

**Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente**  
**Servicio Territorial de Urbanismo**  
**Sección de Planeamiento Urbanístico**

*Anuncio de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente sobre aprobación definitiva del documento justificativo de la Integración Territorial y Plan de Reforma Interior Sector.*

**ANUNCIO**

EXPTE. 2015.0047 EA

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Aldaia, referido al Documento de Justificación de la Integración Territorial y Plan de Reforma Interior del Sector "CLOT DE LA FORCA", se destacan los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y JURÍDICOS.**

El Plan de Reforma Interior (PRI) del Clot de la Forca y el Documento de Justificación de la Integración Territorial (DJIT) formaban parte de la Alternativa Técnica presentada por el agente urbanizador Promodern Erial, S.L., del Programa de Actuación Integrada (PAI) de la unidad de ejecución nº 27 (UE-27) por acuerdo plenario de 18 de diciembre de 2007, del que resultó adjudicatario.

Este documento de planeamiento, PRI y DJIT, fue aprobado definitivamente mediante Resolución del Director General de Urbanismo de 23 de abril de 2009, que declaraba subsanadas las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia celebrada en sesión de 31 de marzo de 2009.

Posteriormente, la Sentencia 327/2013 de 28 de marzo de 2013, correspondiente a los Recursos contencioso-administrativos 184/2009 y 28/2010, interpuestos por la Administración General del Estado, declaró nulos tanto el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo como la Resolución de 23 de abril de 2009. El origen de las razones que motivaron la demanda estriba en la justificación de los recursos hídricos disponibles, ya que en el trámite efectuado se justificó dicha disponibilidad mediante informes de la concesionaria del servicio y de la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos (EMSHI), cuando, según la sentencia, debió ser el organismo de cuenca, es decir, la Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ) quien emita el documento que permita justificar dicha disponibilidad.

En el tiempo transcurrido entre la fecha de aprobación del PRI y la de la sentencia 527/2013, el Programa de Actuación Integrada adjudicado para el desarrollo de la unidad de ejecución nº 27 (PAI UE-27) se ha desarrollado en una parte importante, habiéndose reparcelado, urbanizado y edificado 85 viviendas y una escuela infantil municipal que ocupa parte del suelo destinado a equipamientos. Las viviendas estaban y están, en buena parte, transmitidas y ocupadas.

El Pleno municipal en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2013 acordó, iniciar el procedimiento de aprobación del PRI del Clot de la Forca de acuerdo con la sentencia citada y solicitar de la CHJ informe sobre la suficiencia de recursos hídricos.

El Ayuntamiento de Aldaia recabó el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, emitiéndose con fecha 28 de marzo de 2014, con carácter favorable respecto a la disponibilidad de recursos hídricos.

**SEGUNDO.- TRAMITACIÓN**

El Pleno del Ayuntamiento de Aldaia, en sesión celebrada el 29 de julio de 2014, acordó someter a información al público el documento, publicándose en el diario "El Mundo", con fecha 5 de agosto de 2014, y en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana nº 7333 el 6 de agosto de 2014. Según certificado del Secretario no se presentaron alegaciones durante el periodo de exposición al público.

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 30 de octubre de 2014 acordó aprobar provisionalmente el expediente para su emisión a la Comisión Territorial de Urbanismo con objeto de su aprobación definitiva.

El documento tienen entrada en la Comisión Territorial de Urbanismo el 18 de febrero de 2015.

El 8 de mayo de 2015 se aporta texto refundido diligenciado, certificado en cumplimiento del art. 70 ter de la Ley de Régimen de Bases Local, certificado de aprobación plenaria, informe de sostenibilidad económica e informe de viabilidad económica.

**TERCERO.- DOCUMENTACIÓN.**

El documento consta de:

**ALTERNATIVA TÉCNICA.**

- Memoria informativa.
- Planos de información.
- Memoria justificativa.
- Planos de ordenación.
- Normas Urbanísticas.

**DOCUMENTO DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL**

- Estudio acústico.
- Estudio de integración paisajística.
- Estudio de vulnerabilidad y acuíferos.

**CUATRO.- OBJETO.**

El objeto es recalificar suelo urbano terciario a residencial en un sector situado en el extremo Sur - Oeste del suelo urbano de Aldaia, con una superficie de 54.478,60 m<sup>2</sup>, siendo sus lindes:

- Al Norte: Línea de vallado del Ferrocarril Valencia - Utiel
- Al Sur: Avda. Encrucijadas
- Al Este: Paso inferior a la vía férrea de la c/ Melitón Comes
- Al Oeste: Linde este del parque municipal de Las Encrucijadas

Se delimitan dos Unidades de Ejecución, la UE-27 (con una superficie de 16.650,93 m<sup>2</sup>s) y la UE-28 (de 26.154,64 m<sup>2</sup>s), de las cuales únicamente se programa la UE-27 quedando diferido el desarrollo pormenorizado de la UE-28. Al existir afecciones de infraestructuras ferroviarias, se establece la línea límite de la edificación a una distancia superior a 20 m de la arista exterior más próxima de la plataforma.

La superficie del sector es de 54.478,60 m<sup>2</sup>s, si bien la superficie computable es 35.428,41 m<sup>2</sup>s, al quedar excluidos los siguientes terrenos:

- 10.211,03 m<sup>2</sup>s correspondientes a la parcela de IES Salvador Gadea destinada por el PG a PED, por tratarse de una dotación pública no viaria ya existente que se integra en el nuevo plan.
- 1.462 m<sup>2</sup>s en el borde este, terrenos del paso inferior a la vía férrea de la Av. Concordia por tratarse de red primaria incluida en el sector que no se ejecuta con cargo a la actuación.
- También se deducen de la superficie computable de cada unidad de ejecución 1.010,41 m<sup>2</sup>s en la UE-27 y 6.366,75 m<sup>2</sup>s en la UE-28 por tratarse de red secundaria ya adquirida por el Ayuntamiento y afecta a su destino.

La ficha de planeamiento y gestión del sector queda como sigue:

**FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. SECTOR CLOT DE LA FORCA**

➤ FICHA DE PLANEAMIENTO.

Esta ficha es única para todo el sector

**DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.**

Clase de suelo: Urbano		
	Denominación: CLOT DE LA FORCA	

**PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD.**

Superficie del Sector.	Adscrito Red Estructural (existentes)	Edificabilidad	Nº máximo de plantas	Aprovechamiento Tipo (AT).
54.478,60 m <sup>2</sup> s	11.673,03 m <sup>2</sup> s	67.782,90 m <sup>2</sup> t (total), de ellos:	De acuerdo con parcela y manzana	1,913 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Superficie Computable del Sector ( A efectos del calculo del IEB y del AT.)	4.255 m <sup>2</sup> t a comercial en planta baja		(IEB)Índice Edificab.Bruta. 1,913 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	35.428,41 m <sup>2</sup> s	20.334 m <sup>2</sup> t a vivienda social		(IER) 1,793 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES.	
<b>Uso dominante y compatible</b> <b>(USO DOMINANTE)</b> Residencial (R) en su categoría de residencial Múltiple Volumen contenedor (RmVc).  <b>(USOS COMPATIBLES)</b> , comercial, oficinas, hostelería (restaurantes: hasta 100 comensales y hasta 200 m <sup>2</sup> de uso por el público; hoteles y asimilados: cuando ocupen la totalidad del edificio o sus plantas altas), recreativo, deportivo, sanitario, docente, socio-cultural, asistencial, religioso, administrativo, garajes y aparcamientos, talleres artesanos y almacenes. se permiten talleres de reparación mecánica y de electricidad del automóvil y similares.  En cualquier caso, cuando se trate de actividades calificadas o de centros de enseñanza o similares, el uso	<b>Usos prohibidos</b> <b>(USOS PROHIBIDOS).</b>  Industrial, talleres de reparación de vehículos de plancha y pintura y similares, estaciones de servicio, instalaciones de lavado de vehículos, discotecas y tanatorios.  Queda prohibida la implantación de cualquier actividad calificada incluida en el Nomenclátor de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas o asimilada a las mismas, así como centros de enseñanza o similares, que se desarrollen en pisos, salvo que se dé la circunstancia prevista en el párrafo final de los usos compatibles del presente artículo.

permitido se refiere a locales en planta baja. También podrá permitirse, en el caso de locales, que además de la planta baja se extiendan a las plantas siguientes en sentido ascendente, siempre que comprendan la totalidad de dichas plantas y el acceso a ellas (y su evacuación) se resuelva de modo independiente del acceso general de las viviendas del edificio.	
---	--

CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE DESARROLLO	CONDICIONES RELATIVAS A LA CONEXIÓN DE LA URBANIZACIÓN
<i>La Unidad de Ejecución UE-27 Y UE-28 serán independientes.</i>	<i>Contemplarán todas las conexiones; las calzadas de los viarios limítrofes se incluirán completas, sin perjuicio de a quien corresponda. Las U.E deberá conectar con las redes de servicios existentes, bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello.          Deberá asumir las cargas correspondientes de conexión señaladas en las fichas de cada unidad de ejecución de la ejecución de:          - el vallado junto al ferrocarril, de dimensiones y características similar al existente, pero con obra ciega y revestimiento fonoabsorbente del lado norte. Junto al lado sur se dispondrá un seto de ciprés como en el resto del casco.          - colector de pluviales Ø 1.000 mm hasta el existente en la C/ Velázquez de Ø 1.500 mm.          - una red mallada para el agua potable que incluirá una hincas de Ø 200 mm bajo el ferrocarril, que unirá las dos existentes al norte y sur del ferrocarril.          - una pasarela peatonal elevada que cruzará la vía de ferrocarril con rampas de pendiente ≤ 6% similar a la existente junto al paso inferior al ferrocarril.</i>

UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO TIPO	Área de reparto	GESTIÓN
<b>UE-27</b>	1,913 m²t/m²s	A.R. Uniparcelaria.	INDIRECTA
AMBITO UE	Suelo no computable a efectos del AT	VIARIO TRANSITO (SRV)	DOTACIONAL MULTIPLE (SDM)
16.650,93 m²s	1.010,41 m2	8.033,46 m²s	3.079,10 m2s
			SUELO RESIDENCIAL
			<b>UE-27</b>
			EDIFICABLE (ED)
			5.535,87 m2s
			EDIFICABILIDAD. EQUIPAMIENTOS
			EDIFICABILIDAD. RESIDENCIAL
			29.924,00 m2t
			De ellos al menos:
			1.878 comercial
			8.977 VPP
ELEMENTOS ESTRUCTURALES			
ADSCRITOS			
No hay			

**M2 AMBITO :** SRV + SDM + ED = 16.650,93 M2  
**M2 CALCULO AT :** SRV + SDM + ED – 1.010,41 = 15.641,52 M2

#### UE-27 CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE DESARROLLO	CONDICIONES RELATIVAS A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
La Unidad de Ejecución será independiente de la UE-28..	<p>De las obras de conexión necesarias establecidas en la ficha del sector se ejecutarán a cargo de la U.E. 27 las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- el vallado junto al ferrocarril en el tramo colindante con la ue-27, de dimensiones y características similar al existente, pero con obra ciega y revestimiento fonoabsorbente del lado norte. Junto al lado sur se dispondrá un seto de ciprés como en el resto del casco.</li> <li>- colector de pluviales Ø 1.000 mm hasta el existente en la C/ Velázquez de Ø 1.500 mm.</li> <li>- una red mallada para el agua potable que incluirá una hincas de Ø 200 mm bajo el ferrocarril, que unirá las dos existentes al norte y sur del ferrocarril.</li> <li>- se ejecutará con cargo a la ue-27 la urbanización del suelo existente entre el actual recinto vallado del Instituto de Educación Secundaria y el ferrocarril, para permitir la conexión peatonal en condiciones adecuadas de la ue-27 con la calle Lluís Portabella, incluyendo en dicho suelo el vallado junto al ferrocarril con las mismas características que la ue-27. Así mismo la ejecución de una acera junto al ferrocarril en el tramo de la calle Lluís Portabella incluido en la ue-28 similar a la existente en el resto de dicha calle hasta la estación del ferrocarril.</li> </ul> <p>Se realizará plantación de arbolado en las calles c/ Lluís Portabella (paralela a la vía férrea) y c/ Camí de les Encreullades.</p>
identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales	Dado que la ordenación pormenorizada determina una única manzana edificable y que el art. 2 de las normas urbanísticas establece que la parcela mínima será la manzana, la única parcela que puede quedar afecta a la promoción de viviendas sociales es la única manzana edificable de la unidad de ejecución, tal como se grafía en el plano 1-ORD

GESTIÓN.			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO TIPO	Área de reparto	GESTIÓN
<b>UE-28</b>	1,913 m²t/m²s	A.R. Pluriparcelaria.	INDIRECTA
AMBITO UE	Suelo no computable a efectos del AT	VIARIO TRANSITO (SRV)	DOTACIONAL MULTIPLE (SDM)
26.154,64 m²s	6.366,75 m²	≥13.127,58 m²s	≥ 6.023,25 m²s
			SUELO RESIDENCIAL
			<b>UE-28</b>
			EDIFICABLE (RmVc)
			7.003,81 m²s
		EDIFICABILIDAD. EQUIPAMIENTOS	EDIFICABILIDAD. RESIDENCIAL
		24.093 m²t	37.858,90 m²t
			De ellos al menos:
			2.377 comercial
			11.357,67 VPP
ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS			
VIARIO EXISTENTE (PRV Ex.)			
699,81 m²s de Vial Existente en el paso inferior al ferrocarril de la Av Concordia			

**M2 AMBITO : SRV + SDM + RmVc + PRV Ex = 26.154,64 M2**

**M2 CALCULO AT : JL + SRV + SDM + RmVc = 19.787,89 M2**

UE-28 CONDICIONES DE DESARROLLO	
CONDICIONES DE DESARROLLO	CONDICIONES RELATIVAS A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
La Unidad de Ejecución será independiente de la UE-27..	<p>Por estar afectada por una zona OD de ordenación diferida, se deberá formular un ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>Deberá incluirse en la ficha de gestión de la unidad de ejecución nº 28 la obligación de verificación del riesgo de inundación y a resultados del mismo considerarse la procedencia de aplicación de condiciones de adecuación de las futuras edificaciones con el carácter de los art. 27 y 28 de las normas urbanísticas del PATRICOVA</p> <p>De las obras de conexión necesarias establecidas en la ficha del sector se ejecutarán a cargo de la U.E. 28 las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- el vallado junto al ferrocarril en el tramo colindante con la ue-28, de dimensiones y características similar al existente, pero con obra ciega y revestimiento fonoabsorbente del lado norte. Junto al lado sur se dispondrá un seto de ciprés como en el resto del casco.</li> <li>- una pasarela peatonal elevada que cruzará la vía de ferrocarril con rampas de pendiente ≤ 6% similar a la existente junto al paso inferior al ferrocarril</li> </ul> <p>No se admite la subdivisión de la presente U.E.</p> <p>Se realizará plantación de arbolado en las calles c/ Lluís Portabella (paralela a la vía ferrea) y c/ Camí de les Encreullades.</p>
identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales	Dado que la ordenación pormenorizada queda diferida a la tramitación de un documento de desarrollo será este documento el que identificará las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales, ya que se trata de una determinación propia de la ordenación pormenorizada, según el art 37.1.h) de la LUV.
Desarrollo pormenorizado	El documento que desarrolle pormenorizadamente la unidad de ejecución deberá concretar la reserva mínima de plazas de aparcamiento.

**PARAMETROS DE LA UNIDAD DE EJECUCION N.º28:**

Mediante el presente PRI se implanta el uso residencial, compatibilizándolo con el terciario. Actualmente, las manzanas objeto del presente PRI están consolidadas por edificaciones industriales incompatibles con las directrices establecidas en el PG en el uso T2, por lo que el objetivo es unificar criterios de usos en los sectores y ámbitos colindantes con el fin de conformar una trama uniforme de suelo residencial, dando continuidad a las zonas consolidadas residenciales, completando la ordenación de este uso en el borde del casco urbano.

Según el PATRICOVA, parte de la UE-28 se halla sobre suelo urbano incluido en una zona afectada por riesgo de inundación de nivel 3. El DJIT incluye un Estudio de Inundabilidad y Vulnerabilidad a Acuíferos, en el que se indica que a la UE-28 le será de aplicación los arts. 27 y 28 de la Normativa Urbanística del PATRICOVA. Por tanto, de conformidad con el art. 24 de la normativa del PATRICOVA el Ayuntamiento deberá verificar la incidencia del riesgo e imponer cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, con el carácter establecido en el art. 27 y 28 del citado plan. Estos condicionantes han sido contemplados en el Texto Refundido aportado, al incluirlos en las condiciones relativas a la Unidad de Ejecución de la ficha de gestión de la UE-28.

El documento de planeamiento presentado coincide con el texto refundido aprobado definitivamente en abril de 2009, salvo con las siguientes consideraciones:

• Las condiciones de desarrollo de la ficha de sector establecen que cualquiera que sea la unidad de ejecución (UE-27 o UE-28) que se desarrolle en primer lugar, deberá ejecutar todas las conexiones del sector con su entorno, asumiendo la financiación total, sin perjuicio de la recuperación de la parte alícuota imputable a la otra unidad de ejecución, mediante el mecanismo de canon o compensación correspondiente. Las conexiones previstas en la ficha eran:

1. Pasarela peatonal elevada sobre el ferrocarril.
2. Vallado de separación entre viario y ferrocarril con insonorización transparente.
3. Colector de pluviales Ø 1000 mm hasta la C/Velázquez.
4. Cruce bajo el ferrocarril, mediante hincas, de una conducción para agua potable de Ø 200 mm, como segunda alimentación de la red mallada de agua potable del sector.
5. Reforma de la intersección de la Av./ Melitón Comes con la Av./ Encreuellades, actualmente de tipo rotonda o glorieta, para posibilitar el giro a derecha (movimiento norte-oeste) sin entrar en la rotonda.

• Las condiciones de desarrollo de las fichas de gestión tanto de la UE-27 como de la UE-28, sin embargo ya imputan la ejecución de todas esas conexiones a la UE-27, sin perjuicio de que pueda prorratear el coste con la UE-28 y recuperar la parte correspondiente a ésta última mediante compensación por canon, dando por hecho de que se ejecutará la UE-27 en primer lugar por haberse presentado el PRI en la alternativa técnica del PAI de la UE-27.

El Ayuntamiento plantea que esta imposición puede poner en riesgo la viabilidad la actuación. El acuerdo de aprobación definitiva autonómico, argumentaba que se debía imponer la ejecución de la UE-27, para que sus residentes tengan una conexión peatonal directa con el resto del casco urbano. El Ayuntamiento argumenta que la nueva pasarela resulta menos perentoria ya que actualmente la zona situada frente al PRI, al norte de la vía férrea, es un polígono industrial. Considera el Ayuntamiento que resulta más equilibrado que la pasarela sea ejecutada con cargo a la unidad de ejecución nº 28 cuando ésta se desarrolle, así como la culminación de la protección acústica del PRI para amortiguación del ruido provocado por el ferrocarril. La traslación de la obligación de ejecutar la pasarela a la UE-28 se compensa, funcionalmente con la urbanización con la urbanización del suelo comprendido entre el Instituto de Educación Secundaria y la vía férrea, para permitir que los residentes en las viviendas construidas en la parte norte de la ue-27 puedan acceder a los pasos peatonales que cruzan la vía en la Av. de Melitón Comes-Av. Concordia.

Como justificación a la propuesta de variación de las condiciones mencionadas, se aporta una “justificación de las conexiones para la movilidad peatonal” junto con un “análisis de movilidad en Aldaia”.

Respecto a las condiciones fijadas para las unidades de ejecución también se replantean las siguientes cuestiones:

- La obligación de resolver el vallado con el ferrocarril mediante insonorización transparente es considerada por el Ayuntamiento innecesaria, puesto que en el vallado en toda la travesía urbana del ferrocarril (aproximadamente de 2 km en cada lado), un seto de ciprés oculta el mismo, con lo que se considera irrelevante visualmente el que sea transparente.
- La condición de reformar la intersección de las calles Melitón Comes y Encreuellades, actualmente de tipo glorieta, para posibilitar el giro a derecha sin entrar en la rotonda, se considera innecesaria, puesto que existe un acceso nuevo al Coscollar desde la CV-413 que permite dicho acceso evitando la travesía urbana.

En definitiva, el documento ahora tramitado, se corresponde con el PRI anulado pero distribuyendo las obligaciones de conexión y cargas imputables entre las dos unidades de

ejecución y evitando algunas que el Consistorio considera innecesarias, excesivas o inconvenientes, como se ha descrito.

**QUINTO.- TRAMITACIÓN AUTONÓMICA.**

Durante la tramitación del documento de planeamiento anulado se solicitaron informes a los siguientes organismos:

- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).
- Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (FGV).
- Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR).
- Confederación Hidrográfica del Júcar (recursos hídricos el 4/06/08 con remisión de proyecto técnico y el 18/12/08 depuración, cauces y barrancos, proyectos hidráulicos y régimen de corrientes).
- Conselleria de Educación. D.G. Régimen Económico.
- S.T. Vivienda.
- Servicio de Ordenación Sostenible del Medio.
- D.G. para el Cambio Climático con remisión de Estudio Acústico
- D.G. de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
- D.G. de Paisaje, con remisión de Estudio de Integración Paisajística.
- Servicio de Ordenación Territorial con remisión de DJIT.

**INFORMES RECIBIDOS DURANTE EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO ANULADO.-**

- 1.- El 18/06/08 emite informe FGV, en el que indica que no posee terrenos afectos, ni explota línea férrea en el término de Aldaia.
- 2.- El 23/06/08 emite informe ADIF, indicando que no se observa incumplimiento de la legislación sectorial vigente, en materia de limitaciones a la propiedad.

El 20 de agosto de 2008 el Ayuntamiento de Aldaia aporta autorización otorgada por ADIF para la ejecución de las obras de la UE nº 27.

3.- El 25/07/08 emite informe favorable el Servicio Ordenación Sostenible del Medio indicando que el cambio de uso de terciario a residencial no tendrá afección negativa sobre el Parque Natural de la Albufera si en las dos unidades de ejecución UE-27 y UE-28 se realizan las conexiones de evacuación de aguas residuales a la red general para su tratamiento en estación depuradora.

4.- El 7/08/08 el Servicio de Protección del Ambiente Atmosférico de la D.G. para el Cambio Climático emite informe considerando suficiente la documentación del Estudio Acústico.

5.- El 2/09/08 la D.G. Régimen Económico, emite informe favorable por considerar suficiente la reserva de plazas escolares.

6.- El 8/01/08 la D.G. del Paisaje se emitió informe del Estudio de Integración Paisajística, favorable, si bien se indica que en la ejecución del proyecto, además de las medidas propuestas en el Estudio deberá contemplarse una medida más de integración en el paisaje consistente en la plantación de arbolado en las calles C/ Lluís Portabella (paralela a la vía férrea) y C/ Camí de les Encreullades.

7.- El 27/11/08 emite informe la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, que concluye en la necesidad de respetar las protecciones de la Ley del Sector Ferroviario y en la necesidad de solicitar informe a ADIF, informe que como se ha indicado anteriormente, fue emitido el 23/06/08, constando otorgada la autorización para la ejecución de las obras de la UE-27 desde el 23/07/08. En particular debe tenerse en cuenta que el Estudio Informativo de mejora y aumento de capacidad de la línea C-3 de cercanías de Valencia, entre Valencia y Buñol prevé la duplicación de la actual vía férrea por la margen donde se sitúa el Sector de La Forca, así como el futuro soterramiento de la línea.

8.- El 5/09/08 EPSAR emite informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración para admitir los caudales de aguas residuales que generen la UE-27 y UE-28 cuya conclusión es la siguiente:

“Por lo señalado anteriormente, y para el caso en que el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico decida no resolver el saneamiento y depuración de las aguas residuales generados por sus actuaciones mediante la construcción de una EDAR propia y vaya a solicitar en un futuro la conexión a un sistema público de saneamiento y depuración, esta Entidad de Saneamiento de Aguas INFORMA la viabilidad del tratamiento en la EDAR de Quart-Benàger de las aguas residuales generadas por el PRI de las UE 27 y 28 Sector Clot de la Forca de Aldaia (Valencia) siempre y cuando se cumpla con los siguientes condicionantes:

1.- Este nuevo sector, que se desarrolle mediante el correspondiente instrumento de ordenación, se ajustará a lo dispuesto en las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento, apartado 6.3.2 del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

2.- En su día, el Urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán por el peticionario a su cuenta y riesgo.

3.- En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo urbanístico de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de Aguas al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado editado por esta Entidad de Saneamiento y Aguas, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

4.- Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante de 353.105,90 euros. Este importe deberá hacerse efectivo cuando se requiera expresamente para ello, en el expediente que en su caso se tramite para la autorización de conexión.”

#### INFORMES RECADADOS DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE EXPEDIENTE.-

Con carácter previo al inicio de la tramitación del presente expediente, el Ayuntamiento recabó el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, quien emite informe favorable de fecha 2 de abril de 2014, con respecto a la afección a dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía, a la incidencia en el régimen de corrientes y a la disponibilidad de recursos hídricos.

También con carácter previo la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial se había pronunciado respecto al expediente con fecha 23 de enero de 2014, señalando que el expediente no requiere su sometimiento al proceso de evaluación ambiental establecido en la ley 9/2006 sobre evaluación ambiental de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Dado que el documento presentado es idéntico al que se tramitó y aprobó en abril de 2009, salvo en cuestiones que afecta únicamente a la Dirección General de Transportes y Logística, se ha procedido a convalidar los informes emitidos durante el citado trámite, dándolos por válidos para el presente, y se ha procedido a solicitar informe a la Dirección General de Transportes y Logística, con objeto de que se pronuncie con respecto a los cambios efectuados en las condiciones de ejecución del sector y de las unidades de ejecución. Con fecha 15 de mayo de 2015 se aporta informe favorable del Subdirector General de Planificación, Logística y Seguridad.

Con fecha 16 de enero de 2015 se emitió informe de la Directora General de Cultura, señalando que

“... ya en fecha pretérita, desde esta Administración tutelar de Patrimonio se propuso el informe favorable de ese instrumento de ordenación, Plan de Reforma Interior del Clot de la Forca, Unidad de Ejecución 27-28 de Aldaia, recordando que en el ámbito ordenado se localizaba la chimenea identificada con las siglas 4371150, que no se veía afectada por la ordenación y que debería ser protegida como Bien de Relevancia Local con la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local, al igual que las otras existentes en el término municipal de Aldaia.

Por la presente se ratifica el informe patrimonial favorable en el sentido expresado en el párrafo antecedente.”

#### SEXTO.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El municipio de Aldaia cuenta con Plan General, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 5 de enero de 1.990.

#### SEPTIMO.- INFORME DE LA COMISION INFORMATIVA DE 8 DE MAYO DE 2015

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de mayo de 2015, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los art. 6.3 y 6.5 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

#### FUNDAMENTOS JURIDICOS

##### PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, LOTUP, que establece el régimen transitorio de los procedimientos, señala que los instrumentos de planeamiento que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior.

En base a ello, el expediente se ha tramitado con sujeción a lo previsto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).



El Plan de Reforma Interior presentado es de los previstos en el artículo 73.2 de la LUV, pues supone un cambio de uso, en relación con el 168 del ROGTU. Por ello, se acompaña de un Documento de Justificación de la Integración Territorial, a los efectos de lo previsto en el artículo 74 de la LUV.

La tramitación del Documento de Justificación de la Integración Territorial (DJIT) y el PRI modificativo, ha sido correcta, conforme a lo establecido en los art. 73 y 74 de la LUV, junto con los art. 168 y 174 del ROGTU.

La documentación está completa, a los efectos de cumplimiento de lo establecido en el art. 72 de la LUV y el art. 171 del ROGTU. La cédula Territorial de Urbanización se solicitó con fecha 11/06/07, cumpliendo así el artículo 73.1 LUV y 226.1 del ROGTU.

#### SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DOTACIONAL.

En cuanto a reserva dotacional, y de conformidad con el art. 141 apartado e) del ROGTU, las dotaciones públicas en el sector objeto de recalificación deberán mantener o superar la proporción existente en el área de análisis entre las dotaciones públicas y la edificabilidad residencial. Esta relación se observa en el siguiente cuadro:

	PRI MODIFICATIVO	AREA DE REFERENCIA
SUPERFICIE	42.805,57 m2	170.085,00 m2
ZONAS VERDES (SJL)	0,00 m2	33.293,00 m2s
EQUIPAMIENTOS	9.102,35 m2s	1.222,00 m2
DOTACIONAL NO VIARIO	9.102,35 m2s	34.515,00 m2
RED VIARIA	21.161,64 m2s	56.681,00 m2
TOTAL DOTACIONAL	30.263,99 m2 (70,70%)	91.196,00 m2 (53,62%)

Como se puede observar, el suelo dotacional del área de referencia es de 91.196 m2s que es el 53,62% del suelo del sector y el suelo dotacional público no viario es de 34.515 m2s que es el 20,29%.

En la zona que recalifica el presente PRI el suelo dotacional público es de 70,70% y el no viario del 21,26%, ambos porcentajes superiores a los del área de referencia, cumpliéndose así el art. 141.e) ROGTU.

Según el art. 70.2 de la LUV: “Las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a las condiciones exigidas por el art. 63. Los estándares previstos en el artículo 67 serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente..” El PRI destina a SDM equipamiento dotacional múltiple de red secundaria 9.102,35 m2s que es equivalente a 13,43 m2s/100 m2t, además de la red viaria correspondiente (21.161,64 m2s). Dada la proximidad de varias reservas (ejecutadas en parte) de PJI y SJL, el ente municipal entiende más conveniente obtener suelo de equipamientos, más escaso en el suelo urbano en la zona.

En relación con el Parque Público de Red Primaria, la creación de la nueva zona residencial supone un incremento poblacional que exige cumplir la reserva suplementaria de parque público de 5 m2 de zona verde por habitante del artículo 207 del ROGTU. La ausencia de zona verde de red primaria en el sector viene justificada en el exceso de reserva de red primaria de parques públicos urbanos a nivel municipal, pues, según se indica en el PRI, el PGOU vigente tiene una reserva de 263.635 m2s de parques de red primaria. Para una capacidad de 33.500 habitantes + 1.898 (que se calculan en el PRI), es necesaria una reserva de 167.500 m2s + 9.490 m2s = 176.992 m2s, como se puede observar inferior a la reserva vigente de red primaria de Parque Público.

Por lo que respecta a las plazas de aparcamiento en la UE-27, única que se programa y se ordena pormenorizadamente, se reservan un total de 171 plazas en vía pública, identificando las mismas en el plano de ORD 1. Para la edificabilidad prevista en esta UE-27 de 29.924 m2t se considera suficiente, de conformidad con lo previsto en el art. 208.4 ROGTU. Cuando se ordene pormenorizadamente la UE-28 también deberá cumplir la reserva mínima de plazas de aparcamiento de conformidad con el artículo citado, circunstancia que ha sido contemplada en la ficha de gestión de la UE-28.

#### TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

1.- Aprovechamiento Tipo: La superficie computable del sector es 35.428,41 m2t/m2s, de los cuales 15.640,52 m2s se encuentran en la UE-27 y 19.787,89 en la UE-28, de modo que el IEB = AT = 1,913 m2t/m2s.

2.- Justificación del art. 141 ROGTU: En el PRI se analiza el entorno inmediato para la obtención de índices de referencia con respecto a la edificabilidad. El cálculo se ha efectuado aplicando las previsiones del artículo 141 ROGTU que establece lo siguiente: “Cuando en el suelo urbano el planeamiento modifique una zona de ordenación de uso dominante industrial, terciario o dotacional privado, para atribuirle un uso dominante de carácter residencial, se observarán las siguientes reglas: a) Se delimitará un área de análisis de densidad y dotaciones, que incluya la zona en que se modifica el uso, con características funcionales equivalentes a un sector y de superficie equivalente, como mínimo, a cuatro veces el área a recalificar”. Este precepto desarrolla las previsiones genéricas del artículo 63 LUV que determina los límites en el ejercicio de la potestad del planeamiento.

El proyecto propone una edificabilidad de 67.782,90 m2t y una superficie, a efectos del citado art. 141 ROGTU, de 42.805,57 m2s. Hay que tener en cuenta que la superficie computable del sector en el proyecto (a efectos del cálculo de IEB y de AT se ha reducido a 35.428,41 m2s, pues se descartan todos los terrenos dotacionales afectos a su destino y ejecutados, que no deben generar edificabilidad ni tenerse en cuenta a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo), si bien a efectos del cálculo de art. 141 ROGTU, si se han tenido en cuenta estos terrenos, pues tal y como justifica el Ayuntamiento, el art. 141 ROGTU trata de índices referidos a modelos urbanos, a su densidad o intensidad urbanística y a su diseño, por lo que no se debe tener en cuenta si el suelo dotacional ya está ejecutado y afecto a su destino.

Conforme al apartado c) del artículo 141 ROGTU, en el PRI se ha delimitado un Área de Análisis de 212.890,6 m2s que incluye las dos unidades de ejecución del proyecto y las manzanas residenciales próximas. La parte del área de análisis que se recalifica está formada por las UE-27 y UE-28 con una superficie aproximada de 42.805 m2s, es decir, el área de análisis es mayor de cuatro veces el área que se recalifica.

El ámbito del área de referencia será el del área de análisis excluidas la UE-27 y 28, con una superficie de 212.890 – 42.805 = 170.085 m2s. La edificabilidad del área de referencia es de 322.280 m2t, que para una superficie de 170.085 m2s da un IEB de 1,89 m2t/m2s. La edificabilidad de la zona que recalifica el presente PRI (UE-27 y 28) es aproximadamente de 67.782,90 m2t que para una superficie de 42.805 m2s da un índice de 1,58 m2t/m2s.

Según estos cálculos, la edificabilidad propuesta se ajusta a las exigencias reglamentarias, pues también respeta los límites a la potestad de planeamiento previsto en el artículo 63.2.b) de la LUV.

#### CUARTO.- RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

El documento justifica la reserva de vivienda de protección pública según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Octava, apartado tercero, del Decreto 67/2006, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, según la cual los municipios situados en la Zona A (como



es el caso de Aldaia), deben reservar un porcentaje mínimo para vivienda de protección pública de 25% de la edificabilidad residencial, es decir de 63.527,90 m<sup>2</sup> (67.782,90m<sup>2</sup> totales – 4.255 m<sup>2</sup> terciarios), lo que supone un total de 15.881,98 m<sup>2</sup>.

En el ámbito del sector se vincula el 30% del techo lucrativo (20.334 m<sup>2</sup> de un total de 67.782,90 m<sup>2</sup>) a vivienda de promoción pública, de modo que se cumple sobradamente la reserva mínima de VPP, de conformidad con la D.T. 8ª del ROGTU. Según las fichas de gestión se destinarán 8.977 m<sup>2</sup> en la UE-27 y 11.357,67 m<sup>2</sup> en la UE-28.

Según el porcentaje propuesto, también cumple la normativa sectorial actualmente vigente, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Con respecto a la identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales en la ficha de gestión de la UE-27 se indica lo siguiente: “dado que la ordenación pormenorizada determina una única manzana edificable y que el art.2 de las normas urbanísticas establece que la parcela mínima será la manzana, la única parcela que puede quedar afecta a la promoción de viviendas sociales es la única manzana edificable de la unidad de ejecución, tal como se grafía en el plano 1-ORD”.

Con respecto a la identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales en la ficha de gestión de la UE-28 se indica lo siguiente: “dado que la ordenación pormenorizada queda diferida a la tramitación de un documento de desarrollo será este documento el que identificará las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales, ya que se trata de una determinación propia de la ordenación pormenorizada, según el art. 37.1.h) de la LUV”.

#### QUINTO.- VALORACIÓN GLOBAL.

El documento cuenta ya con informe favorable respecto la disponibilidad de recursos hídricos, cuestión que motivó la anulación del acuerdo de aprobación definitiva según Resolución del Director General de Urbanismo de 23 de abril de 2009, que declaraba subsanadas las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia celebrada en sesión de 31 de marzo de 2009.

Las condiciones respecto de las obras de conexión necesarias establecidas en la ficha del sector han sido variadas respecto a las inicialmente previstas en el documento que se aprobó en abril de 2009, anulado por los tribunales. Al respecto se ha aportado justificación y análisis de movilidad, que ha sido informado favorablemente por la Dirección General de Transportes y Logística.

Las condiciones de conexión propuestas cuentan con informe de viabilidad económica conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovaciones Urbanas. Conforme a lo dispuesto en el artículo 15,4 de la citada ley se incluye informe de sostenibilidad económica, en el que se pondera, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

#### SEXTO.- ORGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento, que sean de competencia autonómica, en municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 6.1 y 8.1 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, modificado por Decreto 123/2013, de 20 de septiembre.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 15 de mayo de 2015, por unanimidad, ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE el DJIT y Plan de Reforma Interior Modificativo Sector “CLOT DE LA FORCA” de Aldaia.

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

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

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27-5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 15 de mayo de 2015.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Emilio M. Argente Hernández.

#### NORMAS URBANISTICAS.

##### PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO DEL PGOU SECTOR “CLOT DE LA FORCA”

Suelo Urbano.- T.M. Aldaia (Valencia)

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 m<sup>2</sup>)
- 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 lindes 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

##### 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

**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 retirarán de la alineación de la edificación y del resto de las plantas 3,00 ml.

**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, paellers, 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 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 CTEDB-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 Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia. El ámbito del Sector PP4 se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna y la Superficie de

Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias asociado al sistema de aterrizaje instrumental (DME/ILS\_IVC). 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 modificasen, se requerirá nuevo informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil, sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa estime en relación con las instalaciones de su competencia.
- 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 aeronáuticas.
- 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 evacua se no generará ningún tipo de derecho a indemnización.