

## Ayuntamiento de Aldaia

*Anuncio del Ayuntamiento de Aldaia sobre normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector AM3-PPB.*

### ANUNCIO

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 26 de Octubre de 2010 el Programa de Actuación Integrada del Sector AM3-PPB comprensivo de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización e instrumentos que lo acompañan (Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Paisaje y Estudio Acústico) presentado por la mercantil URAMA ALDAIA,S L, mediante gestión indirecta, y en cumplimiento de lo previsto en el art. 104 de la Ley Urbanística Valenciana, a continuación se publica el texto completo de las Normas Urbanísticas que le son de aplicación:

### NORMAS URBANÍSTICAS

1 - Determinaciones del planeamiento vigente Remisión al Plan General de Aldaia

#### Artículo 1 - Remisión al Plan General de Aldaia

El área objeto de desarrollo mediante el Plan Parcial de los sectores AM-3 y PP-B, delimitado por el vigente Plan General del municipio de Aldaia como un suelo urbanizable de uso industrial y/o terciario, mantiene las normas urbanísticas del instrumento de planeamiento de rango municipal - el citado Plan General - aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 5 de enero de 1.990 y publicado posteriormente en el D.O G V. de 4 de diciembre de 1.990, en todo excepto en los parámetros que se establecen en el presente documento.

2 - Normas generales de urbanización

#### Artículo 2 - Condiciones de la red de abastecimiento

La red de abastecimiento de agua en la urbanización del sector constará de tres canalizaciones independientes. La primera de ellas permitirá el suministro de agua potable para el consumo humano, mientras que la segunda se diseñará para el riego de las zonas verdes, tanto públicas como privadas, y el baldeo de calles. La tercera red dará servicio a los usos industriales y a los aseos de los mismos. Si bien no existe en estos momentos caudal de aguas residuales depuradas que se pudiera llegar a utilizar en sustitución de agua potable en la segunda red, ni caudal de calidad diferenciada para el uso en la tercera, la urbanización del sector ejecutará a su cargo la misma para que la infraestructura esté presente en el momento en que se pueda optar a un caudal de aguas residuales depuradas o de diferentes calidades, que en cualquier caso deberán estar sometidas a un tratamiento terciario de desinfección.

3 - Normas urbanísticas particulares de las distintas tipologías

#### Artículo 3 - Tipologías

El Plan Parcial establece la siguiente tipología edificatoria:

a) Manzana Densa (D)

#### Artículo 4 - Normas de edificación

4 a) - Tipología Manzana Densa (D)

4.a 1 - Asignación de usos: Industrial

#### USO DOMINANTE

- Industrial normal y aquellas que, aun superando el grado 2 de molestia o peligrosidad establecido por el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, o posterior que lo modifique, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento y por la Comisión de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía.

#### USOS PERMITIDOS O COMPATIBLES

##### Tanatorios

Usos administrativo relacionados o no con los procesos productivos y los almacenes al por mayor.

Talleres de venta, exposición y reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos.

Estaciones de servicio, siempre que no afecte sustancialmente a la funcionalidad del viario

Los siguientes usos incluidos en el Catálogo de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por la Ley 4/2003, de 26 de febrero:

1.1 espectáculos cinematográficos (grupo completo), 1.2 espectáculos teatrales y musicales (grupo completo), 1.4 espectáculos circenses (grupo completo), 2.1 actividades culturales (grupo completo), 2.3 actividades deportivas (grupo completo), 2.6 actividades recreativas y de azar (grupo completo), 2.7 actividades de ocio y entretenimiento (grupo completo), 2.8 actividades hosteleras y de restauración Residencial, en forma de vivienda de conserje o guarda de una instalación, no pudiendo superar los 150 m<sup>2</sup> construidos y ubicándose necesariamente en una planta alta

Botiquines o salas de urgencia que las instalaciones permitidas o compatibles pudieran legalmente requerir

Usos docentes en salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado, o de los centros de enseñanza existentes en el momento de la aprobación del Plan General.

Comercio al por menor o detail correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del Nomenclátor, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación con la condición de que su superficie de ventas no exceda de 2.500 m<sup>2</sup> y siempre que no estén relacionadas en los anexos I y II de la Ley 2/2006 de la Generalitat Valenciana de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental

- Hotelero, siempre mediante estudio de detalle, que obligue a que el uso de toda la manzana en la que se ubique sea hotelero u otros terciarios como comercio, hostelería y espectáculos y/o actividades recreativas o administrativo, o bien si se realiza en parte de una manzana, también mediante un estudio de detalle determinando una banda de terreno de 20 metros de anchura destinada a espacio libre privado que separe este uso del resto de la manzana.

#### USOS PROHIBIDOS

Los no calificados como dominantes, permitidos o compatibles, y en particular:

Aquellos que se caractericen por el almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos o que supongan molestias o peligros evidentes para los núcleos de población próximos.

Los que supongan almacenamiento de productos o materiales al aire libre. En caso de así solicitarse la exposición al aire libre, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que estime convenientes para la delimitación, vallado y ornato en general de la parcela y de su zona de influencia, sin que éstas rebasen los límites autorizados a la edificación en altura y volumetría.

El almacenamiento de chatarra, cementerios de vehículos, almacenes de áridos, de trapos, de abonos orgánicos no envasados, de pesticidas o materiales radioactivos en concentración peligrosa y cualquier otro que por similitud pueda desvirtuar la calificación de usos establecida para las zonas o suponer peligros o molestias de consideración para núcleos colindantes.

En las actividades deportivas se prohíben las desarrolladas mediante motores de explosión al aire libre. En el caso de desarrollarse en recinto cerrado, la emisión de ruido aéreo al exterior no debe ser superior a lo establecido en la normativa vigente para las áreas industriales. La misma limitación deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar la megafonía exterior o interior de ambientación musical estará regido en los artículos de aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades, si procede

Las que supongan emisión de humos o vapores procedentes de la combustión de sólidos, fuel o gasóleo, excepto en el caso de instalaciones de climatización que dispongan de los filtros y catalizadores que establezca la legislación vigente

Se prohíbe el uso sociocultural, asistencial, pecuario y los mataderos de cualquier tipo

Uso de Espectáculos, establecimientos Públicos y Actividades Recreativas: 1.4. espectáculos taurinos (grupo completo), 1.5. 6. campos de tiro, 1.5.7. canódromos, hipódromos, velódromos y similares, 1.5.11 náuticos, 1.5.12 aeronáuticos 1.5.13 ciclistas, motociclistas y automovilísticos, 1.5.14 carreras populares, maratones o similares, 3.3 culturales y de ocio (grupo completo)

Los usos industriales calificados como insalubres y nocivos por el Reglamento de Actividades Calificadas que no dispongan de las suficientes medidas correctoras

Las actividades relacionadas en los anexos I y II de la Ley 2/2006 de la Generalitat Valenciana de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental

**4 a.2 - Condiciones de la parcela:**

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: la superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 250 metros cuadrados

Fachada mínima: Al menos uno de sus lindes frontales será a la calle de acceso y nunca inferior a 10 metros

Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en ella una circunferencia de 10 metros de diámetro.

**4 a.3 - Parámetros de emplazamiento:**

La ocupación máxima de la parcela por la edificación, anexos y aparcamientos podrá ser del 100 % de su superficie

La línea de fachada de la edificación principal podrá coincidir con la alineación fijada por el plano de ordenación, no existiendo distancias mínimas entre lindes de otras propiedades o construcciones colindantes

La altura máxima reguladora de la edificación será de 15'50 metros en cumbre y 10 metros en cornisa, salvo para el uso hotelero y similares que necesiten una altura superior, en los que se podrá permitir, a través de un estudio de detalle

**4 a.4 - Condiciones de volumen y forma de los edificios:**

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se establece en 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El número máximo de plantas será de cuatro sobre rasante (planta baja más tres), siempre y cuando no se rebase la altura de cornisa y de coronación.

Para el uso hotelero, se permite la edificación con un máximo de cinco plantas (Pb+IV), con el objetivo de disponer de espacios libres alrededor del edificio.

La altura libre de planta se regirá por las normas urbanísticas del Plan General en función del uso pretendido.

Se permiten plantas de sótano y semisótano.

No se permiten ni voladizos, ni cornisas, ni aleros en la línea de fachada

**4 a.5 - Dotación de aparcamientos:**

Será de aplicación, para el uso concreto, lo marcado en los artículos 209 y 210 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo.

**4.b.1 - Asignación de usos: Terciario**

**USO DOMINANTE**

- Almacenes y servicios en general. Comercio al por mayor, exposiciones permanentes, talleres de reparación y lavado de vehículos, estacionamiento de vehículos, estaciones de servicio, siempre que no afecte sustancialmente a la funcionalidad del viario, garajes, administrativo y oficinas, socio-cultural, centro de enseñanza y similares, deportivo recreativo, espectáculos públicos, hostelería, discoteca y sanitario

**USOS PERMITIDOS O COMPATIBLES**

- Hotelero.

**USOS PROHIBIDOS**

Los no definidos como permitidos o compatibles, y en particular los siguientes:

- Residencial intensivo y extensivo

- Industrial

- Almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos o que supongan molestias o peligros evidentes para las edificaciones vecinas.

- Tanatorio, salvo que toda la manzana se destine a uso sanitario y/o tanatorio, o salvo que mediante un estudio de detalle se establezca una franja de terreno de al menos 20 metros destinada a espacio libre privado que separe este uso de los del resto de la manzana, permitiéndose en dicha franja la edificación bajo rasante destinada a aparcamiento o instalaciones.

- Almacenamiento de productos o materiales al aire libre, con los condicionantes que establece el artículo 95 del PGOU.

- Almacenamiento de chatarra, cementerios de vehículos, almacenes de áridos, de trapos, de abonos orgánicos no envasados, de pesticidas o materiales radioactivos en concentración peligrosa, y cualquier otro que por similitud pueda desvirtuar la calificación de usos establecida para la zona o suponer peligro o molestia para las zonas colindantes.

- En las actividades deportivas se prohíben las desarrolladas mediante motores de explosión al aire libre. En el caso de desarrollarse en recinto cerrado la emisión de ruido aéreo al exterior no debe ser superior a 5 dB.

- La misma limitación anterior deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar megafonía exterior o interior de ambientación musical estará regido en los artículos de aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades si procede.

- En todo caso se prohíbe la emisión de humos o vapores procedentes de combustión de sólidos, fuel o gasóleo excepto en el caso de instalaciones de climatización que dispongan de los filtros y catalizadores que establezca la reglamentación vigente.

- En todo caso será de aplicación la legislación específica en materia de reglamentación de actividades calificadas.

**4 b 2 - Condiciones de la parcela:**

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: la superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 250 metros cuadrados.

Fachada mínima: Al menos uno de sus lindes frontales será a la calle de acceso y nunca inferior a 10 metros.

Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en ella una circunferencia de 10 metros de diámetro

**4.b.3 - Parámetros de emplazamiento:**

La ocupación máxima de la parcela por la edificación, anexos y aparcamientos podrá ser del 100 % de su superficie

La línea de fachada de la edificación principal podrá coincidir con la alineación fijada por el plano de ordenación, no existiendo distancias mínimas entre lindes de otras propiedades o construcciones colindantes.

La altura máxima reguladora de la edificación será de 15'50 metros en cumbre y 10 metros en cornisa, salvo para el uso hotelero y similares que necesiten una altura superior, en los que se podrá permitir, a través de un estudio de detalle.

**4.b.4 - Condiciones de volumen y forma de los edificios:**

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se establece en 1,51 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

El número máximo de plantas será de cuatro sobre rasante (planta baja más tres), siempre y cuando no se rebase la altura de cornisa y de coronación.

Para el uso hotelero, se permite la edificación con un máximo de cinco plantas (Pb+IV), con el objetivo de disponer de espacios libres alrededor del edificio.

La altura libre de planta se regirá por las normas urbanísticas del Plan General en función del uso pretendido

Se permiten plantas de sótano y semisótano.

No se permiten ni voladizos, ni cornisas, ni aleros en la línea de fachada.

**4.b.5 - Dotación de aparcamientos:**

Será de aplicación, para el uso concreto, lo marcado en los artículos 209 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo.

**4 - Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria**

**Zonas verdes**

Se dividen en JARDINES y ÁREAS DE JUEGO. Sus dimensiones mínimas quedan establecidas según el contenido del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, y para el caso concreto del Plan Parcial de los Sectores AM-3 y PP-B deberán materializarse las siguientes:

Jardines

SJL-1.1: Con una superficie de 2 936'95 m<sup>2</sup>

SJL-2.1: Con una superficie de 4 007'71 m<sup>2</sup>

SJL-3.1: Con una superficie de 3 503'73 m<sup>2</sup>

SJL-3.2: Con una superficie de 1 296'36 m<sup>2</sup>

SJL-3.3: Con una superficie de 3 713'88 m<sup>2</sup>

SJL-3.4: Con una superficie de 3.275'60 m<sup>2</sup>

SJL-4.1: Con una superficie de 3 813'03 m<sup>2</sup>

SJL-4.2: Con una superficie de 9 409'58 m<sup>2</sup>

TOTAL JARDINES = 31 956,84 m<sup>2</sup> (9'90% de la superficie computable del Sector)

Áreas de juego

SAL-1.1: Con una superficie de 284'41 m<sup>2</sup>

SAL-1.2: Con una superficie de 238'59 m<sup>2</sup>

SAL-2.1: Con una superficie de 811'28 m<sup>2</sup>

SAL-2.2: Con una superficie de 426'53 m<sup>2</sup>

SAL-3.1: Con una superficie de 665'33 m<sup>2</sup>

SAL-4.1: Con una superficie de 764'94 m<sup>2</sup>

TOIAL ÁREAS DE JUEGO = 3 191'08 m<sup>2</sup> (9'98% de las zonas verdes)

TOTAL ZONAS VERDES DE LA RED SECUNDARIA = 35.147'92 m<sup>2</sup> (10'89% de la superficie computable del Sector)

5 - Régimen urbanístico del suelo con relación a los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización

Artículo 5 - Estudios de Detalle

Podrán ser objeto de modificación mediante Estudio de Detalle todas las manzanas definidas en los planos de ordenación. El objetivo de los posibles estudios se centrará en la reubicación de volúmenes como consecuencia de la posible implantación de determinados usos o equipamientos.

Artículo 6 - Proyectos de Urbanización

En relación con los proyectos de urbanización, el Ayuntamiento de Aldaia establecerá las condiciones mínimas que deben contemplar en las bases particulares que han de regir el criterio de selección y adjudicación del Programa de Actuación Integrada de los sectores AM-3 y PP-B

## 6 - Fichas de ordenación urbanística

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: **Industrial en Manzana Densa**

CÓDIGO: **IMD**

MUNICIPIO: **Aldaia**

PLAN: **Sectores AM-3 y PP-B**

SISTEMA DE ORDENACIÓN

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

USO GLOBAL

**Alineación de calle (Manzana)**

**Manzana densa**

**Industrial**

## USOS PORMENORIZADOS

### Uso DOMINANTE

- Industrial normal y aquellas que, aun superando el grado 2 de molestia o peligrosidad establecido por el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana,

### Usos COMPATIBLES

Tanatorios.  
Usos administrativo relacionados o no con los procesos productivos y los almacenes al por mayor.  
Talleres de venta, exposición y reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos,

### Usos INCOMPATIBLES

Los no calificados como dominantes, permitidos o compatibles, y en particular:  
Aquellos que se caractericen por el almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos o que supongan molestias

o posterior que lo modifique, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento y por la Comisión de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía.

garajes y aparcamientos.

Estaciones de servicio, siempre que no afecten sustancialmente a la funcionalidad del viario

Los siguientes usos incluidos en el Catálogo de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por la Ley 4/2003, de 26 de febrero:

1.1 espectáculos cinematográficos (grupo completo), 1.2 espectáculos teatrales y musicales (grupo completo), 1.4 espectáculos circenses (grupo completo), 2.1 actividades culturales (grupo completo), 2.3 actividades deportivas (grupo completo), 2.6 actividades recreativas y de azar (grupo completo), 2.7 actividades de ocio y entretenimiento (grupo completo), 2.8 actividades hosteleras y de restauración

Residencial, en forma de vivienda de conserje o guarda de una instalación, no pudiendo superar los 150 m<sup>2</sup> construidos y ubicándose necesariamente en una planta alta

Botiquines o salas de urgencia que las instalaciones permitidas o compatibles pudieran legalmente requerir.

Usos docentes en salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado, o de los centros de enseñanza existentes en el momento de la aprobación del Plan General.

Comercio al por menor o detall correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del Nomenclátor, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación con la condición de que su superficie de ventas no exceda de 2.500 m<sup>2</sup> y siempre que no estén relacionadas en los anexos I y II de la Ley 2/2006 de la Generalitat Valenciana de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

- Hotelero, siempre mediante estudio de detalle, que obligue a que el uso de toda la manzana en la que se ubique sea hotelero u otros terciarios como comercio, hostelería y espectáculos y/o actividades recreativas o administrativo, o bien si se realiza en parte de una manzana,

o peligros evidentes para los núcleos de población próximos.

Los que supongan almacenamiento de productos o materiales al aire libre. En caso de así solicitarse la exposición al aire libre, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que estime convenientes para la delimitación, vallado y ornato en general de la parcela y de su zona de influencia, sin que éstas rebasen los límites autorizados a la edificación en altura y volumetría

El almacenamiento de chatarra, cementerios de vehículos, almacenes de áridos, de trapos, de abonos orgánicos no envasados, de pesticidas o materiales radioactivos en concentración peligrosa y cualquier otro que por similitud pueda desvirtuar la calificación de usos establecida para las zonas o suponer peligros o molestias de consideración para núcleos colindantes.

En las actividades deportivas se prohíben las desarrolladas mediante motores de explosión al aire libre. En el caso de desarrollarse en recinto cerrado, la emisión de ruido aéreo al exterior no debe ser superior a lo establecido en la normativa vigente para las áreas industriales. La misma limitación deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar la megafonía exterior o interior de ambientación musical estará regido en los artículos de aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades, si procede.

Las que supongan emisión de humos o vapores procedentes de la combustión de sólidos, fuel o gasóleo, excepto en el caso de instalaciones de climatización que dispongan de los filtros y catalizadores que establezca la legislación vigente.

Se prohíbe el uso sociocultural, asistencial, pecuario y los mataderos de cualquier tipo

Uso de Espectáculos, establecimientos Públicos y Actividades Recreativas: 1.4. espectáculos taurinos (grupo completo), 1.5.6. campos de tiro, 1.5.7. canódromos, hipódromos,

también mediante un estudio de detalle determinando una banda de terreno de 20 metros de anchura destinada a espacio libre privado que separe este uso del resto de la manzana

velódromos y similares, 1.5.11 náuticos, 1.5.12 aeronáuticos 1.5.13 ciclistas, motociclistas y automovilísticos, 1.5.14 carreras populares, maratones o similares, 3.3. culturales y de ocio (grupo completo).

Los usos industriales calificados como insalubres y nocivos por el Reglamento de Actividades Calificadas que no dispongan de las suficientes medidas correctoras

Las actividades relacionadas en los anexos I y II de la Ley 2/2006 de la Generalitat Valenciana de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	250 m <sup>2</sup>	Distancia a fachada	≥ 0 m
Frente mínimo de parcela	10 m	Distancia a lindes	0 m
Circunferencia mínima inscrita	Ø 10 m	Distancia entre construcciones en distinta parcela	0 m

INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA		
Índice de edificabilidad neta sobre parcela	1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	4 (B + 3) 5 (B + 4) para uso hotelero
Ocupación máxima	100 %	Altura máxima de cumbreña	15'50 m
		Altura máxima de cornisa	10 m
		Aprovechamiento sobre cubierta	No
		Sótanos / Semisótanos	Sí / Sí

## OTRAS CONDICIONES

### *Dotación de aparcamientos:*

Será de aplicación, para el uso concreto, lo marcado en los artículos 209 y 210 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: **Terciario en Manzana Densa**CÓDIGO: **TMD**MUNICIPIO: **Aldaia**PLAN: **Sectores AM-3 y PP-B**

SISTEMA DE ORDENACIÓN

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

USO GLOBAL

**Alineación de calle (Manzana)****Manzana densa****Terciario****USOS PORMENORIZADOS****Uso DOMINANTE****Usos COMPATIBLES****Usos INCOMPATIBLES**

- Almacenes y servicios en general  
Comercio al por mayor, exposiciones permanentes, talleres de reparación y lavado de vehículos, estacionamiento de vehículos, Estaciones de servicio, siempre que no afecten sustancialmente a la funcionalidad del viario, garajes, administrativo y oficinas, sociocultural, centro de enseñanza y similares, deportivo recreativo, espectáculos públicos, hostelería, discoteca y sanitario

- Hotelero.

Los no definidos como permitidos o compatibles, y en particular los siguientes:

- Residencial intensivo y extensivo
- Industrial
- Almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos o que supongan molestias o peligros evidentes para las edificaciones vecinas
- Tanatorio, salvo que toda la manzana se destine a uso sanitario y/o tanatorio, o salvo que mediante un estudio de detalle se establezca una franja de terreno de al menos 20 metros destinada a espacio libre privado que separe este uso de los del resto de la manzana, permitiéndose en dicha franja la edificación bajo rasante destinada a aparcamiento o instalaciones.
- Almacenamiento de productos o materiales al aire libre, con los condicionantes que establece el artículo 95 del PGOU.
- Almacenamiento de chatarra, cementerios de vehículos, almacenes de áridos, de trapos, de abonos orgánicos no envasados, de pesticidas o materiales radioactivos en concentración peligrosa, y cualquier otro que por similitud pueda desvirtuar la calificación de usos establecida para la zona o suponer peligro o molestia para las zonas colindantes
- En las actividades deportivas se prohíben las desarrolladas mediante motores de explosión al aire libre. En el caso de desarrollarse en

recinto cerrado la emisión de ruido aéreo al exterior no debe ser superior a 5 dB

- La misma limitación anterior deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar megafonía exterior o interior de ambientación musical estará regido en los artículos de aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades si procede.

- En todo caso se prohíbe la emisión de humos o vapores procedentes de combustión de sólidos, fuel o gasóleo excepto en el caso de instalaciones de climatización que dispongan de los filtros y catalizadores que establezca la reglamentación vigente.

- En todo caso será de aplicación la legislación específica en materia de reglamentación de actividades calificadas.

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA	POSICIÓN de la edificación		
Parcela mínima	250 m <sup>2</sup>	Distancia a fachada	≥ 0 m
Frente mínimo de parcela	10 m	Distancia a lindes	0 m
Circunferencia mínima inscrita	Ø 10 m	Distancia entre construcciones en distinta parcela	0 m
INTENSIDAD			
Índice de edificabilidad neta sobre parcela	1,51 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	4 (B + 3) 5 (B + 4) para uso hotelero
Ocupación máxima	100 %	Altura máxima de cumbre	15'50 m
		Altura máxima de cornisa	10 m
		Aprovechamiento sobre cubierta	No
		Sótanos / Semisótanos	Sí / Sí
VOLUMEN Y FORMA			

## OTRAS CONDICIONES

*Dotación de aparcamientos:*

Será de aplicación, para el uso concreto, lo marcado en el artículo 209 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo

Este acto pone fin a la vía administrativa y contra él se podrá interponer recurso de reposición ante el mismo órgano que lo adoptó, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la notificación; si lo desea puede impugnarlo directamente ante la correspondiente Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, con sede en la Ciudad de la Justicia de la ciudad de Valencia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1 998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso-administrativa (BOE de 14 de Julio de 1998), sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otra acción que estime procedente

Aldaia, a 27 de Febrero de 2012—La alcaldesa, Carmen Jávega Martínez.

2012/6827