

## CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

### Conselleria de Territorio y Vivienda

#### Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial Sección de Planeamiento

*Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre  
aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial  
Sector SI-Coscollar de Aldaia*

#### ANUNCIO

Expediente: 2002.1049 FP/gn

#### Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de julio de 2003, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Aldaia, referido al plan parcial y el Plan de Reforma Interior del Polígono El Coscollar, y de conformidad con los siguientes,

#### Antecedentes de hecho

Primero —El proyecto se sometió a información pública por el trámite simplificado del artículo 48 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron dos alegaciones, se aprobó provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento, en sesión de 5 de marzo de 2002.

Segundo —El plan de reforma interior y el plan parcial constan de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, ordenanzas reguladoras y documentos anexos de homologación de los ámbitos correspondientes a cada instrumento de planeamiento.

Tercero —El objeto del proyecto es el desarrollo urbanístico del polígono de suelo urbano El Coscollar y del Sector AM-8 de suelo urbanizable de Aldaia, promovido por la AIU El Coscollar.

Se trata de un área industrial de 479.218,24 m<sup>2</sup> de superficie, de los que 368.769,15 m<sup>2</sup> están adscritos al suelo urbano, con un grado de consolidación por la edificación del 45 por ciento y 110.449,09 m<sup>2</sup> al suelo urbanizable, que está ubicada al oeste del núcleo residencial y linda al norte, con la línea ferroviaria Valencia-Utiel, al este, con el trazado del distribuidor comarcal sur y el futuro desvío del barranco de La Saleta, al oeste, con la reserva para el segundo corredor municipal (Distribuidor Industrial Subcomarcal) y al sur, con suelo no urbanizable.

Para ello, se propone un plan de reforma interior en el ámbito urbano del polígono —tal como prescribe el planeamiento general— y el correspondiente plan parcial para ordenar el área urbanizable, cuyos contenidos se relacionan en síntesis, a continuación.

#### Plan de reforma interior

Propone una ordenación para albergar tipologías de industria en manzana densa, mediante una estructura viaria en malla jerarquizada a partir del bulevar El Coscollar, que resuelve el acceso principal al ámbito desde el futuro segundo corredor y en el que se ubican una serie de suelos dotacionales. Se mantiene como eje longitudinal de menor importancia el antiguo camino de Encreullades, que junto con una serie de viarios transversales resuelven la funcionalidad del polígono.

De las determinaciones de carácter estructural incluidas en el documento de homologación cabe destacar la identificación como área de reparto del sector de suelo urbano junto con 2.994,47 m<sup>2</sup> de superficie de red primaria adscrita, que corresponde a parte de la rotonda de conexión con el segundo distribuidor, determinándose un aprovechamiento tipo de 0,7661 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Plan parcial

Prolonga y complementa la estructura viaria del suelo urbano colindante, proponiendo tipologías edificatorias similares. Distribuye las reservas de zonas verdes preceptivas junto a la línea ferroviaria al objeto de posibilitar en el futuro la implantación de un apeadero. De las determinaciones de carácter estructural cabe destacar la identificación del sector con el área de reparto con un aprovechamiento tipo de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Cuarto —Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a los siguientes organismos:

—Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento (16 de octubre de 2002).

—División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT (16 de octubre de 2002).

—Confederación Hidrográfica del Júcar (3 de diciembre de 2002).

—Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento (3 de diciembre de 2002).

—Renfe (3 de diciembre de 2002).

—División de Recursos Hidráulicos de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT (3 de diciembre de 2002).

Con fecha 26 de marzo de 2003, se ha reiterado la petición de informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar, sin que se tenga constancia de su emisión.

Quinto.—Aldaia cuenta con plan general aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 5 de enero de 1990.

Sexto.—La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión del 20 de diciembre de 2002, adoptó el acuerdo de suspender la aprobación definitiva del expediente de referencia hasta tanto se subsanaran una serie de deficiencias que, en síntesis, se referían a la necesidad de justificar la exclusión de la actuación de las condiciones de conexión que en materia viaria y de evacuación de aguas impone el plan general, la adecuación de las determinaciones de carácter estructural y la justificación de la suficiencia de los sistemas de abastecimiento y evacuación de aguas previstos para resolver las necesidades derivadas del desarrollo de la actuación.

Séptimo.—Al objeto de subsanar las deficiencias relacionadas, el Ayuntamiento ha aportado documentación subsanatoria que ha sido aprobada por el pleno municipal, en sesión de 29 de abril de 2003. El contenido de esta documentación se refiere a los siguientes aspectos:

—Acreditación de la suficiencia de los sistemas de abastecimiento de agua municipales para resolver las necesidades del polígono, siempre que se instale con cargo a la actuación una estación que garantice una presión adecuada.

—Se justifica la suficiencia de los colectores existentes en el ámbito para evacuar los efluentes residuales que se generen. En el caso de las aguas pluviales, el excedente que no pueden evacuarse a través de los sistemas existentes, deberá evacuarse a cauce público. En relación a esta cuestión, se prevé que este excedente se vierta al cuneton ejecutado junto al distribuidor comarcal por su banda oeste, siempre que la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, titular de esta infraestructura autorice el vertido con carácter previo al inicio de las obras de urbanización. Además, se alude al proyecto de drenaje Aldaia-Alaquàs que ha encargado la Dirección General de Obras Públicas de la mencionada Conselleria, que también podría resolver la evacuación de las pluviales del ámbito.

—Respecto a la exclusión de la actuación de las condiciones de conexión que en materia viaria impone el plan general se argumenta que el segundo corredor es un vial de carácter supramunicipal, con funcionalidad subcomarcal, previsto en las Normas de Coordinación Metropolitana y que su imputación al Polígono de El Coscollar, dificultaría la ejecución de este ámbito, que cuenta con la problemática adicional derivada de su grado de consolidación por la edificación. Por ello, el Ayuntamiento inició, en el año 1998, la ejecución de este viario con la aprobación del proyecto correspondiente, la inclusión en los presupuestos de 2001 y 2002, de partidas presupuestarias para la ejecución de las obras y mantiene el compromiso de ejecutarlo con fondos públicos, con ánimo de facilitar la normalización urbanística de este ámbito.

—En relación al colector cuya ejecución el plan general imputaba a este área se argumenta que ya está ejecutado al haberse incluido en el Proyecto de Optimización de la Red de Colectores de Quart-Bennàger.

—Además, se incorporan al proyecto justificaciones en relación con la determinación del aprovechamiento tipo del área de reparto.

que se delimita en suelo urbano y se incluyen dentro de las determinaciones estructurales de los dos sectores las condiciones de conexión e integración de cada actuación en su entorno.

Octavo.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 23 de julio de 2003, 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 Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

Segundo.—La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la LRAU y en la Instrucción de Homologación.

Tercero.—A la vista de las modificaciones introducidas en el proyecto y de las justificaciones aportadas por la Administración Municipal pueden entenderse de forma general, subsanadas las deficiencias estimadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 16 de diciembre de 2002.

El compromiso adquirido por el Ayuntamiento de asumir la ejecución del tramo del segundo corredor imputable al ámbito garantiza, en último caso, las condiciones de conexión previstas por el planeamiento general.

Respecto de la evacuación de aguas pluviales se indica que de no ser posible las soluciones establecidas en la documentación subsidiaria presentada al no autorizarse el vertido por parte de las administraciones titulares de las infraestructuras, la solución a este tema deberá resolverse interiormente al propio ámbito mediante infraestructuras incluidas en espacios libres—zonas verdes— pudiendo considerarse que la funcionalidad de los mismos no se desvirtúa, siempre que esta ocupación no sea mayoritaria (podrían resultar admisibles ocupaciones que no superaran el 15 por ciento o 20 por ciento de la superficie).

En este sentido, deberán buscarse soluciones hidráulicas de evacuación de aguas pluviales, que hipotequen superficies pequeñas, y si esto no fuera posible, deberán realizarse dichas soluciones fuera del suelo público, debiendo quedar garantizada la funcionalidad de la zona verde en los términos relacionados.

En cualquier caso, la solución de evacuación de este agua deberá resolverse en el ámbito del sector sin que se generen afecciones a los predios colindantes.

Cuarto.—La Secretaría de Estado de Infraestructuras del Ministerio de Fomento ha emitido informe de carácter favorable respecto del proyecto, con fecha 3 de abril de 2003, en el que de forma adicional, se alude a un informe emitido por Renfe con fecha 19 de diciembre de 2002, también de carácter favorable.

Octavo.—El plan parcial establece las reservas de red secundaria requeridas en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, tal como se justifica en el siguiente cuadro:

	Sup. Computable	RP adscrita	Zonas verdes	RV + AV
PP	110 449,09 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	11 197,77 m <sup>2</sup>	36 954,61 m <sup>2</sup>
RPCV	110 449,09 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	11 044,90 m <sup>2</sup>	33 134,73 m <sup>2</sup>

Sexto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, según título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat 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 Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 28 de julio de 2003, acuerda: aprobar definitivamente el plan parcial y el Plan de Reforma Interior del Polígono

El Coscollar de Aldaia condicionada a la adecuada solución de la evacuación de aguas pluviales.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3 c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Gobierno Valenciano y artículo 55, del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

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

La secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo, P. S. Florentina Pedrero Gil.

B 1 Normas urbanísticas

Capítulo primero: Disposiciones generales

Capítulo segundo: Parámetros urbanísticos. Definiciones

Sección primera: Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el viál

Sección segunda: Parámetros urbanísticos relativos 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: Zona IMD (industrial manzana densa). Condiciones particulares

Capítulo cuarto: Zona SJL (zona verde: jardín). Condiciones particulares

Capítulo quinto: Zona SRV (red viaria). Condiciones particulares.

Capítulo sexto: Zona SP (servicio público de uso y dominio privado). Condiciones particulares

Capítulo séptimo: Zona ZAF (zona de afección de uso exclusivo ferroviario). Condiciones particulares.

Capítulo primero: Disposiciones generales.

Artículo 1.1. Ámbito

El ámbito del Plan Parcial S I Coscollar 2 y, por tanto, de las presentes normas urbanísticas, es el señalado en los planos de ordenación.

Artículo 1.2. Objeto del plan parcial

El objeto del presente plan parcial 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 manzana densa (IMD), comúnmente denominada Industrial en manzana.

Artículo 1.3. Vigencia

El plan parcial 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 de Aldaia se afecten de manera fundamental las determinaciones de su ordenación.

Artículo 1.4. Efectos de la aprobación del plan parcial

El presente plan parcial, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece el citado artículo para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 1.5. Obligatoriedad

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados en cualquier actuación sobre su ámbito a respetar la legislación vigente aplicable, sus reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente plan parcial.

#### Artículo 1.6 Interpretación.

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del presente plan parcial, expresados en la memoria y resto de documentación.

Cuando exista un caso de duda por contradicción entre dos documentos o éstos 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 plan parcial, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5 por ciento de las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificación del plan parcial.

#### Artículo 1.7 Administración actuante

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

#### Artículo 1.8 Actos sujetos a licencia

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

#### Artículo 1.9 Fuera de ordenación

Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten una de estas características:

1. Ocupar el viario público previsto por el plan.
2. Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
3. Ocupar las áreas grafiadas como espacio libre privado no edificable previsto por el plan.

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

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

- a) Fuera de ordenación ejecutivo: supuestos 1 y 2.
- b) Fuera de ordenación transitorio: supuesto 3.

#### Artículo 1.10 Obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación

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

#### Artículo 1.11 Documentación del plan parcial

1. Son documentos integrantes del presente plan parcial:

##### A. Parte sin eficacia normativa

A.1. Memoria informativa.

A.2. Memoria justificativa.

Anexo 1: Cuadro resumen de parámetros.

A.3. Planos de información.

##### B. Parte con eficacia normativa.

B.1. Normas urbanísticas.

B.2. Documento de homologación.

Anexo 2: Fichas de zona.

B.3. Planos de ordenación.

2. Tendrán eficacia normativa las presentes normas urbanísticas, las fichas de zona, el documento de homologación y los planos de ordenación.

#### Artículo 1.12 Zonas de calificación urbanística en el ámbito del plan.

El plan parcial establece las siguientes zonas de calificación urbanística (ver plano O.01 Zonas de Calificación Urbanística).

Red secundaria de dotaciones públicas:

—SRV: red viaria.

—SIL: zona verde (jardín).

Zonas de uso dominante industrial:

—IMD: (industrial manzana densa).

Zonas de uso dominante no residencial:

—SP: servicio público de uso y dominio privado.

#### Capítulo segundo: Parámetros urbanísticos. Definiciones

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

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

#### Artículo 2.1 Alineación de vial.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

#### Artículo 2.2 Ancho de vial en un punto

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m).

#### Artículo 2.3 Manzana

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

#### Artículo 2.4 Línea de rasante

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

#### Artículo 2.5 Cota de rasante.

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m).

Sección segunda: Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

#### Artículo 2.6 Parcela

A los efectos urbanísticos se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

#### Artículo 2.7 Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

#### Artículo 2.8 Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

#### Artículo 2.9 Lindes de parcela

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

#### Artículo 2.10 Linde frontal de parcela

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

#### Artículo 2.11 Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

#### Artículo 2.12 Parcela mínima edificable

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

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

#### Artículo 2.13 Frente de parcela

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

Se expresa en metros (m).

Artículo 2 14 Círculo inscrito.

Se denomina círculo inscrito al círculo de mayor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m)

Artículo 2 15. Ángulo medianero.

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°)

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

Artículo 2 16 Alineaciones de la edificación.

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 2.17. Alineaciones de la edificación en planta baja

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

Artículo 2 18 Alineación de la edificación en plantas de pisos

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

Artículo 2 19 Alineaciones del volumen.

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes

Artículo 2.20. Distancia al linde

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados–, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde

Se expresa en metros (m)

Artículo 2 21 Retranqueo de la edificación

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Artículo 2 22 Profundidad edificable

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos

Se expresa en metros (m)

Artículo 2 23. Separación entre edificaciones.

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados

Se expresa en metros (m)

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

Artículo 2 24 Superficie ocupada.

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

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

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s)

Artículo 2 25 Coeficiente de ocupación

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada sobre rasante y la superficie de la parcela

Se expresa en tantos por ciento (%)

Artículo 2.26. Superficie libre.

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

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

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s)

Artículo 2 27 Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t)

Artículo 2 28 Superficie construida total

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

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t)

Artículo 2 29. Volumen construido

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones

Salvo que el plan disponga otra cosa no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante

Se expresa en metros cúbicos (m³)

Artículo 2 30 Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total (definida en el artículo 2 28 Superficie construida total), que tiene un ámbito determinado

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t)

Artículo 2 31. Coeficiente de edificabilidad neta

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

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s).

Artículo 2 32 Coeficiente de edificabilidad bruta.

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

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t/m²s)

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

Artículo 2 33 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 artículos 2.34 Altura total, artículo 2.40 Sótano y artículo 2.41 Semisótano.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.34. Altura total.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.35. 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 ni semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 2.33 Altura reguladora, de las presentes normas.

Artículo 2.36. Medianera.

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Artículo 2.37. Planta baja.

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo —o, en su caso, de la solera— se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 2.38. Planta piso.

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

Artículo 2.39. Entreplanta.

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de planta baja.

Artículo 2.40. Sótano.

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Artículo 2.41. Semisótano.

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Artículo 2.42. Altura de planta.

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.43. Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo —o, en su caso, del falso techo— de una planta.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.44. Cuerpos volados.

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo 2.45. Elementos salientes.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo 2.46. Edificaciones auxiliares.

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Artículo 2.47. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo 2.48. Patios de luces y ventilación.

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

Capítulo tercero: Zona IMD (industrial manzana densa). Condiciones particulares.

Artículo 3.1. Ambito.

La zona IMD (industrial manzana densa) está constituida por el conjunto de parcelas expresamente señaladas con esta identificación en el plano O.01 Zonas de Calificación Urbanística.

Artículo 3.2. Usos pormenorizados.

1. Uso dominante.

El uso global o dominante de esta zona es el industrial.

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

Se permiten las actividades industriales exentas de calificación (anexo I de la Instrucción 1/83, de la Conselleria de Governación), y aquellas que, aún estando calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1961, 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 Conselleria de Medi Ambient (en adelante CPCA) como de suficiente garantía, de conformidad con la Ley 3/1989, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas (en adelante LAC).

2. Usos incompatibles.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

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

—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

—Terciario, siempre y cuando las actividades englobadas en dicho uso, caso de estar calificadas por el RAMINP, dispongan de las correspondientes medidas correctoras en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento de Aldaia y por la CPCA, como de suficiente garantía. De este modo, se permitirán los usos de bares y restaurantes, así como edificios de oficinas o administrativos relacionados o no con los procesos productivos, los recreativos o deportivos, y los almacenes al por mayor.

—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 Conselleria competente.

—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.

#### Artículo 3.3 Conjuntos industriales en la zona IMD

1 El PP define dentro de la Zona IMD 6 Conjuntos Industriales (ver plano O-01 Zonas de Calificación Urbanística).

2 A cada conjunto industrial se le asigna una superficie de parcela, una edificabilidad máxima sobre rasante y una superficie ocupable máxima (ver anexo I de la memoria del presente PP).

3 La Zona IMD se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana densa o compacta y el uso global industrial.

4 Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los planos O-01 (Zonas de Calificación Urbanística) y O-02 (Régimen Urbanístico) del presente PP.

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

#### Artículo 3.4 Condiciones de la parcela

1 Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 300 m<sup>2</sup>s.
- Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 12 m de longitud.
- El círculo inscrito mínimo será de 12 m de diámetro.
- Los ángulos medianeros mínimos serán de 70°.

2 Quedan excluidas del cumplimiento de las condiciones del apartado 1 anterior aquellas parcelas que, aun incumpléndolas, linden o estén vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, salvo que éste disponga otra cosa.

#### 3. Parámetros de emplazamiento de la edificación

En el plano O-02 Régimen Urbanístico se grafican las áreas ocupables por la edificación sobre rasante, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- Alineación obligatoria de fachada a vial:

No se define.

- Retranqueo de la edificación respecto a la alineación de vial:

Caso de producirse, ésta deberá dejar una separación a linde frontal igual o superior a 5 m.

- Retranqueo de la edificación respecto al área de movimiento:

No se define profundidad máxima edificable.

- Coefficiente máximo de ocupación: 80 por ciento.

#### 4 Cerramientos de parcela que no constituyan cuerpo de la edificación

Los cerramientos que constituyan el linde frontal de la parcela podrán ser de obra opaca hasta una altura de 1,20 m, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,50 m mediante cerramiento calado, permitiendo su combinación con elementos de vegetación.

Los cerramientos medianeros de parcela tendrán una altura máxima de 4 m, pudiendo ser de obra opaca en toda su altura.

#### Artículo 3.5 Condiciones de volumen y forma de los edificios

1 La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar a su superficie el coeficiente de edificabilidad neta 0,979 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (ver anexo I a la memoria del PP); resultante de dividir

la edificabilidad total asignada a la Zona IMD por la superficie total de parcelas edificables asignadas a dicha zona.

Dicho coeficiente deberá reajustarse (recalcularse) a la superficie que se obtenga tras adaptar la delimitación del sector al preceptivo deslinde que se realice, previo al correspondiente proyecto de reparcelación, documento éste último que deberá recoger y adaptar todas las mediciones del mencionado deslinde a los criterios del PP aprobado.

#### 2 El número de alturas máximo es de tres (III)

#### 3 Tolerancia de alturas

Se admitirá construir con dos plantas menos que el número máximo.

4 La altura máxima reguladora de la edificación será de 12 m, no existiendo relación directa entre dicha altura reguladora y el número de plantas.

5 Por encima de la altura reguladora que se determine se permitirá la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 m la altura reguladora, salvo con ornamentos aislados singulares que en ningún caso podrán rebasar los 3,50 m sobre dicha altura.

6 La altura máxima total será de 16 m.

7 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.

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

8 Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del PGOU. La construcción de éstos últimos se permitirá únicamente bajo la superficie ocupable por la edificación.

#### 9 Planta baja

- La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4 m sobre la cota de referencia.

10 Se permite la construcción de entreplantas, con las limitaciones que establece el artículo 2.39 de las presentes NN UU, 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 por ciento de la superficie total de la parcela.

#### 11 Cuerpos volados y elementos salientes

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

#### 12 Medianeras

Será de aplicación lo establecido en el artículo 86.19 de las NN UU del PGOU de Aldaia.

#### Artículo 3.6 Condiciones de seguridad

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

#### Artículo 3.7 Condiciones higiénicas

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

#### Artículo 3.8 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.

#### Artículo 3.9 Formulación de estudios de detalle

1 Podrán formularse estudios de detalle que tengan por ámbito uno o más conjuntos industriales de los señalados en los planos O-01 y O-02, y por objeto, establecer una solución arquitectónica de conjunto, con las siguientes condiciones:

- a) El ámbito del estudio de detalle deberá abarcar uno o varios conjuntos industriales completos
- b) No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este plan en el ámbito del estudio de detalle
- c) No podrá aumentarse el número máximo de plantas sobre rasante asignado por este plan.
- d) Podrá remodelarse la configuración de la superficie ocupable sobre rasante sin aumentar la que se establece en este plan en el ámbito del estudio de detalle. Y siempre y cuando dicha remodelación no implique menores distancias que las que se establecen en este plan parcial respecto de los lindes laterales o testeros con otros conjuntos industriales de su entorno no incluidos en el ámbito del estudio de detalle.

#### Artículo 3.10. Afección sectorial en materia de ferrocarriles

Cualquier actuación en aquellas parcelas edificables que se encuentren total o parcialmente ocupando la denominada Zona de Afección de Renfe (ver plano O-02 Régimen Urbanístico) requerirá tramitar, de forma previa a la solicitud de licencia municipal de obras, la correspondiente autorización a la empresa titular de la línea, de conformidad con lo establecido en los artículos 286 y 287 del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Real Decreto 1211/1990, de 8 de octubre), referentes a las limitaciones de uso en la zona de afección

#### «Artículo 286

1. Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de afección, no requiriéndose a tal efecto autorización previa alguna, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explotación, quedando prohibida la quema de rastrojos»

Capítulo cuarto: Zona SJL (zona verde: jardín) Condiciones particulares.

#### Artículo 4.1. Ambito

La Zona SJL (zona verde: jardín) está constituida por las parcelas expresamente señaladas con este título en el plano O.0.1 Zonas de Calificación Urbanística.

#### Artículo 4.2. Usos.

1. El uso global o dominante en esta zona es el dotacional de espacios libres. Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales

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

#### Artículo 4.3. Condiciones específicas

Se admitirá la ubicación de instalaciones deportivo-recreativas al aire libre, tales como pistas deportivas descubiertas, vestuarios (altura máxima = 3,50 m) y áreas de juego al aire libre

#### Artículo 4.4. Afecciones sectoriales.

Aquellos terrenos pertenecientes a la Zona SJL (zona verde) que estén afectados por las diferentes afecciones sectoriales (carreteras, aguas y ferrocarriles) se regirán por lo establecido en la correspondiente legislación sectorial y su desarrollo reglamentario, estableciendo las debidas limitaciones respecto al uso y tipo de instalaciones que discurran por dicha zona, tal y como se expone en el apartado A.1.3.3 de la Memoria informativa del presente PP.

Capítulo quinto: Zonas SRV (red viaria) Condiciones particulares

#### Artículo 5.1. Ambito

La Zona SRV (red viaria) está constituida por el área expresamente señalada con este título en el plano O.0.1 Zonas de Calificación Urbanística.

#### Artículo 5.2. Condiciones específicas.

1. En los planos O.04 Red viaria y O.0.5 Secciones tipo de viario se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en el correspondiente proyecto de urbanización.

2. Las dimensiones de la red viaria propuesta permite la previsión de plazas de aparcamiento, cumpliendo el artículo 10 del anexo al RPCV.

Capítulo sexto: Zona SP (servicio público de uso y dominio privado) Condiciones particulares

#### Artículo 6.1. Ambito

La Zona SP (servicio público de uso y dominio privado) está constituida por las parcelas expresamente señaladas con este título en el plano O.0.1 Zonas de Calificación Urbanística

#### Artículo 6.2. Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el de infraestructura y servicios, permitiéndose para ello la instalación de aquellos elementos cuyo fin sea garantizar el correcto funcionamiento de los servicios, tales como telecomunicaciones, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de agua, abastecimiento de gas, etc.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Residencial en cualquiera de sus categorías
- Estación de servicio

3. Se permiten cualquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante de infraestructuras y servicios asignado a esta zona.

#### Artículo 6.3. Condiciones de parcela

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

2. Parámetros de emplazamiento: éstos se regirán por la diferentes normativas sectoriales de aplicación

#### Artículo 6.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Estas vendrán, a su vez, reguladas por las diferentes normativas sectoriales

#### Artículo 6.5. Edificaciones anejas.

Aquellas parcelas edificables que por su ubicación resulten colindantes con aquellas calificadas como SP (servicio público de uso y dominio privado) podrán adosar su futura edificación al correspondiente centro de transformación, permitiendo incluso situarse por encima de éste, con el objeto de poder integrar correctamente dichas instalaciones en los planos de fachada de los conjuntos industriales, siempre y cuando se tramite la correspondiente servidumbre de vuelo.

Capítulo séptimo: Zona ZAF (zona de afección de uso exclusivo ferroviario) Condiciones particulares

#### Artículo 7.1. Ambito

La Zona ZAF (zona de afección de uso exclusivo ferroviario) está constituida por el área expresamente señalada con este título en el plano O-01 Zonas de calificación urbanística

#### Artículo 7.2. Usos.

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial en materia de ferrocarriles, integrada por:

—Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres («Boletín Oficial del Estado» número 182, de 31 de julio de 1987)

—Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre; «Boletín Oficial del Estado» número 241, de 8 de octubre de 1990).

#### Artículo 7.3. Condiciones específicas

Dicha zona quedará debidamente protegida, impidiendo el acceso de vehículos y personas no autorizadas por Renfe.

La correspondiente valla de cerramiento y protección quedará suficientemente definida en el proyecto de urbanización que se redacte, con las características técnicas y constructivas que previamente autorice la Jefatura Territorial de Mantenimiento de Infraestructura de Renfe

Valencia, marzo de dos mil tres.—Por AMP Associats, S. L. Juan Añón Gómez

#### 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: Zona IMD (industrial manzana densa) Condiciones particulares

Capítulo cuarto: Zona SJL (zona verde: jardín) Condiciones particulares

Capítulo quinto: Zona SRV (red viaria) Condiciones particulares

Capítulo sexto: Zona SP (servicio público de uso y dominio privado) Condiciones particulares

Capítulo séptimo: Zona ZAF (zona de afección de uso exclusivo ferroviario) Condiciones particulares

Disposición adicional única

Capítulo primero: Disposiciones generales

Artículo 1.1. Ambito.

El ámbito del Plan de Reforma Interior S.I. Coscollar I y, por tanto, de las presentes normas urbanísticas, es el señalado en los planos de ordenación

Artículo 1.2. Objeto del plan de reforma interior

El objeto del presente plan de reforma interior 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 PRI, a saber:

— Industrial manzana densa (IMD), comúnmente denominada industrial en manzana

Artículo 1.3. Vigencia

El Plan de Reforma Interior (en adelante PRI) 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 de Aldaia se afecten de manera fundamental las determinaciones de su ordenación.

Artículo 1.4. Efectos de la aprobación del Plan de Reforma Interior

El presente PRI, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece el citado artículo para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento

Artículo 1.5. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados en cualquier actuación sobre su ámbito a respetar la legislación vigente aplicable, sus reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente PRI

Artículo 1.6. Interpretación

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del presente PRI, expresados en la memoria y resto de documentación

Cuando exista un caso de duda por contradicción entre dos documentos o éstos 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 PRI, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5 por ciento de

las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificación del PRI

Artículo 1.7. Administración actuante.

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

Artículo 1.8. Actos sujetos a licencia

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

Artículo 1.9. Fuera de ordenación

Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten una de estas características:

1. Ocupar el viario público previsto por el plan.

2. Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie

3. Ocupar las áreas grafiadas como espacio libre privado no edificable, previsto por el plan

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

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

a) Fuera de ordenación ejecutivo: supuestos 1 y 2

b) Fuera de ordenación transitorio: supuesto 3

Artículo 1.10. Obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación

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

Artículo 1.11. Documentación del Plan de Reforma Interior

1. Son documentos integrantes del presente PRI:

A. Parte sin eficacia normativa

A.1. Memoria informativa

A.2. Memoria justificativa

Anexo 1: Cuadro resumen de parámetros

A.3. Planos de información

B. Parte con eficacia normativa

B.1. Normas urbanísticas

B.2. Documento de homologación

Anexo 2: Fichas de zona

B.3. Planos de ordenación

2. Tendrán eficacia normativa las presentes normas urbanísticas, las fichas de zona, el documento de homologación y los planos de ordenación

Artículo 1.12. Zonas de calificación urbanística en el ámbito del plan

El PRI establece las siguientes zonas de calificación urbanística (ver plano O.01. Zonas de Calificación Urbanística)

Red primaria de dotaciones públicas:

— PRV: red viaria

Red secundaria de dotaciones públicas:

— SRV: red viaria

— SJL: zona verde (jardín)

Zonas de uso dominante industrial:

— IMD: (industrial manzana densa)

Zonas de uso dominante no residencial:

— SP: Servicio público de uso y dominio privado



**Capítulo segundo: Parámetros urbanísticos Definiciones**

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

**Sección primera: Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial**

**Artículo 2.1 Alineación de vial**

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres

**Artículo 2.2 Ancho de vial en un punto**

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m)

**Artículo 2.3 Manzana.**

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

**Artículo 2.4 Línea de rasante.**

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

**Artículo 2.5 Cota de rasante.**

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante

Se expresa en metros (m)

**Sección segunda: Parámetros urbanísticos relativos a la parcela**

**Artículo 2.6 Parcela**

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana

**Artículo 2.7 Parcela edificable**

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares

**Artículo 2.8 Solar**

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística

**Artículo 2.9 Lindes de parcela.**

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela

**Artículo 2.10 Linde frontal de parcela**

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacios libres públicos colindantes

**Artículo 2.11 Cerramientos de parcela**

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas

**Artículo 2.12 Parcela mínima edificable**

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

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

**Artículo 2.13 Frente de parcela**

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal

Se expresa en metros (m)

**Artículo 2.14 Círculo inscrito**

Se denomina círculo inscrito al círculo de mayor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m)

**Artículo 2.15 Ángulo medianero**

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos

Se expresa en grados sexagesimales (°)

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

**Artículo 2.16 Alineaciones de la edificación.**

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes

**Artículo 2.17 Alineaciones de la edificación en planta baja**

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

**Artículo 2.18 Alineación de la edificación en plantas de pisos.**

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

**Artículo 2.19 Alineaciones del volumen.**

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes

**Artículo 2.20 Distancia al linde**

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación —incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados—, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde

Se expresa en metros (m)

**Artículo 2.21 Retranqueo de la edificación.**

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales

**Artículo 2.22 Profundidad edificable**

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos

Se expresa en metros (m)

**Artículo 2.23 Separación entre edificaciones**

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados

Se expresa en metros (m)

**Sección cuarta: Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación**

**Artículo 2.24 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)

**Artículo 2.25 Coeficiente de ocupación**

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada sobre rasante y la superficie de la parcela

Se expresa en tantos por ciento (%)

**Artículo 2.26 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)

**Artículo 2.27 Superficie construida por planta**

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

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

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

**Artículo 2 28 Superficie construida total**

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

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

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

**Artículo 2 29 Volumen construido**

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos ( $m^3$ ).

**Artículo 2 30 Edificabilidad**

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total (definida en el artículo 2 28 Superficie construida total), que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

**Artículo 2 31 Coeficiente de edificabilidad neta**

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

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

**Artículo 2 32 Coeficiente de edificabilidad bruta**

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

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

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

**Artículo 2 33 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 artículos 2 34 Altura total, artículo 2 40 Sótano y artículo 2 41 Semisótano.

Se expresa en metros (m).

**Artículo 2 34 Altura total**

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida

con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m).

**Artículo 2 35 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 ni semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 2 33 Altura reguladora, de las presentes normas.

**Artículo 2 36 Medianera**

A los efectos de esta norma se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

**Artículo 2 37 Planta baja**

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo —o, en su caso, de la solera— se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

**Artículo 2 38 Planta piso**

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

**Artículo 2 39 Entreplanta**

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de planta baja.

**Artículo 2 40 Sótano**

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

**Artículo 2 41 Semisótano**

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

**Artículo 2 42 Altura de planta**

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m).

**Artículo 2 43 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, de falso techo— de una planta.

Se expresa en metros (m).

**Artículo 2 44 Cuerpos volados**

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

**Artículo 2 45 Elementos salientes**

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

**Artículo 2.46 Edificaciones auxiliares**

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

**Artículo 2.47. Elementos técnicos de las instalaciones**

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

**Artículo 2.48. Patios de luces y ventilación**

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

Capítulo tercero: Zona IMD (industrial manzana densa) Condiciones particulares

**Artículo 3.1. Ambito**

La Zona IMD (industrial manzana densa) está constituida por el conjunto de parcelas expresamente señaladas con esta identificación en el plano O-01 Zonas de Calificación Urbanística.

**Artículo 3.2. Usos pormenorizados****1. Uso dominante**

El uso global o dominante de esta zona es el industrial.

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

Se permiten las actividades industriales exentas de calificación (anexo I de la Instrucción 1/83, de la Conselleria de Gobernación), y aquellas que, aun estando calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1961, 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 Conselleria de Medi Ambient (en adelante CPCA) como de suficiente garantía, de conformidad con la Ley 3/1989, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas (en adelante LAC).

**2. Usos incompatibles**

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

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

—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**

—Terciario, siempre y cuando las actividades englobadas en dicho uso, caso de estar calificadas por el RAMINP, dispongan de las correspondientes medidas correctoras en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento de Aldaia y por la CPCA como de suficiente garantía. De este modo, se permitirán los usos de bares y restaurantes, así como edificios de oficinas o administrativos relacionados o no con los procesos productivos, los recreativos o deportivos, y los almacenes al por mayor.

—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 Conselleria competente.

—Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial asignado a esta zona.

**Artículo 3.3. Conjuntos industriales en la Zona IMD**

1 El PRI define dentro de la Zona IMD 15 conjuntos industriales (ver plano O-01 Zonas de Calificación Urbanística).

2 A cada conjunto industrial se le asigna una superficie de parcela, una edificabilidad máxima sobre rasante y una superficie ocupable máxima (ver anexo I de la memoria del presente PRI).

3 La Zona IMD se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana densa o compacta y el uso global industrial.

4 Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los planos O-01 (Zonas de Calificación Urbanística) y O-02 (Régimen Urbanístico) del presente PRI.

5 Las rasantes son las que vienen definidas en el plano O-04 Red viaria.

**Artículo 3.4. Condiciones de la parcela**

1 Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 m<sup>2</sup>.
- b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 12 m de longitud.
- c) El círculo inscrito mínimo será de 12 m de diámetro.
- d) Los ángulos medianeros mínimos serán de 70°.

2 Quedan excluidas del cumplimiento de las condiciones del apartado 1 anterior aquellas parcelas que, aun incumpléndolas, linden o estén vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, salvo que éste disponga otra cosa.

**3. Parámetros de emplazamiento de la edificación**

En el plano O-02 Régimen Urbanístico se grafian las áreas ocupables por la edificación sobre rasante, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

a) Alineación obligatoria de fachada a vial:

No se define.

b) Retranqueo de la edificación respecto a la alineación de vial:

Caso de producirse, ésta deberá dejar una separación a linde frontal igual o superior a 5 m.

c) Retranqueo de la edificación respecto al área de movimiento:

No se define profundidad máxima edificable.

d) Coeficiente máximo de ocupación: Ciento por ciento.

**4. Cerramientos de parcela que no constituyan cuerpo de la edificación**

Los cerramientos que constituyan el linde frontal de la parcela podrán ser de obra opaca hasta una altura de 1,20 m, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,50 m mediante cerramiento calado, permitiendo su combinación con elementos de vegetación.

Los cerramientos medianeros de parcela tendrán una altura máxima de 4 m, pudiendo ser de obra opaca en toda su altura.

**Artículo 3.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1 La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar a su superficie el coeficiente de edificabilidad 1,194 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (ver anexo I a la memoria del PRI), resultante de dividir la edificabilidad total asignada a la Zona IMD por la superficie total de parcelas edificables asignadas a dicha zona.

Dicho coeficiente deberá reajustarse (recalcularse) a la superficie que se obtenga tras adaptar la delimitación del sector al preceptivo deslinde que se realice, previo al correspondiente proyecto de reparcelación, documento éste último que deberá recoger y adaptar todas las mediciones del mencionado deslinde a los criterios del PRI aprobado.

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

3 Tolerancia de alturas.

Se admitirá construir con dos plantas menos que el número máximo.

4. La altura máxima reguladora de la edificación será de 12 m, no existiendo relación directa entre dicha altura reguladora y el número de plantas

5. Por encima de la altura reguladora que se determine se permitirá la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 m la altura reguladora, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 m sobre dicha altura.

6. La altura máxima total será de 16 m

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

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar

c) Antenas y pararrayos.

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

8. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del PGOU. La construcción de éstos últimos se permitirá únicamente bajo la superficie ocupable por la edificación.

9. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4 m sobre la cota de referencia.

10. Se permite la construcción de entreplantas, con las limitaciones que establece el artículo 2.39 de las presentes NN.UU., 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 por ciento de la superficie total de la parcela.

11. Cuerpos volados y elementos salientes

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

12. Medianeras

Será de aplicación lo establecido en el artículo 86.19 de las NN.UU. del PGOU de Aldaia.

**Artículo 3.6. Condiciones de seguridad.**

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

**Artículo 3.7. Condiciones higiénicas.**

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

**Artículo 3.8. 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.

**Artículo 3.9. Formulación de estudios de detalle.**

1. Podrán formularse estudios de detalle que tengan por ámbito uno o más conjuntos industriales de los señalados en los planos O-01 y O-02 y por objeto, establecer una solución arquitectónica de conjunto, con las siguientes condiciones:

a) El ámbito del estudio de detalle deberá abarcar uno o varios conjuntos industriales completos.

b) No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este plan en el ámbito del estudio de detalle.

c) No podrá aumentarse el número máximo de plantas sobre rasante asignado por este plan.

d) Podrá remodelarse la configuración de la superficie ocupable sobre rasante, sin aumentar la que se establece en este plan en el ámbito del estudio de detalle. Y siempre y cuando dicha remodelación no implique menores distancias que las que se establecen en este PRI

respecto de los lindes laterales o testers con otros conjuntos industriales de su entorno no incluidos en el ámbito del estudio de detalle.

**Artículo 3.10. Afección sectorial en materia de ferrocarriles.**

Cualquier actuación en aquellas parcelas edificables que se encuentren total o parcialmente ocupando la denominada Zona de Afección de Renfe (ver plano O-02 Régimen Urbanístico) requerirá tramitar, de forma previa a la solicitud de licencia municipal de obras, la correspondiente autorización a la empresa titular de la línea, de conformidad con lo establecido en los artículos 286 y 287 del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Real Decreto 1211/1990, de 8 de octubre), referentes a las limitaciones de uso en la zona de afección.

**«Artículo 286**

1. Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de afección, no requiriéndose a tal efecto autorización previa alguna, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos »

**Capítulo cuarto: Zona S1L (zona verde: jardín) Condiciones particulares**

**Artículo 4.1. Ambito**

La Zona S1L (zona verde: jardín) está constituida por las parcelas expresamente señaladas con este título en el plano O.0.1 Zonas de Calificación Urbanística.

**Artículo 4.2. Usos.**

1. El uso global o dominante en esta zona es el dotacional de espacios libres. Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

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

**Artículo 4.3. Condiciones específicas.**

Se admitirá la ubicación de instalaciones deportivo-recreativas al aire libre, tales como pistas deportivas descubiertas, vestuarios (altura máxima = 3,50 m) y áreas de juego al aire libre.

**Artículo 4.4. Afecciones sectoriales.**

Aquellos terrenos pertenecientes a la Zona S1L (zona verde) que estén afectados por las diferentes afecciones sectoriales (carreteras, aguas y ferrocarriles) se registrarán por lo establecido en la correspondiente legislación sectorial y su desarrollo reglamentario, estableciendo las debidas limitaciones respecto al uso y tipo de instalaciones que discurran por dicha zona, tal y como se expone en el apartado A.1.3.3 de la memoria informativa del presente PRI.

**Artículo 4.5. Régimen de protección de edificaciones preexistentes.**

En la parcela m3.1 del Sector S.I. Coscollar 1 (calificada como S1L: jardín) se encuentra una edificación que data de principios de siglo destinada a albergar un pozo de riego (Pozo San Juan Bautista del Coscollar).

Dicha construcción, que es considerada como parte del patrimonio arquitectónico rural digno de conservar, quedará correctamente integrada en la mencionada Zona Verde, pudiendo albergar en un futuro la funciones de:

— Oficina de información y vigilancia del polígono, dada la ubicación junto a la entrada principal del mismo.

— Vestuarios de las instalaciones deportivas anejas.

En cualquier caso y siempre que su actividad actual siga en funcionamiento se permitirá su explotación como punto de extracción de agua.

Capítulo quinto: Zonas SRV (red viaria) Condiciones particulares  
Artículo 5.1. Ambito

La Zona SRV (red viaria) está constituida por el área expresamente señalada con este título en el plano O 0.1 Zonas de Calificación Urbanística.

Artículo 5.2. Condiciones específicas

1. En los planos O 04 Red Viaria y O 0.5 Secciones Tipo de Viario se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en el correspondiente proyecto de urbanización.

2. Las dimensiones de la red viaria propuesta permite la previsión de plazas de aparcamiento, cumpliendo el artículo 10 del anexo al RPCV, aunque este requisito sea de obligado cumplimiento únicamente en sectores de suelo urbanizable.

Capítulo sexto: Zona SP (servicio público de uso y dominio privado). Condiciones particulares.

Artículo 6.1. Ambito

La Zona SP (servicio público de uso y dominio privado) está constituida por las parcelas expresamente señaladas con este título en el plano O 0.1 Zonas de Calificación Urbanística.

Artículo 6.2. Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el de infraestructura y servicios, permitiéndose para ello la instalación de aquellos elementos cuyo fin sea garantizar el correcto funcionamiento de los servicios, tales como telecomunicaciones, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de agua, abastecimiento de gas, etc.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

—Residencial en cualquiera de sus categorías

—Estación de servicio.

3. Se permiten cualquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante de infraestructuras y servicios asignado a esta zona.

Artículo 6.3. Condiciones de parcela

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

2. Parámetros de emplazamiento: éstos se regirán por las diferentes normativas sectoriales de aplicación.

Artículo 6.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Estas vendrán, a su vez, reguladas por las diferentes normativas sectoriales.

Artículo 6.5. Edificaciones anejas

Aquellas parcelas edificables que por su ubicación resulten colindantes con aquellas calificadas como SP (servicio público de uso y dominio privado) podrán adosar su futura edificación al correspondiente centro de transformación, permitiendo incluso situarse por encima de éste, con el objeto de poder integrar correctamente dichas instalaciones en los planos de fachada de los conjuntos industriales, siempre y cuando se tramite la correspondiente servidumbre de vuelo.

Capítulo séptimo: Zona ZAF (zona de afección de uso exclusivo ferroviario). Condiciones particulares

Artículo 7.1. Ambito.

La Zona ZAF (zona de afección de uso exclusivo ferroviario) está constituida por el área expresamente señalada con este título en el plano O-01 Zonas de Calificación Urbanística.

Artículo 7.2. Usos.

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial en materia de ferrocarriles, integrada por:

—Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres («Boletín Oficial del Estado» número 182, de 31 de julio de 1987).

—Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre; «Boletín Oficial del Estado» número 241, de 8 de octubre de 1990).

Artículo 7.3. Condiciones específicas.

Dicha zona quedará debidamente protegida, impidiendo el acceso de vehículos y personas no autorizadas por Renfe.

La correspondiente valla de cerramiento y protección quedará suficientemente definida en el proyecto de urbanización que se redacte, con las características técnicas y constructivas que previamente

autorice la Jefatura Territorial de Mantenimiento de Infraestructura de Renfe.

Disposición adicional única

La actividad calificada por el RAMINP, correspondiente a la granja porcina existente en el ámbito del PRI y aduciendo los razonamientos expuestos al respecto en el apartado A.2.6.5 (Regulación de los usos y la edificación) de la memoria justificativa del PRI, se admite y mantiene, permitiéndose hacer cualquier obra de mejora y consolidación para el desarrollo y prestación de su respectiva actividad; tanto para sus actuales titulares, como para sus sucesores consanguíneos o entidad mercantil en que se integren. Cualquier actuación al respecto se realizará siempre de conformidad con lo establecido en la correspondiente licencia municipal de actividad.

Valencia, marzo de dos mil tres.—Por AMP Associats, S. L., Juan Añón Gómez

26833

### **Conselleria de Industria, Comercio y Turismo Servicio Territorial de Industria Unidad de Minas**

*Anuncio de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo sobre la solicitud de permiso de investigación nombrado Barranco de la Catalana 2 n.º 2.913. expte MIPINV/2001/12*

#### **ANUNCIO**

Información pública

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 del Reglamento General para el Régimen de la Minería (R.D. 2857/1978, de 25 de agosto; BOE 295 y 296, de 11-12-78), se somete a información pública la siguiente solicitud de permiso de investigación:

Número: 2.913

Nombre: Barranco de la Catalana 2

Mineral: Sección C) Caliza dolomítica

Cuadrículas mineras: 2

Término municipal: Sagunto.

Interesados: Perforaciones y Voladuras S.L.

Admisión definitiva: 27-11-2003

Designación:

Vértice	Longitud (W)	Latitud (N)
1	0° 18' 00"	39° 46' 20"
2	0° 18' 00"	39° 46' 00"
3	0° 18' 40"	39° 46' 00"
4	0° 18' 40"	39° 46' 20"

Las personas que tengan la condición de interesados, pueden personarse en el expediente y formular sus oposiciones por escrito duplicado, en el plazo de quince días, contados desde el siguiente a la inserción de este anuncio en el D.O.G.V., ante el Servicio Territorial de Industria y Energía, Unidad de Minas, calle Gregorio Gea, 27, de Valencia.

Valencia, a veintiocho de noviembre de dos mil tres.—El director territorial, Alejandro Marín Arcas.

25887

### **Conselleria de Industria, Comercio y Turismo Servicio Territorial de Industria**

*Anuncio de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo sobre información pública de instalación eléctrica de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. ATASCI/2003/380*

#### **ANUNCIO**

ATASCI/2003/380

LDB/RCG

Instalación eléctrica

Información pública para autorización administrativa

A los efectos prevenidos en el Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre (BOE de 27-12-2000), sobre normas para otorgamiento de autorización administrativa en materia de instalaciones eléctricas, y en el artículo 4.º de la Ley 2/89, de 3 de marzo (DOGV de 8-3-89), sobre Impacto Ambiental, se somete a información pública la instalación eléctrica cuyas características principales se señalan a continuación: