta 1 m. de altura sobre la rasante, el resto no podrá ser de obra ciega en más del 50 por ciento. Los paramentos ciegos por encima de 1 m. sobre la rasante no podrán tener una anchura mayor de 1 m.

— Cerramiento en medianeras: altura máxima 3,5 m.

Patio trasero:

— Cerramiento en medianeras: Altura máxima 4 m., sobre los que podrá disponerse una verja o enrejado de 1 m.

En el caso de construirse terrazas utilizables como las descritas en el último párrafo del artículo 21 que sean colindantes con medianera

será obligatorio que tengan cerrada ésta con obra ciega desde el forjado inferior hasta el forjado superior, o hasta 2 m. por encima del pavimento en defecto de forjado superior.

Artículo 23. Uso residencial en viviendas adosadas.—Evacuación de aguas residuales y pluviales.

Se evacuarán mediante sistema separativo, distinguiendo las residuales de las pluviales.

Artículo 24. Uso residencial en viviendas adosadas.—Condiciones higiénicas y de accesibilidad.

Serán de aplicación las normas del P. G. O. U. con carácter general y en particular las de la zona de ensanche.

En caso de contradicción del P. G. O. U. con las normas HD-91 y con las de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Generalidad, se aplicarán éstas.

Las chimeneas de paelleros y barbacoas se elevarán como mínimo hasta 5 m. sobre la rasante. Las de los hogares de leña y estufas y calderas de combustibles sólidos se elevarán como mínimo 9 m. sobre la rasante.

Artículo 25. Uso residencial en bloques de vivienda.—Régimen de usos.

Usos permitidos:

— Residencial plurifamiliar intensivo tal como se define en el artículo 46 de las normas del P. G. O. U. Se permite el uso residencial colectivo con la condición de que si incluye restaurante, cafetería, pub o similar, el edificio de la residencia colectiva deberá ser independiente de los edificios que alberguen las viviendas convencionales.

Artículo 26. Uso residencial en bloques de vivienda.—Condiciones de la edificación.

En todo lo no regulado en estas ordenanzas será de aplicación el régimen dispuesto por la normativa del P. G. O. U. para el uso residencial en zona de ensanche con las siguientes particularidades:

Condiciones mínimas de parcela: Superficie 1.248 m.², lado mínimo 32 m. siendo inscribible un círculo de 19 m.

Techo máximo edificable: 22.270 m.².

Edificabilidad: 3,63 m.² techo/m.² parcela edificable. No computará a estos efectos la edificación que admite las ordenanzas por encima de la altura de cornisa.

Número de plantas: Máximo 6 plantas = 18,50 m. de altura de cornisa.

Separación mínima de lindes: La edificación podrá ajustarse a la alineación de fachada de parcela. De los lindes de medianería tendrá que separarse un mínimo en metros igual a la fórmula $1 + n$ siendo n el número de plantas de la edificación en la fachada recayente a cada medianera, y como mínimo 3 metros. Sobre esa separación y sobre la línea de fachada de parcela se podrán construir voladizos con las reglas del apartado siguiente.

Al efecto del cómputo del número de plantas que tiene una edificación en una fachada determinada se computarán las plantas del edificio en cualquiera de los puntos de la parte de la planta del edificio comprendida entre la fachada determinada y una línea interior al edificio equidistante 3 m. de esa fachada.

Voladizos: Se admite un máximo de cuerpos volados equivalente al 50 por ciento del desarrollo de fachadas por un vuelo máximo de 1 m. con las limitaciones señaladas en el artículo 7.

Calculada de esta forma la total superficie de vuelo admisible para un edificio dado, su distribución será libre, pudiendo acumularse, distribuirse y transferirse entre fachadas y plantas.

Evacuación de aguas residuales y pluviales: Se evacuarán mediante sistema separativo, distinguiendo las residuales de las pluviales.

Condiciones higiénicas y de accesibilidad: Serán de aplicación las normas del P. G. O. U. con carácter general y en particular las de la zona de ensanche.

En caso de contradicción del P. G. O. U. con las normas HD-91 y con las de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Generalidad, se aplicarán estas últimas.

Artículo 27. Uso de equipamiento colectivo.—Condiciones particulares.

Usos permitidos: Equipamientos colectivos y servicios públicos con excepción de los que supongan actividad insalubre, nociva o peligrosa.

Ocupación máxima: ciento por ciento de la superficie de la parcela.

Edificabilidad: 3 m.² techo/m.² suelo de parcela dotacional.

Número de plantas: Máximo 4.

Altura de cornisa: 10 m. (18,50 m. como máximo en un 10 por ciento de la superficie de la parcela).

Altura máxima: 15,50 m. (18,50 m. como máximo en un 10 por ciento de la superficie de la parcela).

Altura de coronación: 16 m.

Altura mínima de planta: 2,50 m. libres que pueden reducirse a 2,20 m. en el 30 por ciento de la superficie de cada estancia. En aseos, circulaciones y locales de servicio la altura libre de 2,20 m. se admite en el ciento por ciento de su superficie.

Artículo 28. Uso de espacio libre de dominio público.—Condiciones particulares.

Usos permitidos: Por tratarse de dotaciones destinadas al esparcimiento y descanso de la población se admiten instalaciones temporales que persigan el mismo fin.

Con carácter definitivo se admiten edificaciones que ocupen un máximo del 5 por ciento de la superficie del espacio dotacional libre en el que se ubiquen siempre que se destinen a uso deportivo, cultural y de ocio, así como las construcciones necesarias a los servicios públicos como centros de transformación eléctrica, centrales de riego, pozos de extracción de aguas, estaciones de bombeo de aguas residuales, almacenes de mantenimiento de jardines, etc.

Las fincas colindantes podrán abrir luces y vistas sobre la línea de linde, también se podrán abrir los accesos necesarios de acuerdo con el Ayuntamiento.

Título cuarto.—Desarrollo y gestión del plan parcial.

Artículo 29. Estudios de detalle.

Este plan admite explícitamente la posibilidad de que cualquier interesado pueda promover estudios de detalle en cualquiera de las manzanas destinadas a edificación residencial, por lo que en ellas será de aplicación la excepción prevista por el último párrafo del epígrafe A) del artículo 52.1 de la L. R. A. U.

Artículo 30. Unidades de ejecución.

El plan parcial, en cumplimiento del artículo 33.4 de la L. R. A. U., incluye en unidades de ejecución todo su ámbito. Concretamente opta por incluir todo el suelo en una única unidad. No obstante, se admite explícitamente la posibilidad de subdivisión en dos o más unidades de ejecución a los efectos previstos por los artículos. 17.4 y 33.8.B) de la L. R. A. U.

Las propuestas de subdivisión tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- Permitirán el acceso rodado desde la ronda de circunvalación.
- Permitirán la conexión del alcantarillado a los colectores existentes en el sector.
- Permitirán la conexión a la red municipal de agua potable.
- Permitirán la conexión a las redes de electrificación y telefonía.
- Mantendrán un aprovechamiento tipo equivalente al del conjunto del plan parcial o inferior si lo admiten todos sus propietarios.

Artículo 31. Cargas de urbanización.

De acuerdo con lo determinado por el P. G. O. U., será por cuenta del Ayuntamiento la ejecución de la urbanización de los sistemas generales, hoy dotaciones de la red estructural. Todas las demás cargas serán a cargo del sector, incluso la obtención del suelo de dichas dotaciones estructurales.

Conselleria de Obres Públiques, Urbanisme i Transportes
Subsecretaría de Urbanismo y Ordenación Territorial
Servicio Territorial

Anuncio de la Conselleria de Obres Públiques, Urbanisme
y Transportes sobre el acuerdo que se cita.

ANUNCIO

Expediente número 990.066 FP/pb

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 11 de marzo de 1999, relativo a la Homologación y Plan Parcial del Sector Residencial Norte de Palmera, y de conformidad con lo ordenado en la resolución del subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial, de fecha 7 de mayo de 1999, por la que se declara definitivamente aprobada dicha homologación y plan parcial, se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 11 marzo de 1999, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Palmera, referido a la homologación modificativa y Plan Parcial del Sector Residencial Norte definido en las normas subsidiarias, se informa lo siguiente:

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de julio de 1998. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron tres alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 12 de noviembre de 1998.

Segundo.—El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, ordenanzas reguladoras, así como expresión gráfica suficiente del resultado final de la ordenación propuesta y documento anexo de homologación.

Tercero.—El objeto del proyecto es la homologación y la ordenación pormenorizada del sector residencial norte de Palmera, que cuenta con una superficie de 50.233 m.² y está ubicado al norte del núcleo urbano.

Homologación

Se trata de una homologación de carácter modificativo al plantearse, además de un reajuste del ámbito del sector de escasa trascendencia, el incremento de la edificabilidad bruta y densidad de viviendas atribuidas por la normas, pasando de 0,20 m.²/m.² y 10 Viv./Has., a 0,50 m.²/m.² (0,45 m.²/m.² para uso residencial) y 30 Viv./Has., justificada en la tipología de viviendas demandada en la actualidad en el municipio —viviendas unifamiliares adosadas frente a la vivienda aislada en parcela de mayor superficie—.

Las determinaciones fundamentales del documento son:

Delimitación del sector.

La delimitación se realiza al norte, con la línea de término municipal que lo separa del suelo urbano del área Sotaya de Alquería de la Comtessa, al sur y oeste con el suelo urbano de Palmera, y al este con el suelo no urbanizable siguiendo una línea situada a 80 m. del Camino de Bellreguard, en congruencia con el suelo urbano colindante.

Red primaria.

Se incluyen en ella elementos tanto exteriores al sector que se encuentran en su área de influencia, como la N-332, calle Ausias March y algunas dotaciones del suelo urbano y otros interiores, como las calles que discurrirán sobre los caminos de Bellreguard y Miramar y el colector de aguas residuales.

Área de reparto.

Se identifica el sector con el área de reparto concretándose un At de 0,50 m.²/m.².

Directrices de desarrollo.

Se establece el tipo de ordenación como el de edificación distribuida de forma continua según alineación de vial —estableciendo separaciones de la edificación a frente de parcela—, se concretan los usos

Lo que se hace público a los efectos de su examen y de las reclamaciones oportunas.

Tal como establece el artículo 14.4 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, contra el mismo los interesados podrán interponer recurso de reposición previo a la vía contencioso-administrativa en el plazo de un mes, a contar desde el siguiente día al de la publicación de este edicto.

Transcurrido el plazo de ingreso en período voluntario, las deudas serán exigidas por el procedimiento de apremio.

Picassent, a veintinueve de mayo de dos mil tres.—El alcalde, Juan Carlos Herrero de Lara.

11506

Ayuntamiento de Navarrés

Edicto del Ayuntamiento de Navarrés sobre solicitud licencia para actividad de bar con ambiente musical pub.

EDICTO

Expd.: 1/03-C.

Por don David y Francisca Soriano Vidal, actuando en nombre y representación del mismo, se ha solicitado licencia municipal para establecer la actividad de bar con ambiente musical pub, dicha actividad será emplazada en C/. Navarra, 83 y Encarnación Róde-nas, 68.

Lo que se hace público por término de veinte días, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas, a fin de que cuantos lo consideren oportuno formulen las observaciones que tengan por convenientes.

Navarrés, quince de mayo de dos mil tres.—El alcalde, Salvador Ros Lorente.

10259

Ayuntamiento de Alcàsser

Edicto del Ayuntamiento de Alcàsser sobre solicitud licencia para establecer actividad de almacén de mármol.

EDICTO

Por don Vicente Bernardo Granero Ausina, en nombre y representación de Grup Roc-Granit, S.L., se ha solicitado licencia para establecer la actividad de almacén de mármol. Dicha actividad será emplazada en Alcàsser C/. Dels Gremis, s/nº.

Lo que se hace público por término de diez días, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2 de la ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas, a fin de que cuantos lo consideren oportuno formulen las observaciones que tengan por convenientes.

Alcàsser, a treinta de abril de dos mil tres.—El alcalde, Julio Chanzá Romaguera.

9974

Ayuntamiento de Canals

Edicto del Ayuntamiento de Canals sobre notificación apertura de aparcamiento privado en planta sótano.

EDICTO

De conformidad con lo dispuesto en los art. 2.2 la Ley de la Generalitat Valenciana 1/1989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas y 59 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, no habiéndose podido realizar la notificación correspondiente en el domicilio de los interesados por causa no imputable a este Ayuntamiento, por el presente se notifica a los interesados que se relacionan como vecinos inmediatos al lugar de emplazamiento de la actividad destinada a garaje aparcamiento privado en planta sótano, cuya licencia de apertura ha sido solicitada por D. José Manuel Simón Albuger en nombre y representación de Promociones Josema, S. L., en la Avda. Vicente Ferri, 42, 44, 46 y 48, para que comparezcan en el plazo de 10 días hábiles contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el "Boletín Oficial" de la provincia, en el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Canals, al objeto de que puedan examinar el citado expediente de concesión de licencia de apertura y presentar las alegaciones que estimen oportunas.

Horario de lunes a viernes, de 8 a 12 horas.

Relación que se cita:

D. Giedrus Idas.

Avda. Vicente Ferri, 40 5º 11º.

D. Rosen Georgiev Kavarakov.

Avda. Vicente Ferri, 40 5º 10º.

Dª. Asunción Julve Cardona.

C/. Sants de la Pedra, 12.

D. Francisco Palop Garrigós.

C/. Maestro Serrano, 12 3º 15º.

Canals, seis de mayo de dos mil tres.—El alcalde (por sustitución por resolución de 25/03/03), Antonio Fco. Mollá Sancho.

10275

Ayuntamiento de Cheste

Edicto del Ayuntamiento de Cheste sobre solicitud licencia para ampliación de actividad de panadería, bollería y pastelería.

EDICTO

Por Vicente Sánchez Tarín, actuando en su propio nombre se ha solicitado licencia para establecer una actividad que se dedicará a ampliación de una actividad dedicada a panadería, bollería y pastelería, dicha actividad será emplazada en Cheste, Pl. Constitución, nº 2.

Lo que se hace público por término de 10 días, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas, a fin de que cuantos lo consideren oportuno formulen las observaciones que tengan conveniente.

Cheste, a cinco de mayo de dos mil tres.—La alcaldesa, Sagrario Sánchez Cortés.

10088

Ayuntamiento de Cheste

Edicto del Ayuntamiento de Cheste sobre solicitud licencia para actividad de venta y reparación de neumáticos.

EDICTO

Por Miguel Cremades Pérez, actuando en su propio nombre se ha solicitado licencia para establecer una actividad que se dedicará a venta y reparación de neumáticos, dicha actividad será emplazada en Cheste, C/. Chiva, nº 115.

Lo que se hace público por término de 10 días, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas, a fin de que cuantos lo consideren oportuno formulen las observaciones que tengan conveniente.

Cheste, a seis de mayo de dos mil tres.—La alcaldesa, Sagrario Sánchez Cortés.

10103

Ayuntamiento de Aldaia

Edicto del Ayuntamiento de Aldaia sobre modificación texto del artículo 19 de las ordenanzas reguladoras del plan parcial del sector PP-3.

EDICTO

Aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 29 de abril de 2003 la modificación puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector PP-3 de Aldaia, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 176 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, a continuación se publica el texto completo modificado del artículo 19 de las ordenanzas reguladoras que le son de aplicación:

Art. 19.-Uso residencial en viviendas adosadas - Número de plantas edificables

Máximo: 3 plantas = 10 m. de altura de cornisa.

Mínimo: 2 plantas = 7 m. de altura de cornisa.

Sótanos: Permitidos en toda la parcela.

Para la regulación de la edificabilidad permitida sobre la altura de cornisa y máxima se estará a la normativa del PGOU, especialmen-

te el art. 16. A ese respecto hay que hacer la salvedad de que sobre las fachadas testeras de principio y fin de cada hilera de viviendas adosadas se podrá rematar el hastial o muro piñón con el frontón triangular o tímpano formado por las pendientes de las cubiertas recayentes a las fachadas delantera y trasera de la vivienda extrema de la hilera.

Aldaia, a catorce de mayo de dos mil tres.—La alcaldesa, Desemparats Navarro i Prósper.

11170

Excelentísimo Ayuntamiento de Sueca

Edicto del Excelentísimo Ayuntamiento de Sueca sobre aprobación definitiva del expediente n.º 2/2003 de créditos extraordinarios y suplementos de créditos.

EDICTO

Habiéndose publicado en el "Boletín Oficial" de la provincia de Valencia número 96, de 24 de abril del corriente, exposición al público del expediente de modificación de créditos: créditos extraordinarios y suplementos de crédito número 2/2003, de los que entiende el Pleno de la Corporación, cuyo resumen es el siguiente:

A) Crédito extraordinario

Capítulo VI.- Inversiones en bienes reales.....	21.000
Total crédito extraordinario	21.000

B) Suplemento de créditos

Capítulo VI.- Inversiones en bienes reales.....	55.854,73
Total suplemento de créditos	55.854,73

C) Financiándose las expresadas modificaciones:

a) Con la siguiente baja:

Capítulo VI.- Inversiones en bienes reales.....	76.854,73
Total bajas	76.854,73

Y no habiéndose presentado reclamación alguna al mismo en el plazo legalmente establecido, se eleva a definitivo el acuerdo de aprobación provisional.

Contra el presente acuerdo de aprobación definitiva podrán los interesados interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Valencia en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente a la inserción del presente edicto en el "Boletín Oficial" de la provincia de Valencia.

Sueca, a quince de mayo de dos mil tres.—El alcalde, Alfredo Guillem Contreras.

11095

Ayuntamiento de La Poble de Vallbona

Anuncio del Ayuntamiento de La Poble de Vallbona sobre aprobación inicial plan de empleo para la brigada de obras municipal.

ANUNCIO

El Ayuntamiento pleno, en sesión extraordinaria de 29 de abril de 2003, acordó la aprobación inicial de un Plan Operativo de Empleo en la brigada de obras municipal, lo que se expone al público a los efectos de que los interesados puedan presentar alegaciones o sugerencias en el plazo de treinta días hábiles.

La Poble de Vallbona, a siete de mayo de dos mil tres.—El alcalde, Vicente Alba Puertes.

10722

Ayuntamiento de El Palomar

Edicto del Ayuntamiento de El Palomar sobre presupuesto general 2003.

EDICTO

Aprobado inicialmente por el pleno de la Corporación el presupuesto general para el ejercicio de 2003, se expone al público, durante el plazo de quince días hábiles, el expediente completo a efectos de que los interesados que se señalan en el apartado 1 del artículo 151 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, puedan examinarlo y presentar reclamaciones ante el pleno de la Corporación, por los motivos que se indican en el apartado 2 del mismo artículo.

En el presupuesto se consignan operaciones de crédito con detalle de sus características y con destino a la financiación de inversiones a ejecutar en el ejercicio a que el presupuesto se refiere.

El Palomar, a veintiocho de marzo de dos mil tres.—El alcalde, Jordi Vila Vila.

11230

Ayuntamiento de Jarafuel

Edicto del Ayuntamiento de Jarafuel sobre aprobación definitiva del expediente de modificación de créditos 12/2003.

EDICTO

De conformidad con lo establecido en el artículo 151.2, en relación con el 150.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se expone al público el expediente número 12/2003 sobre modificaciones de créditos en el presupuesto del ejercicio de 2003, mediante concesión de suplementos de créditos, resumido por capítulos.

1.º Suplementos de créditos:

Capítulo y denominación	Importe/€
Capítulo II Gastos en bienes corrientes y servicios.	2.633,14
Capítulo IV Transferencias corrientes	300,52
Capítulo VI Inversiones reales.....	1.001,25
Total suplementos de créditos:	3.934,91

2.º Financiación de las expresadas modificaciones de créditos:

Con cargo al remanente líquido de tesorería.....	3.934,91
Total financiación de créditos	3.934,91

Contra la modificación de créditos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del siguiente a la publicación del presente edicto en el "Boletín Oficial" de la provincia de Valencia o, en su caso, de la notificación personal a los interesados que presentaron reclamación contra la aprobación inicial de la misma.

Jarafuel, catorce de mayo de dos mil tres.—El alcalde, Fernando García Martínez.

11035

Ayuntamiento de Paterna

Edicto del Ayuntamiento de Paterna sobre aprobación precio público para la venta del libro Plan de Actuación Comercial.

EDICTO

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2003, se aprobó el establecimiento del precio público en concepto de venta de libro "Plan de actuación Comercial de Paterna", por importe de 5,20 euros.

El citado acuerdo estará a disposición de los interesados en el tablón de edictos del Ayuntamiento así como en la Sección de Promoción Económica y Empleo a los efectos oportunos.

Paterna, a cuatro de abril de dos mil tres.—El alcalde, Francisco Borruey Palacios.

10382

Ayuntamiento de Beniatjar

Edicto del Ayuntamiento de Beniatjar sobre constitución de comunidad de regantes.

EDICTO

El alcalde-presidente del Ayuntamiento de Beniatjar, don José Cortell Cortell, convoca mediante el presente anuncio a la junta general extraordinaria a todos los miembros de la S.A.T. Penya Negra, que se celebrará en el salón de actos del Ayuntamiento el próximo día 20 de junio de 2003, a las 19'30 horas, en primera convocatoria, y a las 20 horas en segunda, con el siguiente

Orden del día:

- 1.º Redacción de la relación nominal de regantes.
- 2.º Nombramiento de la comisión encargada de redactar los proyectos de ordenanzas y reglamentos.
- 3.º Elección de presidente.

En Beniatjar, a doce de mayo de dos mil tres.—El alcalde, José Cortell Cortell.

11225