

15 MAYO 2015

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.



D. NORMAS URBANISTICAS.

Las no especificadas o establecidas en el presente documento se remiten al PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALDAIA.,

De acuerdo con las HD-91 vigentes "Normas de Habitabilidad y Diseño de Vivienda en el ámbito de la Comunidad Valenciana", (o norma que las sustituya), estas prevalecerán siempre que contradigan a cualquier normativa o regulación de rango inferior.

1.- Parcela mínima". Residencial

Tendrá la consideración de parcela mínima cada una de las manzanas de uso residencial definidas en la ordenación urbanística.

2.- Parcela mínima". Dotacional equipamiento (SDM)

Tendrán la consideración de mínimas las parcelas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) *Superficie mínima: cien metros cuadrados (100 m²)*
- b) *Se podrá inscribir un rectángulo de seis por nueve metros (6x9), uno de cuyos lados apoye en fachada.*
- c) *Línea de fachada mínima: seis metros (6 m).*
- d) *Los linderos laterales no deben formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación de calle."*

- La regulación de las condiciones edificatorias sobre y bajo rasante.

3.- Condiciones bajo rasante"

Por debajo de la planta baja las superficies no computaran a efectos de cálculo de aprovechamiento y edificabilidad siempre que el nivel del pavimento del sótano se encuentre situado más de 1,50 ml por debajo de la rasante de la calle. Este no podrá destinarse

para vivienda ni usos complementarios residenciales, o sanitarios, todo ello en concordancia con el **ARTÍCULO 11** (Sótanos-Semisótanos) del PGOU

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN

15 MAYO 2015

**DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO**

4.- *Condiciones viales*

Los viales interiores de garajes o plantas de aparcamiento serán con un ancho mínimo 3,00 y de acuerdo con las normas de Habitabilidad y Diseño vigentes.

5.- *Condiciones de ocupación de parcela.*"

Cuando la parcela recaiga en todos sus frentes a vías públicas o jardines, la ocupación de parcela será libre (salvo determinación en contra de los planos de ordenación) y la separación entre edificaciones se regirá por las dimensiones mínimas de los patios establecidas en las normas urbanísticas.

Cuando la parcela recaiga en alguno de sus frentes a otras parcelas edificables privadas, públicas o a parcelas destinadas a equipamientos, el instrumento de desarrollo de la ordenación pormenorizada deberá regular la separación entre las edificaciones posibles en ambas parcelas para garantizar una separación mínima equivalente al diámetro exigible para patios.

La parcela se puede ocupar en su totalidad en todas las plantas permitidas por el Plan salvo que en los planos de Ordenación Pormenorizada se grafie la existencia de patio de manzana u otras restricciones a la edificación en altura. En este último supuesto, sólo será ocupable en su totalidad la planta baja e inferiores a la baja. La profundidad edificable máxima en plantas superiores a la baja será la indicada en los planos citados.

6.- *Regulación de las alturas". Residencial*

1.- La altura máxima de cornisa será función del número máximo de plantas autorizado de acuerdo con las siguientes reglas:

La altura máxima se calculará mediante la fórmula:

$$h = 4,5 + (n-1) \times 3,30, \text{ siendo}$$

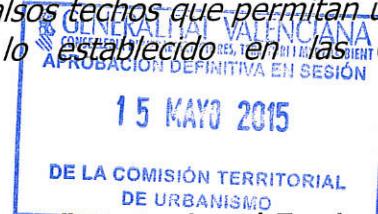
h: altura de cornisa en metros

n: número de plantas edificables



La altura se medirá desde el punto más alto de la rasante de la línea de fachada

2.- *La distancia mínima desde la cota de rasante hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta baja no será inferior a 3,50 metros ni superior a 5,50 metros. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de ejecutar falsos techos que permitan unas alturas libres de acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas Generales.*



7.- Regulación de las alturas". Dotacional Equipamientos (SDM)

1.- *La altura máxima de cornisa será función del número máximo de plantas autorizado de acuerdo con las siguientes reglas:*

Para Cuatro plantas

La altura máxima se calculará mediante la fórmula:

$$h = 4,5 + (n-1) \times 3,30, \text{ siendo}$$

h: altura de cornisa en metros

n: número de plantas edificables

L

8.- Regulación de la altura de coronación "

1.- *La altura máxima de coronación se establece en 31,10 m para la edificación residencial, y 17,90 m para dotacional Equipamiento (SDM). Por encima de esta altura únicamente se permitirán elementos ligeros no habitables, vinculados a las instalaciones de los edificios de ventilación, humos y sistemas de captación de energía y señales de radiofrecuencia que podrán exceder en 3,00 m la altura de coronación .*

9.- Número máximo de plantas."

1.- *El número máximo de plantas será el indicado en el plano de Ordenación Pormenorizada:*

*7 plantas +Ático (Planta baja + seis + Ático). Residencial.
4 plantas. Dotacional.*

2.- *Por encima de la altura de cornisa se autorizan los elementos a que se refiere al articulado de estas Normas, incluyendo el ático en los casos expresamente señalados en el plano de Ordenación Pormenorizada.*



3.- Se fija una tolerancia de dos plantas menos sobre las máximas permitidas por el Plan, siempre que el número de plantas resultantes no sea inferior a tres, o de seis metros cuando por el uso del edificio no responda a una estructura con divisiones horizontales convencionales.

4.- Los áticos se retiraran de la alineación de la edificación y del resto de las plantas 3,00 ml.



15 MAYO 2015

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO**10.- Retranqueos y voladizos.**

Se permiten los retranqueos únicamente en las plantas altas de los edificios.

Los voladizos: balcones, balconadas, terrazas o miradores, de acuerdo con la definición del artículo 17 del PGOU será de vuelo no superior a 1,10 ml. Cualquier cuerpo volado tendrá su cara inferior situada a una altura mínima desde la rasante de 3,50 ml.

11.- Azotea comunitaria: Será obligatoria la dotación de una azotea común en la cubierta del edificio con acceso a través de los elementos comunes del edificio. La superficie de esta azotea será como mínimo del 15% de la superficie edificable en planta y será utilizable para cualquiera de las plantas altas del edificio.

12.- Altura caja de escalera: Las cajas de escaleras podrán rebasar en una planta las alturas máximas reguladas para el resto de la edificación aunque se sitúen en crujías colindantes con las fachadas, no siendo de aplicación, en este aspecto, el artículo 86.14 de las normas urbanísticas del PGOU.

13.- Chimeneas de humos: Las barbacoas, paelleros, estufas y hogares de leña, carbón o combustibles sólidos, será preceptivo que estén dotadas de chimeneas de extracción de humos con tiro suficiente. Estas chimeneas deberán elevarse al menos 1 m por encima de la altura máxima de coronación del edificio. Los bajos comerciales deberán estar dotados como mínimo de un conducto para extracción de humos o aire caliente con un mínimo de Ø 350 mm que deberá estar en recinto de ½ pie de ladrillo cerámico perforado o resistencia al fuego equivalente, el conducto se elevará hasta la misma altura que las chimeneas citadas antes.

". - Marquesinas de remate de fachada: Se admitirá la construcción de marquesinas de remate de fachada a una altura de una planta sobre la máxima de cornisa, en todo o parte del



15 MAYO 2015

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL

frente de fachada, con una anchura máxima de 1,5 m, canto máximo de 40 cm y sustentadas exclusivamente en pilares de dimensión transversal máxima de 40 cm.



14.- Ocultación de aparatos de climatización: Los proyectos de los edificios harán previsión de espacios para localizar los aparatos de climatización en lugares no visibles desde la vía pública, bien en las azoteas, bien en las galerías o terrazas,

15. – Dotación de tendederos a las viviendas: Los proyectos de los edificios harán previsión de espacios para tendederos, que garantice el tendido de la ropa al ambiente exterior, protegido de las vistas desde el exterior del edificio.

16.– Equipo de presión para BIEs: En el caso de que, en aplicación del CTE-DB-SI, sea obligatoria la instalación de incendios la instalación deberá estar diseñada con un equipo de presión y aljibe de acuerdo con la normativa exigible.

17. Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. Condiciones Particulares.

1. La totalidad del ámbito del presente Plan de Reforma Interior (PRI) se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia. El ámbito del Sector PRI Clot de la Forca se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna y la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias asociado al sistema de aterrizaje instrumental (DME/ILS_IVC). La Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento impone las siguientes condiciones:

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

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

15 MAYO 2015

DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

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

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

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