

3.5.3 Cambras o buhardillas

Las cambras o buhardillas permitidas en el punto 3.4.2 se ajustarán a las siguientes determinaciones:

Su altura mínima útil será de 1,50 m. Computará a efectos de la superficie total edificada a razón del 50 por ciento de la superficie que ocupen (artículo 5.1.14 de la norma del PGOU)

Los huecos de ventilación e iluminación se construirán en los hastiales de las fachadas y en caso de no disponer o ser necesario, integradas en las pendientes de las cubiertas sin sobresalir de éstas

3.5.4 Miramares o torretas y cajas de escalera

Permitida la construcción de miramares o torrestas sólo en viviendas aisladas y de cajas de escalera en todos los tipos edificatorios. Estos se ajustarán a las siguientes determinaciones:

La ocupación máxima sobre la planta donde se sustenten será de 15 por 100, máximo de 25 m² para miramares y torretas. Y lo estricto para ubicar los peldaños y el rellano, en las cajas de escalera

La altura máxima de cornisa será de 3 m sobre la cornisa del edificio principal

La cubierta podrá ser plana y con antepecho o inclinada con la misma pendiente que el edificio principal.

3.5.5 Construcciones auxiliares

En cuanto a construcciones auxiliares se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3.1 Edificaciones secundarias e instalaciones de la normativa del PGOU

3.5.6 Edificaciones en suelo dotacional

El suelo dotacional previsto en el plan parcial tendrá las siguientes normas de edificación

Edificabilidad:	1 m ² /m ²
Ocupación de parcela:	50 %
Número de plantas máximo:	III (Baja + II)
Retranqueos:	5 m a cualquier límite de la parcela

3.6 Parcelación

Las parcelas fruto de la reparcelación necesaria, que nunca serán inferiores a la parcela mínima estipulada en el punto 3.3.2 de las ordenanzas; podrán posteriormente parcelarse, mediante la concesión de licencia de parcelación, siempre que como resultado de ésta, ninguna parcela resulte inferior a la mínima tanto en superficie como en longitud de fachada

Parcela para vivienda aislada ≥ 400 m² y 10 m de longitud de fachada a vía pública

Parcelas para viviendas pareadas ≥ 600 m² y 15 m

Parcelas para otros usos ≥ 800 m² y 20 m

3.7 Régimen urbanístico del suelo con relación a los estudios de detalle y proyectos de urbanización**3.7.1 Estudios de detalle**

Podrán redactarse estudios de detalle según las condiciones que establece el artículo 3.2.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General y los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana

3.7.2 Proyectos de urbanización

El Proyecto de Urbanización estará constituido por los documentos requeridos en el artículo 3.3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General y en el capítulo V del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Este cumplirá las condiciones mínimas del título IV «Normas de urbanización» de las Normas Urbanísticas del Plan General

3163

**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 del Plan de Reforma Interior U.E. número 9 de Aldaia

ANUNCIO

Expediente: 2003 1202 AA/pb

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 29 de enero de 2004, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con el expediente remitido por el Ayuntamiento de Aldaia, referido a la Homologación y Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución número 9 del Plan General, son de resaltar los siguientes.

Antecedentes

Primero.—El expediente tuvo entrada en este Servicio Territorial el 27 de noviembre de 2003

Segundo.—El proyecto se sometió a información pública en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 27 de agosto de 2003 y en el diario «Levante» de 20 de agosto de 2003. Durante el plazo concedido no se presentaron alegaciones

El promotor de la actuación en la mercantil Promociones Nuevo Siglo 2000, S.L., que resultó adjudicataria del Programa de Actuación Integrada, mediante acuerdo plenario de 28 de octubre de 2003.

Los instrumentos de planeamiento a examen fueron aprobados provisionalmente por el acuerdo plenario citado

Tercero.—El proyecto consta de los siguientes documentos:

a) Homologación modificativa sectorial

b) Plan de reforma interior

Cuarto.—Su objeto es la ordenación de la Unidad de Ejecución número 9 prevista en el plan general, cuyas principales determinaciones son las siguientes:

Clase de suelo:	Urbano
Uso:	Residencial
IEB:	1,2 m ² /m ² s
Unidad de ejecución:	Única
Reserva zona verde:	25 por 100 mínimo
Altura máxima:	5 plantas
Desarrollo:	Estudio de detalle
Condicionamiento ordenación:	integración medianera existentes
Superficie total:	21.172 m ²
Suelo neto privado:	9.570 m ² , 45 por 100
Viales:	6.309 m ² , 30 por 100
Espacios libres:	5.293 m ² , 25 por 100
Techo edificable:	25.405 m ²
Densidad:	50 Viv./Ha
Núm. viviendas potenciales:	106

Aunque el plan general contempla el desarrollo a través de estudio de detalle, se formula plan de reforma interior al modificarse alguna de las determinaciones contenidas en la ficha de la unidad de ejecución, cumpliendo así el artículo 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante, RPCV). La redacción del documento de homologación resulta preceptiva, conforme a lo previsto en la disposición transitoria número 3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

En concreto, se plantean las siguientes modificaciones

1. Modificación del número de plantas

El número de plantas pasa de 5 a 6, retranqueada la última de ellas. El incremento se justifica por la conveniencia de disponer de mayor superficie de zonas de esparcimiento, consiguiendo al mismo tiempo una tipología de viviendas pasantes en la mayor parte del ámbito.

El incremento no desvirtúa las previsiones del plan general, si no que es coherente con el mismo tipo de operación realizada en la U.E. número 10 colindante

2. Prolongación calle Ramón y Cajal

Se cumple la previsión del plan general, si bien como espacio libre de itinerario peatonal y no como trama viaria de carácter rodado para mantener así el núcleo de relación urbana de nueva creación

3. Modificación patio manzana

Se mantiene la condición del plan general de respetar el patio de manzana para integrar la edificación colindante ya existente, pero modifica su configuración para adaptarlo a las nuevas edificaciones a realizar

Quinto.—Se ha solicitado informe a Renfe, con fecha de salida 9 de diciembre de 2003, no habiéndose recibido hasta la fecha

En todo caso, el plano número 6 del plan parcial, de información de infraestructuras existentes, grafía la zona del afección del ferrocarril en una franja de 25 m; medidas en horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación. Las edificaciones previstas recaen fuera de la zona de afección

Sexto —La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de enero de 2004, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana

Fundamentos jurídicos

Primero —Aldaia cuenta con plan general aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 5 de enero de 1990 y publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» del 4 de diciembre de 1990

Segundo —La documentación está completa a los efectos de lo previsto en el artículo 75 RPCV

Tercero —Las modificaciones que se introducen forman parte de la ordenación pormenorizada y no afectan a la ordenación estructural. Sin embargo se precisa la aprobación autonómica al modificarse previsiones contenidas en el plan general y no estar éste adaptado a la LRAU.

Cuarto —La superficie afectada, la edificabilidad, el aprovechamiento tipo y las cesiones dotacionales permanecen inalterables. Se mantiene por tanto la proporción y calidad de las dotaciones.

El interés público de las nuevas determinaciones se justifica por la creación de una plaza central en la prolongación de la calle Ramón y Cajal, como elemento configurador de toda la actuación y la mejora urbana consiguiente. No se aprecia, por otra parte, impedimento legal para su aprobación definitiva, a tenor de lo previsto en el artículo 40.1 de la LRAU.

Quinto —La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para aprobar los planes de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo previsto en los artículos 9 y 10 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, 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 29 de enero de 2004 acuerda: aprobar definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución número 9 del Plan General de Aldaia.

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

Valencia, a 29 de enero de 2004.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Alvaro Aleixandre Ortí

3 Normas urbanísticas: U.E. número 9

Capítulo 1 Disposiciones previas

Artículo 1.1 El presente Plan de Reforma Interior de Mejora ostenta la condición de instrumento de desarrollo del PGOU de Aldaia, en los términos de delimitación características que en él se fijan. En virtud de esta razón, para la regulación de los epígrafes urbanísticos generales se considera necesario y suficiente la remisión de las normas urbanísticas del citado PGOU, que serán complementadas expresamente por las Normas Particulares de Ejecución de Planeamiento, Edificación y Urbanización.

Al presente Plan de Reforma Interior le serán de aplicación las normas generales establecidas en el plan general, así como las normas particulares de la zona de ensanche, con las excepciones que se regulan en los siguientes artículos.

Artículo 1.2 Delimitación de las unidades de ejecución

Se define una unidad de ejecución, coincidente con la Unidad de Ejecución número 9 establecida en el Plan General.

Artículo 1.3 Delimitación de las áreas que pueden ser objeto de ordenación mediante estudios de detalle

Se establece la posibilidad de realizar estudios de detalle en todas las parcelas del Plan de Reforma Interior.

Artículo 1.4 Altura máxima y altura de coronación:

La altura máxima quedará establecida en 19,70 m, sobre la cota de referencia.

Artículo 1.5 Condiciones de la parcela

Se considerarán como parcelas mínimas las que se definen en el Plano de Ordenación número 7 con las letras A, B, C y D.

En el plano de ordenación número 13 se establece, en cada una de las parcelas, una envolvente edificable máxima, dentro de la cual se podrán realizar las siguientes edificabilidades:

Planta	Edificabilidad por parcela				Total edificabilidad
	A	B	C	D	
Planta baja	1 198	1 123	1 198	532	4 051 m ²
Planta 1. ^a	1 216	1 118	1 216	528	4 078 m ²
Planta 2. ^a	1 368	1 134	1 368	844	4 714 m ²
Planta 3. ^a	1 368	1 134	1 368	844	4 714 m ²
Planta 4. ^a	1 368	1 134	1 368	844	4 714 m ²
Planta ático	902	737	902	593	3 134 m ²
Total	7 420	6 380	7 420	4 185	25 405 m ²

Artículo 1.6 Cómputo de edificabilidad

Para el cómputo de la superficie construida a los efectos de la edificabilidad a realizar en el ámbito de actuación, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

1 Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, situadas a partir de 1,50 m sobre la rasante.

2 En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, las zonas de acceso a los zaguanes en planta baja, las zonas de planta baja cubiertas por elementos ligeros y/o traslucidos y las zonas porticadas.

3 Las terrazas y balcones que estén cubiertos por otros elementos análogos, por tejadillos o cobertizos computarán al 50 por 100, cuando se hallen limitados lateralmente por más de dos paredes; en caso contrario, no computarán como superficie construida.

Los elementos separadores de terrazas que se encuentren realizados por elementos ligeros y/o translúcidos, no tendrán consideración de paredes.

4 Los pasillos, escaleras y demás elementos comunes computarán al 50 por 100 siempre y cuando sus frentes se encuentren abiertos en más de un 50 por 100 de su superficie, y el resto de la misma se encuentre constituida por elementos ligeros y/o traslucidos.

Artículo 1.7 Condiciones de diseño

Al encontrarse los terrenos objeto de ordenación dentro de la Zona de Riesgo 3 establecida por el PATRICOVA, en el diseño de los futuros edificios se deberá tener en consideración lo establecido en el referido plan.

Artículo 1.8 Condiciones higiénico sanitarias de la edificación

En lo referente a los contenidos de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas, en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Ley 1/1998, de 12 de diciembre, de la Presidencia de la Generalitat Valenciana) y en relación con los artículos del plan general se entenderá que en los casos de disparidad serán de aplicación los contenidos de las Normas de Habitabilidad y Diseño.

Artículo 1.9 Condiciones estéticas

Las edificaciones a realizar junto al edificio existente en la confluencia de las calle Fernando Narbón y San Cristófol deberán garantizar el ocultamiento de las medianeras de dicho edificio, mediante la realización de una falsa piel de fachada con estructura propia, como continuación de la nueva fachada. La referida estructura se realizará de forma que permita tanto la demolición de la edificación existente como la suya propia sin afectar a la nueva edificación.

Artículo 1.10 Construcciones sobre los espacios libres de titularidad privada

Los espacios libres de titularidad privada y de uso público podrán ser ocupados por las rampas de acceso a los sótanos, así como por instalaciones propias de dichas plantas y por escalera de acceso peatonal a las mismas, así como de elementos para el uso y disfrute de los futuros propietarios de las viviendas (piscinas, zonas de juegos, etcétera).