

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 1 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnainvirtual.aldia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_u=2&idoma=5



TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TEXTO REFUNDIDO de las Normas Urbanísticas del Plan General (de fecha 05.01.1990 y publicadas en el BOP de fecha 21.12.1990) y las modificaciones aprobadas hasta la fecha.

Según lo dispuesto por Resolución de Alcaldía nº 3056 de 29-09-2023 se ha elaborado este texto refundido de las Normas urbanísticas que incorpora las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana aprobadas por el Pleno de esta Corporación y que se han ido produciendo desde su aprobación hasta la fecha actual y se ha publicado en el Portal de la Transparencia del Ayuntamiento de Aldaia.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 2 de 96	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnainvirtual.afnna.es/portalCiudadano/portalVerificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_u=2&idoma=5

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1.- Significado y Ámbito de aplicación.
- Art. 2.- Objeto.
- Art. 3.- Vigencia del Plan.
- Art. 4.- Alteración del Plan.
- Art. 5.- Revisión del Plan. Indicadores que lo determinan.
- Art. 6.- Modificaciones del Plan.
- Art. 7.- Revisión del Programa de Actuación.
- Art. 8.- Obligatoriedad del Plan General.
- Art. 9.- Interpretación de los Contenidos del Plan.
- Art. 10.- Publicidad.
- Art. 11.- Documentación del Plan.

TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES

- Art. 12.- Instrumentos para el desarrollo del Plan.
- Art. 13.- Prioridades y Plazos.
- Art. 14.- Iniciativa en la formulación del Planeamiento.
- Art. 15.- Tramitación Simultánea o Paralela.

CAPÍTULO II.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

- Art. 16.- Planes Especiales.
- Art. 17.- Estudios de Detalle.

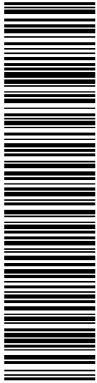
CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- Art. 18.- Definición y Clases.
- Art. 19.- Competencia.
- Art. 20.- Elección del Instrumento de Gestión.
- Art. 21.- Contenido y Tramitación.

CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN

- Art. 22.- Definición y Clases.
- Art. 23.- Proyectos de Urbanización.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 3 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



CAPÍTULO V.- DESARROLLO DEL PLAN SEGÚN LA CLASE DEL SUELO

- Art. 24.- Desarrollo del Plan en Suelo Urbano.
- Art. 25.- Desarrollo del Plan en Suelo Urbanizable.
- Art. 26.- Desarrollo del Plan en Suelo no Urbanizable.
- Art. 27.- Desarrollo del Plan respecto a los Sistemas Generales.
- Art. 28.- Planes Parciales.
- Art. 29.- Planes Especiales.

TÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES

- Art. 30.- Régimen Urbanístico del Suelo.
- Art. 31.- Clasificación del Suelo.
- Art. 32.- Determinaciones Generales en las tres clases de suelo.

CAPÍTULO II.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

- Art. 33.- Definición.
- Art. 34.- Utilidad Pública.
- Art. 35.- Ejecución de los Sistemas Generales.
- Art. 36.- Titularidad y Gestión de los sistemas.
- Art. 37.- Sistema Viario.
- Art. 38.- Sistema de Zonas Verdes.
- Art. 39.- Usos permitidos en Parques y Jardines.
- Art. 40.- Sistema de Equipamientos.
- Art. 41.- Destino de los Equipamientos.
- Art. 42.- Sistema de Dotaciones e infraestructuras.

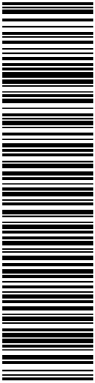
CAPÍTULO III.- REGLAMENTACIÓN GENERAL DE USOS

- Art. 43.- Regulación de Usos.
- Art. 44.- Restricciones.
- Art. 45.- Clases de Usos por su Destino.
- Art. 46.- Clases de Usos por su función.
- Art. 47.- Uso Público, Colectivo y Privado.
- Art. 48.- Usos Provisionales.
- Art. 49.- Usos fuera de Ordenación.

CAPÍTULO IV.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

- Art. 50.- Actos sujetos a Licencia.
- Art. 51.- Solicitudes de Licencia de Obra.
- Art. 52.- Clasificación de las Obras.
- Art. 53.- Documentos que se acompañarán a la Solicitud de Licencia de Obras Mayores.
- Art. 54.- Documentos que se acompañarán a la Solicitud de Licencia de Obras Menores.
- Art. 55.- Documentación para Licencia de Derribo.
- Art. 56.- Documentos para Licencias de Parcelación.
- Art. 57.- Documentos para Licencias de Obras de Urbanización.
- Art. 58.- Restantes Supuestos de Licencia.
- Art. 59.- Contenido de las Licencias.
- Art. 60.- Licencia Condicionada a Completar la Urbanización.
- Art. 61.- Concesión de la Licencia.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 4 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnainvirtual.albana.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_u=2&idoma=5

- Art. 62.- Plazos para la Concesión de la Licencia.
- Art. 63.- Silencio Administrativo.
- Art. 64.- Suspensión del Cómputo de Plazos.
- Art. 65.- Subsanación de Deficiencias.
- Art. 66.- Notificación de Licencia.
- Art. 67.- Ejecución de las Obras.
- Art. 68.- Dirección Facultativa.
- Art. 69.- Empresa Constructora.
- Art. 70.- Modificaciones en el Proyecto.
- Art. 71.- Alineaciones y Rasantes.
- Art. 72.- Paralización de las Obras.
- Art. 73.- Otras Obligaciones.
- Art. 74.- Conclusión de las Obras.
- Art. 75.- Licencia de Primera Ocupación.
- Art. 76.- Caducidad de Licencias.
- Art. 77.- Plazos y Prórrogas de las Licencias.
- Art. 78.- Proyecto Básico.
- Art. 79.- Instalación de Grúas.
- Art. 80.- Ordenanzas Particulares.

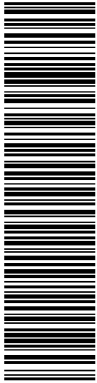
CAPÍTULO V.-SUELO URBANO

- Art. 81.- Definición.
- Art. 82.- Condiciones para Edificar.
- Art. 83.- Parcela Urbana.
- Art. 84.- Agregación Parcelaria Obligatoria.
- Art. 85.- Indivisibilidad de Parcelas.
- Art. 86.- Parámetros reguladores.
- Art. 87.- Anchura Reguladora de la Calle.
- Art. 88.- Edificios Fuera de Ordenación.
- Art. 89.- Zonas de Ordenanzas Particulares.
- Art. 90.- Ordenanzas Particulares de la Zona de Núcleo Antiguo.
- Art. 91.- Ordenanzas Particulares de la Zona de Ensanche.
- Art. 92.- Ordenanzas Particulares de la Zona Conjuntos Urbanísticos.
- Art. 93.- Ordenanzas Particulares para los Edificios de Interés Arquitectónico.
- Art. 94.- Ordenanzas Particulares para la Zona Residencial y/o Terciario con Desarrollo de su Ordenación.
- Art. 95.- Ordenanzas Particulares de las Zonas de Uso Terciario.
- Art. 96.1.- Ordenanzas Particulares de la Zona de Uso Industrial.
- Art. 96.2.B.- Ordenanzas Particulares de la Zona de Uso Industrial Aislado “Campus Industrial Danone” con alcance de ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO VI. - SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- Art. 97.- Sectores, Programación y Régimen General del Suelo.
- Art. 98.- Sectores de Uso Industrial: Usos e Intensidades.
- Art. 99.- Características del viario y de la Estructura Urbana y Aplicación de las Normas de Coordinación Metropolitana.
- Art. 100.- Aprovechamiento Medio y Condiciones de Gestión y Ejecución.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 5 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



CAPÍTULO VII.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- Art. 101.- Ejecución del sistema Urbano No Programado.
- Art. 102.- Obligaciones y Cargas para la promoción del Suelo Urbanizable no Programado.
- Art. 103.- Ordenación del Suelo Urbanizable no Programado.

CAPÍTULO VIII.- SUELO NO URBANIZABLE

- Art. 104.- Definición.
- Art. 105.- Tipos.
- Art. 106.- Normativa.
- Art. 107.- Núcleo de Población.

CAPÍTULO IX.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS DE LA EDIFICACIÓN

- Art. 108.- Composición, Programa y Habitaciones de las Viviendas.
- Art. 109.- Condiciones mínimas de Iluminación y Ventilación de las Viviendas.
- Art. 110.- Patios.
- Art. 111.- Chimeneas de Ventilación.
- Art. 112.- Condiciones Higiénico-Sanitarias mínimas de Locales Comerciales.
- Art. 113.- Dotación mínima de Aseos en Comercios y Oficinas.
- Art. 114.- Servicios y dotaciones mínimas de los Edificios.
- Art. 115.- Acceso a las Edificaciones.
- Art. 116.- Escaleras.
- Art. 117.- Aparatos Elevadores.
- Art. 118.- Circulación Interior.

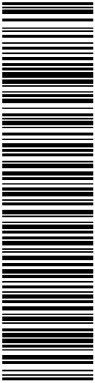
CAPÍTULO X.- PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS EN LAS NUEVAS EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES

- Art. 119.- Dotación de Aparcamientos en Edificios de Nueva Planta.
- Art. 120.- Dotación de Aparcamientos en Nuevas Actividades.
- Art. 121.- Excepción y Dispensa en la Obligación de Dotación de Aparcamiento en Zonas de Uso Residencial.
- Art. 122.- Reserva del Espacio para Aparcamiento.
- Art. 123.- Vinculación de la Dotación de Aparcamiento a la Edificación.
- Art. 124.- Locales y Edificaciones Destinados a la Explotación Comercial del Aparcamiento de Vehículos.
- Art. 125.- Acceso al Aparcamiento y Circulación Interior de Vehículos.
- Art. 126.- Altura Libre en Locales de Aparcamiento.
- Art. 127.- Ventilación en Locales de Aparcamiento.
- Art. 128.- Condiciones de Protección contra Incendios.
- Art. 129.- Afecciones a la Urbanización, Ajardinado y Amueblamiento Urbanos.

CAPÍTULO XI.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

- Art. 130.- Encintado de Aceras.
- Art. 131.- Pavimentado de Calzadas.
- Art. 132.- Suministro de Agua.
- Art. 133.- Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.
- Art. 134.- Alumbrado Público y Energía Eléctrica.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 6 de 96	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cfnnavirtual.afnna.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_u=2&idoma=5

CAPÍTULO XII.- CATÁLOGO

Art. 135.- Relación.

Art. 136.- Niveles de Protección.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN DEROGATIVA

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 7 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E5671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnainvirtual.aldaia.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur2&idoma=9

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDAIA

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Significado y Ámbito de Aplicación.

El presente Plan General de Ordenación Urbana constituye la revisión del planeamiento comarcal vigente, en el estricto ámbito del término municipal de Aldaia y supone su adaptación a la Reforma de la Ley del suelo en los términos previstos en la Disposición Transitoria primera de su Texto Refundido.

La Ordenación grafiada en los planos que afecta a los términos colindantes, lo es a título indicativo e informativo y tiene por objeto el hacer comprensible la ordenación contenida en el ámbito del término Municipal de Aldaia y facilitar la necesaria coordinación de las intervenciones en el territorio.

Art. 2.- Objeto.

- 1.- El P.G.O.U. de Aldaia constituye el instrumento de ordenación urbanística integral del territorio del mencionado municipio, de conformidad con lo que dispone la actual legislación urbanística.
- 2.- El Plan general tiene preferencia de aplicación sobre cualquier otra disposición municipal que regule el uso y ordenación del territorio.
- 3.-El Plan General es el marco básico regulador de las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en el término municipal de Aldaia y vincula tanto a los particulares como a la Administración.
- 4.- En lo no previsto en el Presente Plan General será de aplicación las Normas de carácter general que regulen los diferentes aspectos sectoriales del planeamiento y ordenación del territorio.

Art. 3.- Vigencia del Plan General.

El Plan general tiene una vigencia indefinida. Será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva.

Art. 4.- Alteración del Plan.

Los contenidos del Plan General podrán alterarse bien a través de su Revisión o bien mediante la Modificación de algunos de sus elementos constitutivos, siguiendo las formalidades previstas por la legislación vigente.

Art. 5.- Revisión del Plan. Indicadores que la determinan.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 8 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



- 1.- Se entiende por Revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida o cuando la alteración venga motivada por el agotamiento del Plan, en los términos establecidos por el artículo 154.3 del reglamento del Planeamiento.
- 2.- Deberá procederse necesariamente a la revisión del Plan en los casos siguientes:
 - a) Cuando se cumplan 8 años desde su entrada en vigor, con la finalidad de verificar el grado de cumplimiento alcanzado por el programa del Plan y establecer una nueva programación.
 - b) Caso de aprobarse una figura de planeamiento de orden superior que afecte al territorio municipal de Aldaia.
 - c) Si en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General no se han adjudicado las obras del Distribuidor Comarcal y del desvío del Barranc de la Saleta.
 - d) Si se produce el agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y se hace necesario nuevo suelo urbanizable o un nuevo Programa de Actuación.
 - e) Cuando a la finalización del primer cuatrienio no se hayan producido al menos el 75% de las inversiones públicas previstas en el programa de actuación del Plan, para dicho cuatrienio.
 - f) Si se producen alteraciones, por exigencias legales o de carácter técnico general de los standards reservados para los servicios públicos, sistema de comunicaciones, espacios públicos y equipamientos, debidos a la transformación económica y social.
 - g) Cuando otras circunstancias o disposiciones legales así lo exijan.

Art. 6.- Modificación del Plan.

- 1.- Se entiende por Modificación del Plan la alteración singular o puntual de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen.
- 2.- Si dicha alteración singular o puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista o significa, por acumulación de distintas modificaciones puntuales, una alteración generalizada de sus determinaciones básicas, procederá efectuar la revisión del Plan.
- 3.- Por razones de necesidad o conveniencia general podrá modificarse cualquier elemento del Plan general, aun cuando lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o se imponga la procedencia de revisar la programación del Plan General, todo ello de acuerdo con lo establecido al respecto por la Ley del Suelo y sus Reglamentos. En este sentido se tendrán especial atención a los contenidos de los artículos 161 y 162 del reglamento del planeamiento, así como a las prescripciones establecidas en el artículo 159 del mismo Reglamento en relación con el aprovechamiento medio.
- 4.- No serán consideradas como Modificaciones del Plan:
 - a) Las alteraciones que afecten puntualmente a determinaciones no básicas del Plan o soluciones incorporadas a título indicativo en la documentación del Plan, siempre y cuando estas hayan sido definidas como tales en el presente Plan.
Las determinaciones no básicas mencionadas solo podrán ser alteradas a través de los instrumentos de desarrollo previstos por el Plan, siempre que esté así especificado por el mismo.
 - b) Las variaciones que vengan motivadas por el ajuste, a la realidad del terreno, de las mediciones contenidas en la documentación del Plan, en concordancia con lo establecido en el artículo 9 de las presentes normas.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 9 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



- c) La Aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo, aclaración interpretativa o como complemento de las presentes Normas, siempre y cuando no las contravengan ni las desvirtúen.
- d) La modificación de las Ordenanzas del apartado anterior, las cuales no deberán ser consideradas, en ningún caso, como parte constitutiva del presente Plan General.

Art. 7.- Revisión del Programa de Actuación.

El Programa de actuación del Plan será objeto de revisión cada cuatro años, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de la Ley del Suelo y 158 del Reglamento del Planeamiento.

Art. 8.- Obligatoriedad del Plan.

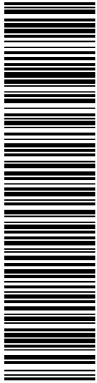
Las determinaciones de este Plan obligan tanto a la Administración como a los particulares. Tal obligatoriedad comportará las limitaciones que se establecen en el artículo 58.1 de la Ley del Suelo.

No obstante, con carácter excepcional el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, podrá autorizar usos u obras de carácter provisional de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Art. 9.- Interpretación de los contenidos del Plan.

- 1.- Las determinaciones del Plan General se interpretarán según los criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras en relación al contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atienden fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social en que deben aplicarse.
- 2.- En los casos de duda, imprecisión o contradicción entre los diferentes documentos que integran el Plan, prevalecerá la interpretación que implique mayores espacios públicos o de interés colectivo y menor edificabilidad o aprovechamiento.
- 3.- La delimitación de los sectores, unidades de actuación, actuaciones aisladas, zonas y sistemas del presente Plan, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los instrumentos del planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) que desarrollen el Plan General, así como a través de delimitaciones de Unidades de Actuación Urbanística, tanto en las previstas como en las no previstas en el Plan.
- 4.- Las reglas de interpretación que se seguirán en los mencionados ajustes serán las siguientes:
 - a) No alterar las dimensiones que figuran en los planos normativos en más o menos un 5%.
 - b) No alterar la forma sustancial de la ordenación o delimitación contenida en los planos, excepto las precisiones debidas a ajustes respecto a:
 - Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
 - Características geográficas y topográficas del terreno
 - Límites físicos o particiones de propiedad.
 - La existencia de elementos naturales o artificiales, de significativo interés, que lo justifique.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 10 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



c) Así mismo podrá realizarse un ajuste de los Sistemas de Espacios Libres y/o de Equipamientos Comunitarios que suponga disminución de la superficie que para ellos prevé el Plan.

5.- Lo especificado en los puntos 3 y 4 se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido por los puntos 1 y 2 del presente artículo.

6.- Todas estas reglas serán de aplicación en cualquier instrumento que desarrolle el Plan General, e incluso en los trabajos planimétricos o topográficos de cambio de escala.

Art. 10.- Publicidad.

Respecto a la publicidad del Plan y de las figuras que lo desarrollan se estará a lo dispuesto por el artículo 164 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Art. 11.- Documentación del Plan.

Los documentos que integran el Plan General con carácter normativo son:

- 1.- Memoria.
- 2.- Planos de Ordenación.
- 3.- Normativa Urbanística.
- 4.- Programa de Actuación.
- 5.- Estudio Económico-Financiero.

El resto de la documentación, constituida por la Memoria Informativa y los Planos de Información Urbanística, tiene carácter informativo y de documentos complementarios.

TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES.

Art. 12.- Instrumentos para el Desarrollo del Plan.

1.-Para el desarrollo del Plan General se procederá, de acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística y por las presentes Normas, mediante la formulación y aprobación de los siguientes instrumentos del Planeamiento:

- A) Instrumentos d Ordenación (Planeamiento derivado y complementario).
- B) Instrumentos de Gestión.
- C) Instrumentos de Ejecución.

2.- Las determinaciones del Plan serán de aplicación inmediata en los supuestos en que no sea legalmente exigible, o no esté prevista en el Plan, la previa aprobación de todos o alguno de los instrumentos de planeamiento antes mencionados.

3.- También podrán formularse, para el desarrollo del Plan, aclaración interpretativa o como complemento de las presentes Normas, Ordenanzas Especiales que con carácter general y competencia municipal, regulen aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, usos de suelo, actividades, obras y edificios. Para dichas Ordenanzas se tendrá la consideración establecida en el punto 4 del artículo 6º de las presentes Normas.

Art. 13.- Prioridades y Plazos.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 11 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E56711BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnainvirtual.afaaa.es/portalCiudadano/portalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_u=2&idoma=9

- 1.- Las prioridades y plazos para desarrollar las determinaciones del Plan General serán las establecidas en el programa de actuación del mismo.
- 2.- Los plazos cuatrienales que se establecen, en Suelo Urbanizable Programado, para formular Planes Parciales de iniciativa particular, son obligatorios para los propietarios del suelo afectado, los cuales deberán presentar los documentos necesarios con la suficiente antelación a fin de hacer posible la ejecución del planeamiento dentro de los plazos cuatrienales fijados por estas Normas.
Dichos plazos afectan a todo el proceso de formulación y aprobación del planeamiento y de sus instrumentos de gestión y ejecución, así como a la realización de las obras de urbanización correspondientes, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.
El planeamiento de iniciativa privada deberá ser formulado dentro de los doce meses siguientes al inicio del cuatrienio en el que debe ser llevado a cabo.
El incumplimiento por los particulares de los plazos establecidos, tanto para la formulación del planeamiento parcial como para la ejecución del mismo, podrá determinar la adopción, por la Administración actuante, de alguna o algunas de las siguientes medidas:
 - a) Formulación subsidiaria del planeamiento por la administración.
 - b) Desclasificación del Suelo, en su caso.
- 3.- La aplicación subsidiaria del sistema de expropiación respecto al de compensación, podrá ser utilizada para paliar la inactividad de los particulares tanto en la formulación del planeamiento como en la ejecución de éste en sus distintas etapas procedimentales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 119 de la Ley del Suelo.
- 4.- No obstante, todo lo anterior, podrán concederse prórrogas, por el plazo de un año, cuando se presenten iniciativas particulares de promoción y gestión del planeamiento que puedan significar una mayor facilidad para el desarrollo del Plan General.

Art. 14.-Iniciativa en la formulación del Planeamiento.

- 1.- Los Planes que se formulen en desarrollo de éste podrán ser de iniciativa pública, privada o indistinta, conforme a las indicaciones señaladas para cada caso en este Plan.
- 2.- Los particulares podrán iniciar los trámites para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar la documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al presente Plan General.
La aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento queda reservada, sin embargo, al criterio de oportunidad de la administración, según lo aconseje el interés general.

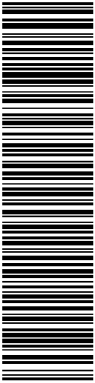
Art. 15.- Tramitación Simultánea o Paralela.

Los instrumentos de gestión o ejecución del planeamiento (proyectos de compensación, reparcelación, urbanización, expropiación urbanística, etc) podrán tramitarse de modo simultáneo, si bien en expedientes separados, a las figuras de planeamiento que desarrollen este Plan.

CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art. 16.- Planes Especiales.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 12 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

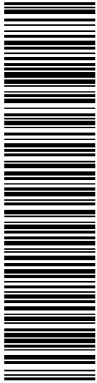


En desarrollo de las previsiones de este Plan General y aparte de los Planes Parciales y Especiales a que se hace mención en el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbano, se podrán formular Planes Especiales de cualquiera de los tipos contemplados por la legislación urbanística.

Art. 17.- Estudios de Detalle.

- 1.- Para el correcto desarrollo del Plan General, de los Planes Parciales, o de los Planes Especiales que pudieran redactarse, podrán formularse, cuando fuera necesario, Estudios de Detalle con la finalidad de prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
- 2.- Los Estudios de Detalle habrán de respetar las determinaciones fundamentales del Plan.
- 3.- A Los efectos de la aplicación de los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento del Planeamiento, se entenderá por determinación fundamental del Plan General la edificabilidad, el volumen máximo, la altura de cornisa máxima, la altura máxima de coronación y los usos que, especificados por el Plan y adscritos sobre un sector, zona, unidad delimitada, área o manzana, configuran su aprovechamiento urbanístico. Y el tipo de ordenación que relaciona el espacio privado con el público.
- 4.- La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción de la superficie del espacio viario diseñado por el Plan, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorridos de tráfico rodado establecida por el Plan.
Podrán crear vías de servicio de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.
No podrán reducir la superficie de los espacios libres o de uso dotacional previstos por el Plan.
- 5.- Los Estudios de Detalle observarán, tanto en su formulación como en su contenido, lo establecido por la legislación urbanística aplicable y el presente Plan.
- 6.- Las condiciones de edificabilidad y volumen mencionadas en el punto 3 del presente artículo constituyen unos límites máximos que no pueden excederse, excepto que se tramite la modificación del Plan. Sin embargo, no son obligatorios, tanto para las obras de nueva planta como en las de ampliación y/o reforma, excepto en los casos en que así lo obligue explícitamente el presente Plan o el correspondiente planeamiento derivado, pudiéndose edificar, por tanto, por debajo de aquellos límites.
- 7.- A iniciativa particular y a través de la formulación de un Estudio de Detalle conforme a lo indicado en el punto 5 anterior podrá plantearse también una propuesta alternativa a la tipología edificatoria contemplada por el Plan general, en aquellas áreas en las que el Plan considera dicha posibilidad.
- 8.- La formulación de la propuesta alternativa deberá plantearse de manera unitaria y global para todo el ámbito de las mencionadas áreas.
- 9.- El Estudio de Detalle no podrá comportar disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aún en el caso de que la nueva ordenación de volúmenes o la propuesta alternativa de tipología edificatoria, planteada a iniciativa particular en un Estudio de Detalle, signifique una disminución del aprovechamiento urbanístico contemplado por el Plan. En ese caso se especificará en el estudio de Detalle la renuncia voluntaria, por parte de los propietarios, al aprovechamiento urbanístico disminuido como consecuencia de la formulación de la propuesta.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 13 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



10.- Los Estudios de Detalle sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art. 18.- Definición y Clases.

Se consideran instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y/o posibilitan la posterior ejecución del planeamiento en los términos establecidos por la legislación urbanística. Son Instrumentos de Gestión, a los efectos de las presentes Normas:

- A.-** Aquellos que forman parte de alguno de los Sistemas de Actuación definidos en el artículo 119 de la Ley del Suelo.
- B.- 1.** Los proyectos de reparcelación en cualquiera de las formas previstas en el Título III del reglamento de Gestión Urbanística.
- 2.** Los proyectos de expropiación con los fines previstos por el Capítulo III del Título II de la Ley del Suelo o para la ejecución de los sistemas generales del Plan o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones en suelo urbano.

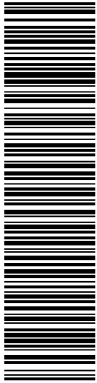
Artículo 19.- Competencia.

La gestión del Plan General y de sus instrumentos derivados de Ordenación, corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha gestión en los términos establecidos por la actual legislación y las presentes Normas.

Art. 20.- Elección del instrumento de Gestión.

- 1.-** Los Planes e Instrumentos de ordenación que se redacten para el desarrollo del Plan determinarán expresamente el sistema o sistemas de actuación para llevar a cabo su gestión, entre los previstos en la legislación urbanística.
 - 2.-** La elección del sistema habrá de adoptarse justificando debidamente que el sistema o sistemas escogidos son los más adecuados para asegurar la ejecución del planeamiento en los plazos señalados, atendiendo a las características de todo tipo de cada polígono de acuerdo con lo previsto por el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento.
 - 3.-** Especialmente, el sistema elegido, tenderá a garantizar la ejecución de las obras de urbanización en los plazos señalados, la cesión y ejecución de los suelos para dotaciones y equipamientos y las cesiones de viales y espacios libres de uso público.
 - 4.-** En Suelo urbano, el Plan delimita Unidades de Actuación Urbanística. La delimitación de dichas Unidades de Actuación aparece grafiada en los correspondientes planos de Gestión. Y sus características y sistema de actuación quedan detallados en el Anexo de la Memoria de Ordenación. El sistema de actuación determinado en cada caso lo es con carácter recomendado, pudiendo ser establecido por el procedimiento regulado en el artículo 118 del texto Refundido de la Ley del Suelo.
- En especial procederá al cambio de Sistema de Actuación Urbanística en aquellas unidades de actuación urbanística que no hubieran iniciado el trámite de gestión correspondiente en los plazos que prevé el Programa de Actuación del Plan General.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 14 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



- 5.- A parte de las Unidades de Actuación contenidas en el Plan, podrán delimitarse otras Unidades o modificar las ya previstas, conforme al procedimiento establecido por el artículo 118 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.
- 6.- Igualmente podrá fragmentarse el ámbito delimitado de las Unidades previstas por el Plan, en varias unidades de ámbito menor o agregarse formando una de ámbito mayor, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que no se altere la medida del aprovechamiento que resultaba para todos los propietarios en la unidad delimitada originalmente, de manera que no resulte, con la fragmentación, ningún propietario beneficiado en detrimento de otros.
 - b) Que quede garantizada la ejecución del planeamiento de acuerdo con los fines planteados por la delimitación originaria.
- 7.- Por otra parte, el Plan contempla una serie de Actuaciones Aisladas para ser ejecutadas por expropiación. La ubicación de las mismas aparece grafiada en los correspondientes planos de Intervenciones Urbanísticas y sus características detalladas en las fichas de intervenciones Programadas del Anexo al Programa de Actuación.

Art. 21.- Contenido y Tramitación.

Los contenidos y la tramitación de los instrumentos de Gestión del Planeamiento, se ajustarán a lo establecido por la Legislación Urbanística aplicable al respecto.

CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Art. 22.- Definición y Clases.

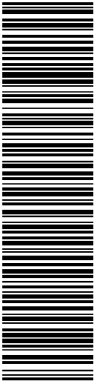
La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará a través de la formulación de proyectos técnicos, los cuales, según su objeto podrán ser:

- a) de urbanización
- b) de obra ordinaria
- c) de parcelación
- d) de otras actuaciones urbanísticas
- e) de edificación
- f) de actividades e instalaciones

Art. 23.- Proyectos de Urbanización.

- 1.- Se entiende por urbanización el acondicionamiento urbanístico del conjunto de espacios públicos y servicios urbanos que, formando parte de los Sistemas Viarios, de Infraestructuras o de Espacios Verdes, definen el suelo urbano de uso colectivo que permite, a su alrededor, la formación de solares de edificación pública o privada.
- 2.- Las obras de configuración de estos espacios e infraestructuras se realizarán de acuerdo con los correspondientes Proyectos de Urbanización que desarrollen las determinaciones establecidas por el Plan General o por los instrumentos de Ordenación que lo desarrollen o complementen.
- 3.- Los proyectos de urbanización que se redacten se sujetarán a lo establecido por los artículos 67 a 70 del reglamento de Planeamiento.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 15 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



- 4.- Independientemente de lo anterior, el Ayuntamiento redactará una Ordenanza Particular en la que se especificarán los contenidos, documentación, trámites, plazos, garantías y demás requisitos que deban cumplir de acuerdo con la legislación aplicable, los proyectos de Urbanización o de Obra Ordinaria redactados por iniciativa particular.

CAPÍTULO V.- DESARROLLO DEL PLAN SEGÚN LA CLASE DE SUELO

Art. 24.- Desarrollo del Plan en suelo Urbano.

- 1.- Las previsiones del Plan general en Suelo Urbano serán de ejecución inmediata y directa, sin perjuicio de la redacción y aprobación de los correspondientes proyectos de compensación, o en su caso reparcelación, en los ámbitos de las unidades de actuación señaladas en el Plan o aquellas otras que pudieran delimitarse.
Se exceptúan los ámbitos de suelo con riesgo de grave inundación según las Normas de Coordinación Metropolitanas, que se numeran en el punto 7.2.2 de la memoria y cuyo desarrollo se condiciona a la ejecución de las obras de defensa de inundaciones programadas para el primer cuatrienio del programa de dichas normas o a la aplicación directa en los proyectos de urbanización y de edificación de los criterios correspondientes señalados en el artículo 37 y 38 de las Normas de Coordinación Metropolitanas.
- 2.- Para mejorar aspectos concretos en la fijación de alineaciones o de la volumetría, se podrán redactar Estudios de Detalle, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y con lo especificado en las presentes Normas.
- 3.- La ejecución de las Unidades de Actuación, una vez efectuada la distribución de beneficios y cargas a través del proyecto de urbanización o, en su caso de Obra Ordinaria, pertinentes.
- 4.- De acuerdo con el artículo 83 de la Ley del Suelo, los propietarios de Suelo Urbano están obligados a costear la urbanización, ya sea sufragándola para su ejecución por el Ayuntamiento o, en su caso, ejecutándola para su recepción por éste.
- 5.- Las obras de urbanización que deben costear los propietarios son las mencionadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, en el ámbito de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación.
- 6.- El cumplimiento de esta obligación será previo al ejercicio del derecho a edificar, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 7.- Respecto al apartado a) del artículo 41 del Reglamento de Gestión, se entenderá innecesario el requisito de previa firmeza del proyecto de compensación o reparcelación, en el caso de que todos los terrenos de la unidad reparcelable sean de un mismo propietario o de quienes, por así solicitarlo, actúen como tal. Deberá, sin embargo, haberse producido la transmisión, en pleno dominio y libre de cargas, al Ayuntamiento de Aldaia de los terrenos de cesión obligatoria correspondientes.
- 8.- En el ámbito delimitado por el Plan General para el núcleo urbano industrial del Coscollar se formará un Plan Especial de Reforma Interior y Saneamiento con la finalidad de ordenar pormenorizadamente los usos del suelo y régimen urbanístico, de dicho núcleo que con carácter global se destinará a uso industrial, mejorar el medio urbano de su ámbito, así como accesos desde la población y sistema general viario y lograr el saneamiento de la población mediante la previsión de los servicios e infraestructuras necesarios al efecto.
Todo ello de acuerdo con lo previsto en los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo y 76 del Reglamento de Planeamiento.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 16 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldiaa.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=5

Art. 25.- Desarrollo del Plan en Suelo Urbanizable.

(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 1 del PGOU - BOP 24-01-1996)

1.- En el Suelo Urbanizable Programado:

- 1.a) Se desarrollará por medio de Planes Parciales circunscritos a los Sectores de Planeamiento establecidos en el Plan General.
- 1.b) Los terrenos incluidos en esta clase de suelo sin perjuicio de las excepciones reguladas por el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, no podrán ser edificadas hasta que, tras la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector correspondiente y la del proyecto de urbanización del polígono, se efectúen los trámites del sistema de actuación pertinentes, encaminados al reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento y se ejecuten las obras de urbanización previstas, previa formalización de las cesiones obligatorias exigibles.
- 1.c) Las cesiones y obligaciones de los propietarios de esta clase de suelo son las contempladas por los artículos 84 y 120 de la Ley del Suelo, en concordancia con lo establecido por los artículos 46 a 49 del Reglamento de Gestión Urbanística, y de acuerdo con las previsiones del presente Plan.
- 1.d) Para el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado se contemplará lo establecido por los artículos 50 y 51 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 1.e) Igualmente, se tendrá en cuenta lo especificado por los artículos 52 a 54 del citado Reglamento y en lo que respecta a la ocupación por el Ayuntamiento del suelo destinado por el Plan a Sistemas Generales.

2.- En el Suelo Urbanizable No Programado:

- 2.a) Se desarrollará mediante Programas de Actuación Urbanística, según lo definido en el artículo 16 de la Ley del Suelo y en el 71 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.
- 2.b) A los efectos de lo previsto en el artículo 34.c del Reglamento de Planeamiento se establecen las siguientes características técnicas que han de reunir las actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo:
 - 2.b.1) La delimitación de los terrenos, considerando la necesidad de una adecuada inserción de la actuación en la estructura del Plan, se efectuará de modo que, siguiendo la ordenación indicativa para el interior de dicha clase de suelo sugerida por el presente Plan, se incluyan manzanas completas (o la parte íntegra que de éstas pertenezca al término municipal de Aldaia) así como el área más próxima de localización obligatoria de los sistemas locales.
 - 2.b.2) La magnitud mínima en cuanto a la extensión superficial será la de los ámbitos mínimos de unidades urbanísticas integradas. De modo que una unidad necesariamente se forme por uno o varios ámbitos completos y no por fracciones de éstos.
Dichos ámbitos se delimitan en el plano de gestión.
 - 2.b.3) Al objeto de garantizar la conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General se establecen las siguientes condiciones, según se trate de los distintos ámbitos mínimos definidos en el punto 1) anterior, para que pueda formularse un Programa de Actuación Urbanística.
-En el ámbito AM1 que esté ejecutado el tramo de Distribuidor Comarcal de l'Horta Sud de la Red Básica Metropolitana colindante con dicho ámbito, y que se encuentre a su vez conectado a la Red de Interés General del Estado.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 17 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



- En el ámbito AM2 la misma condición y que se haya ejecutado el encauzamiento y desvío del Barranc de la Saleta.
- En el ámbito AM3 que se encuentre ejecutado el desdoblamiento de la C.N.-III (Autovía Valencia-Utiel), así como el enlace de Aldaia, en la Venta del Aire el acceso desde éste a la población de Aldaia y su conexión al Camí de Sant Onofre mediante prolongación de la Ronda Norte o del Pont Nou.
- En los ámbitos AM5 y AM6 que se encuentren ejecutados el desdoblamiento de la C.N.-III tramo Valencia-Chiva, el enlace de Aldaia, el acceso a Aldaia desde aquel.
- En el ámbito AM7 que se encuentre ejecutado el desdoblamiento de la C.N.-III (Autovía Valencia-Utiel) y el paso elevado sobre la C.N.-III en el PK 8+132 del tramo Cheste-Aeropuerto.
- En el ámbito AM8 que se encuentre aprobado y en ejecución el PERI del Coscollar. Que esté ejecutado y conectado a la Red General el Colector G05.23 definido en el plano 11.B de “Intervenciones Urbanísticas Alcantarillado”.

2.b.4) En todo caso se deberán establecer las redes de servicios necesarias para conectar las redes internas al suelo que tengan que desarrollar los Planes Parciales con las generales, mediante la ejecución de los correspondientes sistemas generales de carácter municipal y especialmente los colectores de saneamiento.

Art. 26.- Desarrollo del Plan en el Suelo no Urbanizable.

Las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo son de aplicación inmediata y directa, sin perjuicio de que puedan redactarse Planes Especiales de Protección, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la Ley del Suelo y 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Se recomienda que se formulen planes especiales para el desarrollo de los siguientes ámbitos:

- 1.- “H.O.” Equipamiento social-docente de interés social e iniciativa preferentemente privada.
- 2.- “T.R.S” Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos urbanos de l’Horta Sud.
- 3.- “Parque Ronda del Comuner”, correspondiente a la intervención programada G08-13 del plano 11-C “Intervenciones Urbanísticas. Sistemas de Espacios Libres”.
- 4.- “Barranc dels Cavalls” de regeneración del medio físico y de solución o mejora de vertidos.

Las principales características de los precedentes se establecen en el Anexo a estas Normas “Fichas de Actuaciones Urbanísticas en Desarrollo del Plan”.

Además de los mencionados podrán redactarse planes especiales tendentes a mejorar las condiciones del medio rural, especialmente en lo que se refiere a dotar de red de saneamiento a los núcleos de edificación existentes y a las áreas de edificación dispersa.

Art. 27.- Desarrollo del Plan respecto a los Sistemas Generales.

- 1.-El suelo destinado a Sistemas Generales será de titularidad pública y será adquirido por el Ayuntamiento, según los casos contemplados por el Plan:

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 18 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E5671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnavirtual.afana.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=5

- a) Por cesión, compensada mediante la adjudicación de aprovechamiento en Sectores con exceso de aprovechamiento medio, cuando dichos sistemas generales han sido incluidos por este Plan dentro de la delimitación del Suelo Urbanizable Programado.
- b) Mediante expropiación forzosa, de acuerdo con el procedimiento establecido por el artículo 197 del Reglamento de gestión urbanística.
- 2.- Sin perjuicio de lo especificado en los artículos 25, 28 y 29 de las presentes Normas, las determinaciones del Plan General respecto de los Sistemas Generales se desarrollarán directamente mediante proyectos de Urbanización, de Obra Ordinaria o de Obra Concreta, según el caso.
- 3.- La Administración podrá formular Planes Especiales en los supuestos previstos en el artículo 76.2 del reglamento de Planeamiento.

Art. 28.- Planes Parciales.

- 1.- Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, sin que puedan modificar las determinaciones del Plan General.
- 2.- Los Planes Parciales habrán de tener la precisión suficiente para permitir su desarrollo sin necesidad de ningún otro instrumento de ordenación y deberán recoger, en su caso, lo especificado en el artículo 25 de estas Normas.
- 3.- Los Planes parciales habrán de contener la división poligonal y la asignación del Sistema o los sistemas de Actuación. Su programación no podrá prever un plazo superior a cuatro años para la realización de la urbanización.
- 4.- El Plan General prevé la formación de cinco Planes Parciales de iniciativa privada en Suelo Urbanizable Programado, tres en el primer cuatrienio y dos en el segundo. La delimitación de los Sectores y la etapa en que deben desarrollarse aparece grafiada en los planos correspondientes. Igualmente se detalla la parte del suelo, ocupado por Sistemas Generales, que debe ser incluida en cada SECTOR, para su desarrollo conjunto.

Art. 29.- Planes Especiales.

Se ajustarán a las disposiciones de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, sin que puedan modificar las determinaciones del Plan General, especialmente las que regulan el volumen y uso del suelo, aunque sí podrán precisarlas.

TÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES

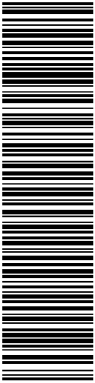
Art.30.- Régimen Urbanístico del Suelo.

De conformidad con lo establecido en los artículos 12 de la Ley del Suelo y 19 del Reglamento de Planeamiento, el régimen urbanístico del Suelo se define a través de:

- a) Clasificación del Suelo según su régimen.
- b) Determinación de la estructura general y orgánica del territorio.
- c) Clasificación urbanística del suelo, mediante división en usos globales.

Art. 31.- Clasificación del Suelo.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 19 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



El territorio del término Municipal de Aldaia se clasifica, a los efectos del régimen jurídico del suelo y de conformidad con lo establecido en los artículos 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo, y artículos 20, 21, 22, 23 y 24 del Reglamento de Planeamiento, en las siguientes categorías del suelo:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Urbanizable Programado.
- c) Suelo Urbanizable No Programado.
- d) Suelo No Urbanizable.

Dicha clasificación queda grafiada en los planos de ordenación que forman parte integrante del Plan General.

En suelo urbano las presentes normas urbanísticas tendrán el carácter de ordenanzas de la edificación y uso del suelo.

Art.- 32.- Determinaciones Generales en las cuatro Clases de Suelo.

- 1.- En suelo urbano el Plan determina la ordenación física de forma pormenorizada, en cumplimiento de lo establecido por la Ley, mediante la definición detallada del suelo, según su destino para:

- a) Viales y aparcamientos.
- b) Zonas Verdes: Jardines y Parques Públicos.
- c) Dotaciones, equipamientos y edificaciones públicas o de interés social.
- d) Suelo privado.
- e) Suelo privado que puede ocuparse por la edificación.

Igualmente se definen las condiciones de las parcelas, el volumen y las condiciones funcionales, estéticas y de habitabilidad que deben reunir las edificaciones.

- 2.- En suelo urbanizable programado, el Plan determina el ámbito de los Sectores que deben ser desarrollados mediante los correspondientes planes parciales y los elementos básicos de la estructura orgánica (sistemas generales) incluidos en esta clase de suelo, y establece, a través de la calificación urbanística, los usos y sus niveles de intensidad.

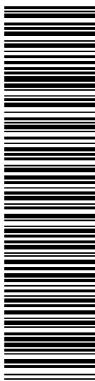
La ordenación detallada de esta clase de suelo la efectuarán los correspondientes Planes Parciales, sin embargo, el Plan General fija, con carácter mínimo y de manera vinculante u orientativo, las determinaciones previstas en los planos, y en estas Normas, sobre la red viaria, situación de la línea de edificación respecto al perímetro del Sector, situación de los espacios libres y dotaciones comunitarias, el tipo de ordenación. Y, en su caso, las características que deben reunir las líneas de borde.

Respecto a la ordenación interna de los distintos sectores las respectivas fichas del Anexo a estas Normas "Actuaciones Urbanísticas en Desarrollo del Plan" establecen el carácter vinculante u orientativo de esta determinación como norma general se entenderá vinculante la disposición de los sistemas generales y locales. Se entenderá orientativa la ordenación de suelo edificable privado. Respecto a la trama viaria, se deberá mantener su nivel de funcionalidad tanto interno al sector como en relación con el exterior.

- 3.- En Suelo Urbanizable No Programado el Plan, en las fichas de características de cada área establece las condiciones de ejecución que posibilitarán al producirse la formulación de los correlativos PAU y las condiciones de gestión que deben asumir los promotores de los mismos. En tanto no se formulen los correspondientes programas son de aplicación las limitaciones previstas en estas normas para el uso del suelo.

Se establece una línea de edificación que respete una banda de 150 m. para el trazado del distribuidor Comarcal Sur y el encauzamiento y desvío del barranco de la Saleta.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 20 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0905E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnainvirtual.alba.es/portalCiudadano/portalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_u=2&idoma=5

4.- En el Suelo No Urbanizable, rigen las limitaciones previstas en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo y se establecen las determinaciones prevenidas por el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO II.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Art. 33.- Definición

- 1.- Los sistemas son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, viabilidad, espacios libres, equipamientos comunitarios e infraestructuras urbanas.
- 2.- Los sistemas serán Generales cuando funcionalmente vayan dirigidos a cubrir necesidades a nivel de todo el territorio ordenado. Por el contrario, serán locales los sistemas que estructuren orgánicamente y de manera específica un sector.
- 3.- Tanto los Sistemas Generales como los Sistemas Locales en suelo urbano quedan grafiados en los correspondientes planos, que forman parte integrante del presente Plan.

Art. 34.- Utilidad Pública.

La consideración de Sistema implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos reservados a los mismos, a los efectos de expropiación forzosa, y de conformidad con lo establecido en el artículo 64 de la Ley del suelo.

Art. 35.- Ejecución de los Sistemas Generales.

- 1.- Los sistemas generales, se ejecutarán de acuerdo con lo establecido por el artículo 27 de las presentes Normas.
- 2.- Los sistemas locales en Suelo Urbano se llevarán a cabo a través del Sistema previsto por el Plan en la actuación urbanística de que se trate, mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, de Obra Ordinaria o, en su caso, de Obra Concreta.
Los situados en Suelo Urbanizable se desarrollarán de acuerdo con lo que establezca el Plan Parcial correspondiente, el cual deberá contemplar la legislación urbanística de aplicación y las determinaciones del presente Plan general.

Art. 36.- Titularidad y Gestión de los Sistemas.

(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 30 del PGOU - DOGV 19-06-2008)

- 1.-El suelo destinado a Sistemas Generales y Locales será de dominio público. Se exceptúa el caso previsto en el artículo 40.4 de estas normas y los emplazamientos en que los planos de detalle de alineaciones y alturas señalen la desafección del subsuelo a la calificación de dotacional público.
- 2.- La gestión de los servicios que se establezcan en los mencionados suelos, se podrán efectuar:
 - a) Por gestión directa por medio de órganos o entes de la propia Administración.
 - b) Por gestión indirecta, preferentemente por concesión administrativa.
 - c) Por constitución del derecho de superficie u otra analogía que atribuya a su titular la gestión, por plazo determinado, del equipamiento previsto en el Plan, o en los instrumentos de ordenación que a tal efecto se redacten.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 21 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



3.- No obstante, lo especificado en los apartados anteriores, todos los sistemas que se encuentren en funcionamiento antes de la aprobación inicial de este Plan, dentro del marco de la legalidad vigente, podrán continuar su titularidad y gestión privada, mientras se mantenga su funcionamiento.

En el caso que se produzca el cese de la actividad, la Administración podrá proceder, si aprecia para ello razones de interés público o utilidad social, a la formulación de un plan especial que, en desarrollo del presente plan general, legitime un nuevo destino de carácter público para los terrenos, delimitando el ámbito de una actuación aislada a ejecutar mediante expropiación forzosa.

Art. 37.- Sistema Viario.

Se considera como sistema viario las siguientes vías:

- a) Las carreteras y caminos definidos en el Plan General de Ordenación Urbana y en los proyectos de obra que lo desarrollen.
- b) El conjunto de calles y caminos por los que se distribuye el tráfico de la población, tanto peatonal como rodado, incluyendo las zonas de aparcamiento de vehículos.

Art. 38.- Sistema de Zonas Verdes.

Lo constituyen el suelo destinado a la formación de parques, jardines públicos y áreas de juego.

Los parques públicos lo constituyen las reservas del Plan General para esta finalidad, teniendo la consideración de sistema general.

Los jardines públicos y áreas de juego son aquellos espacios libres que estando previstos en el plan general no se consideran sistema general, y los que se prevean en los Planes Parciales.

Art. 39.- Usos permitidos en parques y jardines.

(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 30 del PGOU - DOGV 19-06-2008)

1.- Compatibilizando con los usos de esparcimiento y descanso que todo parque o jardín requiere se admiten construcciones, instalaciones y otros usos que no comporten, ningún perjuicio al provecho y utilización pública, así como ocupaciones temporales para ferias, circos, fiestas, en espacios no ajardinados o que las instalaciones existentes sean compatibles con estas ocupaciones.

2.- También se admitirán instalaciones para la práctica deportiva y cultural mientras dicha instalaciones no ocupen más del 10% de la superficie del parque o jardín, siempre y cuando no precisen edificación.

En el caso de precisar, dichas instalaciones y aquellas de carácter permanente de las que se autorizan en el punto anterior de este artículo, de algún tipo de edificación, esta no podrá ocupar en planta más del 5% de la superficie del parque o jardín.

3.- En ningún caso se admitirá la transmisión de la titularidad del dominio sobre el subsuelo, suelo y vuelo de estos espacios a los particulares, admitiéndose sin embargo la ubicación de servicios públicos, que se podrán gestionar directa o indirectamente. Se exceptúa de ello aquellos emplazamientos en que los planos de detalle de alineaciones y alturas señalen la desafectación del subsuelo a la calificación de dotacional público en los que podrá enajenarse el dominio sobre el subsuelo

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 22 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



4.- En aquellos espacios libres de carácter local que por su dimensión o ubicación en la trama urbana es previsible que reúnan unas características más próximas al concepto de plazas o áreas ajardinadas que al de Parque o jardín, podrán ubicarse asimismo a juicio del Ayuntamiento, aparcamientos de vehículos, de carácter público en su subsuelo, que podrán gestionarse directa o indirectamente. En aquellos emplazamientos en que los planos de detalle de alineaciones y alturas señalen la desafección del subsuelo a la calificación de dotacional público se podrá construir garajes y trasteros privados subterráneos.

En cualquier caso, deberá quedar garantizada la plantación de árboles cada 7 mts. En todo el perímetro de dichas áreas, en alineaciones situadas entre ellas a una distancia no mayor de 25 mts.

Igualmente se mantendrá la rasante de la calle en toda su superficie.

5.- Finalmente, se admite la posibilidad de luces y vistas de las fincas vecinas.

6.- La construcción de garajes y trasteros privados subterráneos bajo suelo dotacional público se sujetará a las siguientes reglas:

- Se respetará para el dominio público el volumen contenido entre la superficie formada por la rasante del perímetro y una superficie equidistante de la anterior situada 180 cm por debajo de ella.

- La altura máxima permitida de la edificación se medirá desde el punto más bajo de la rasante perimetral hasta la cara superior de la solera o losa de la planta más profunda y se calculará con la fórmula $H=(N \times 310)+220$. El valor resultante se expresa en cm siendo N el número máximo de plantas permitido.

- Se admitirá la construcción sobre la rasante de los elementos necesarios para permitir el acceso, la evacuación y la ventilación con la condición de que se integren adecuadamente y de que no ocupen más del 2% de la superficie de la proyección en planta del subsuelo desafectado.

Art. 40.- Sistema de Equipamiento.

1.- Tienen la consideración de equipamientos públicos, los suelos que se destinen a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos.

2.- Todos los suelos adscritos al Sistema de Equipamientos Públicos, tanto generales como locales, serán de titularidad pública. Los equipamientos existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan General de titularidad privada, seguirán el régimen previsto en el artículo 36 de estas Normas.

3.- A parte de los equipamientos previstos en el Plan, la iniciativa particular podrá instalarse en las distintas zonas de edificación privada aquellos que sean de su interés, cumpliendo en todo caso, la normativa propia de cada zona.

4.- Se exceptúa el caso del suelo señalado como equipo socioasistencial-docente en suelo No Urbanizable para la instalación de un Centro del Hogar Social Juvenil "HOSOJU" que es de titularidad privada.

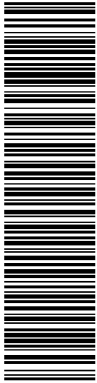
Art. 41.- Destino de los equipamientos.

(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 22 del PGOU DOGV 29-10-2003)

1.- Dentro del sistema General y Local de Equipamientos se pueden establecer los siguientes usos:

- Docente.
- Asistencial-Docente para discapacitados.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 23 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



- Sanitario.
- Religioso.
- Socio-Cultural.
- Asistencial-Tercera Edad.
- Administrativo y/o Cultural.
- Comercial.
- Cementerio.
- Servicios Municipales.
- Servicios Comarcales.
- Socioasistencial-Docente titularidad privada.

2.- La gestión de los servicios que se instalen en cada uno de estos equipamientos se podrá realizar de acuerdo con las previsiones del artículo 36 de estas Normas.

3.- La localización, dimensiones y usos del Sistema de equipamientos aparecen grafiadas pormenorizadamente en los correspondientes planos del Plan General.

4.- En aquellos emplazamientos, que, estando destinados a equipamientos públicos, no tengan señalada su edificabilidad por los planos de régimen urbanístico o por fichas de actuaciones urbanísticas en desarrollo del plan, se aplicarán las condiciones señaladas en el artículo 95.3 que estas normas establecen para el caso T.1 con la excepción de la reserva de aparcamientos, de la regulación de la altura de coronación y de la regulación de voladizos. La reserva de aparcamientos se regulará por las normas de carácter general contenidas en el artículo 119 del PGOU. La altura de coronación podrá alcanzar los 18'50 m. en una superficie en proyección en planta que no exceda del 5% de la total de la de la parcela. Se permite el vuelo de aleros y cornisas sobre la vía pública hasta un máximo de 80 cm., con la condición de que se sitúen como mínimo a 5 m. sobre la rasante de la calle en la línea de fachada y de que la calle sobre la que se producen estos vuelos tenga un ancho mínimo de 15 m. en toda la longitud de la fachada. Para el resto de elementos volados, se permite:

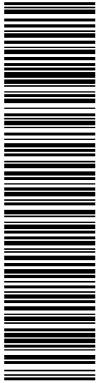
- En calles de cualquier anchura, impostas y molduras por encima de 2'50 m. sobre la rasante de la calle en la línea de fachada, con un saliente máximo de 20 cm. y un grosor máximo de 40 cm.
- En calles de anchura mínima de 20 m., cuerpos volados por encima de 2'50 m. sobre la rasante de la calle en la línea de fachada, cuyo vuelo máximo no supere los 2 m. ni el 20 % del ancho de la acera. Dichos cuerpos volados, en cada planta, no podrán ocupar más del 10 % de la longitud de cada fachada.

5.- Se admitirá que prosiga el uso del actual cementerio municipal, a pesar de que el Plan destine el suelo que ocupa a parque urbano, hasta que entre en funcionamiento en las condiciones requeridas por la Ley el nuevo cementerio previsto por el plan.

Art. 42.- Sistema de Dotaciones e Infraestructuras.

- 1.- El sistema general de dotaciones e infraestructuras comprende: los servicios de abastecimiento y distribución de aguas, la red de alcantarillado, las centrales receptoras, transformadoras y las redes distribuidoras de energía eléctrica, red de conducciones de gas natural y sus estaciones auxiliares, centrales y redes de comunicaciones y teléfonos, parques, móviles de maquinaria y vehículos y otros posibles servicios de carácter afin.
- 2.- Una vez queden detallados pormenorizadamente aquellos aspectos del sistema de infraestructuras que, con nivel supramunicipal, quedan por definir, se redactará un Plan Especial que abarcará todo el territorio municipal y contemplará la coordinación y

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 24 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



compatibilización entre los diversos servicios entre sí, en cuanto a su implantación en el término municipal y en relación con el territorio de otros municipios.

- 3.- El Plan Especial mencionado en el punto anterior, además de contemplar los servicios e infraestructuras señalados en el punto 1 a que hubiera lugar, deberá considerar, necesariamente las infraestructuras de captación, y distribución para el agua de riego, la red de acequias y sus elementos constitutivos.
- 4.- En el caso de no existir reserva de suelo prevista por el Plan General para ubicar alguna parte o elementos de las infraestructuras a que se refiere el presente artículo, se podrán ubicar en suelo no urbanizable siguiendo la tramitación prevista por el artículo 44 del reglamento de Gestión Urbanística.

CAPÍTULO III.- REGLAMENTO GENERAL DE USOS

Art. 43.- Regulación de Usos.

El Plan General regula pormenorizadamente los usos permitidos en terrenos clasificados como suelo urbano.

En el suelo urbanizable, programado y no programado, el Plan General señala el uso global de cada sector, y en su caso los usos complementarios.

En el suelo no urbanizable, el Plan General establece los usos permitidos y fija los prohibidos.

Dentro de la misma clase de suelo se denomina zona el ámbito territorial para el que el plan establece unicidad en la regulación de usos.

El modelo territorial de distribución de zonas contemplado por el Plan se denominará zonificación.

Art. 44.- Restricciones.

En el suelo urbano, y mediante ordenanza específica, podrán hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a localización y características de los usos permitidos.

En suelo no urbanizable, los planes especiales de protección o mejora podrán prohibir aquellos usos que se estime perjudiciales.

Finalmente, con carácter general, los planes especiales de protección podrán establecer las limitaciones de usos que se estimen convenientes.

Art.45.- Clases de Usos por su destino.

Uso permitido es aquel cuya implantación es admitida por el Plan.

Uso prohibido es aquel cuya implantación no se permite por el Plan.

Uso global es aquel que define el especial destino de cada sector de planeamiento.

Uso complementario es aquel que necesariamente debe incluir el Plan Parcial que ordene un sector de Planeamiento.

Usos compatibles son aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso global.

Art. 46.- Clases de Usos por su Función.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 25 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Por su función, se distinguen las siguientes clases de usos:

- 1.- Residencial: Comprende los edificios destinados a vivienda o residencia, tanto unifamiliar como otras formas colectivas (plurifamiliar, comunidades, residencias colectivas, etc).

A su vez se distinguen tres categorías:

- a) Residencial intensivo: Constituido generalmente por edificios de viviendas de carácter plurifamiliar, con acceso y elementos comunes, si bien pueden existir, dentro de esta categoría edificios con carácter unifamiliar.

La característica que define esta categoría es la alta densidad que supone el modo de agrupación de los edificios y la ocupación del suelo privado por la edificación.

- b) Residencial extensivo: Constituido por edificios de viviendas de carácter unifamiliar, asentados en parcelas independientes, situados aisladamente o bien agrupados horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.

- c) Residencial colectivo: Lo forman edificios de organización interna semejante a las instalaciones hoteleras que constituyan residencia temporal o permanente de personas, comunidades y colectividades.

Son edificios singulares tanto en su tipología como en lo que respecta a la ocupación de la parcela.

- 2.- Comercial: Corresponde a locales abiertos al público destinados a comercio al por mayor y al por menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público.

- 3.- Terciario: Corresponde a un uso claramente diferente al residencial e industrial, y vinculado al sector económico de servicios. En algunos casos comprende también el uso comercial y aquellas actividades que, suponiendo un almacenamiento de productos, conservación o distribución de los mismos no comportan, sin embargo, la obtención o transformación de los productos.

El uso terciario significa, pues, un uso global. En los planos se delimitan las zonas que admiten dicho Uso Global, y las presentes Normas establecen los usos pormenorizados o prohibidos dentro de cada zona y sus intensidades.

Dentro de este uso terciario pueden estar incluidos, según los casos, los usos pormenorizados: Almacenes, Talleres de reparación de vehículos, estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes, Hostelería, oficinas, Socio-Cultural, deportivo, Recreativos espectáculos, Administrativos, etc.

- 4.- Industrial: Uso cuya actividad significa, fundamentalmente la obtención, transformación y transporte de los productos.

Dentro de este grupo se distinguen entre:

- a) Uso de industria normal.
- b) Uso consistente en actividades que, por los materiales utilizados, manipulados y/o suministrados, o por los elementos técnicos utilizados, pueden ocasionar molestias, peligro o generar riesgo para la salubridad o seguridad de las personas o bienes.

- 5.- Uso de Oficinas: Incluye las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; las de banca, seguros, bolsa, despachos profesionales, etc; así como los que, con carácter análogo, forman parte de las empresas privadas o públicas dedicadas a otro tipo de actividad.

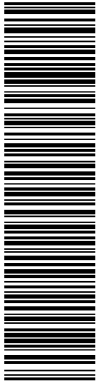
- 6.- Usos de Hostelería: Comprende los edificios destinados tanto a alojamiento temporal para transeúntes (hoteles, aparta-hoteles, moteles, etc) como los restaurantes, salones de banquetes, etc.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 26 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



- 7.- Uso Recreativo: Comprende las manifestaciones comunitarias de ocio y recreo no incluidas en otra clasificación, incluyendo los espectáculos de cualquier género o naturaleza, aún los deportivos, discotecas, cines, teatros, etc.
- 8.- Uso Deportivo: Comprende los locales o edificios destinados a la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.
- 9.- Uso Sanitario: Corresponde al tratamiento o alojamiento de enfermos y comprende tanto hospitales (públicos o privados) como clínicas, sanatorios, ambulatorios, dispensarios, consultorios y similares. Así mismo incluye las clínicas veterinarias.
- 10.- Uso Docente: Comprende los edificios destinados a la enseñanza en todos los grados y modalidades.
- 11.- Uso Socio-Cultural: Comprende las instalaciones culturales como museos, bibliotecas, salas de arte, de conferencias y de ensayo, y las de actividades de tipo social, tales como centros de asociaciones, agrupaciones, etc.
- 12.- Uso Asistencial: Comprende los edificios y/o instalaciones dedicados a prestar residencia y/o asistencia, temporal o permanente a colectivos de personas que así lo requieran. Residencias de ancianos, hogares infantiles, etc.
- 13.- Religioso.
- 14.- Administrativo: Comprende los edificios, de carácter público en los que tienen lugar las funciones administrativas y de atención al público de los organismos públicos.
- 15.- Almacenes: Comprende los edificios o parte de ellos, destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.
De este uso se excluyen aquellas actividades que pueden ser clasificadas del tipo 4.b., aún cuando no se produzca ningún tipo de manipulación o transformación de los productos.
- 16.- Talleres de reparación de vehículos o maquinaria. Comprenden las siguientes clases o especialidades:
 - 16.1) Reparación mecánica de vehículos y maquinaria.
 - 16.2) Reparación eléctrica del automóvil.
 - 16.3) Reparación de plancha y/o pintura de vehículos automóviles.
- 17.- Estaciones de servicio.
- 18.- Instalaciones de lavado de vehículos.
- 19.- Garajes y aparcamientos: Se incluyen dentro de este uso los aparcamientos particulares, colectivos y públicos, de vehículos de motor.
- 20.- Talleres y actividades artesanas: Se denomina actividad artesana la que desarrolla un oficio de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear a efectos auxiliares elementos de accionamiento electromecánico con potencia activa de accionamiento electromecánico inferior a 3'750 Kw. y empleando personal de uno a diez operarios.
Se denomina taller la actividad con operaciones de carácter manual, mecánico, físico o químico como una razón de potencia instalada-superficie de 0'075 Kw. por cada m² construido del local, empleando hasta quince operarios. Igual consideración tendrán aquellas actividades con menor potencia activa de accionamiento electromecánico y más operarios compensándose la relación Kw. / operario o razón de dos operarios por cada 0'750 Kw., disminuido hasta un límite de veinticinco operarios.
- 21.- Uso agrícola y forestal: Incluye todas las actividades de cultivo agrícola, así como las derivadas de éstas, y las explotaciones forestales.
No comprende, sin embargo, las actividades del sector primario vinculadas a la cría y/o reproducción de animales de cualquier tipo.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 27 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



- 22.- Uso pecuario: Comprende los edificios en instalaciones destinadas a explotación ganadera, cría, reproducción o guarda de animales.
- 23.- Mataderos: Comprende cualquier edificio o instalación destinado al sacrificio y/o manipulación posterior de animales.
- 24.- Actividades Extractivas: Comprende la extracción de tierras y áridos para su aprovechamiento industrial o para otros fines.
Esta actividad tendrá siempre el carácter de temporal y provisional.

Art. 47.- Uso Público, Colectivo y Privado.

Tiene consideración de uso público aquel que se desarrolla en terrenos o instalaciones de propiedad pública.

Se considera uso colectivo el de carácter privado que afecta a un grupo de personas cuya relación se caracteriza por el pago de unas cuotas, precios, tasas, o cualquier otro tipo de relación.

Se considera uso privado todo aquel que se lleva a cabo en bienes de propiedad privada.

Art. 48.- Usos Provisionales.

- 1.- Son usos provisionales aquellos que, no estando prohibidos expresamente por estas Normas, se establecen de manera temporal, no precisan obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.
- 2.- Tales usos pueden autorizarse de conformidad con lo establecido por el artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, a precario. Tales usos y obras deben cesar o demolerse sin derecho a indemnización tan pronto el municipio acuerde revocar la misma. En consecuencia, las obras o usos provisionales no podrán iniciarse sin que la oportuna autorización, aceptada por el propietario, sea inscrita en el Registro de la Propiedad bajo las indicadas condiciones.
- 3.- Las autorizaciones deberán renovarse cada dos años, caducando caso de no hacerlas así.

Art. 49.- Usos fuera de Ordenación.

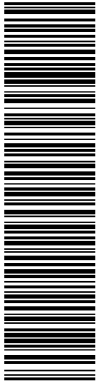
Se consideran como fuera de ordenación los usos que, existiendo con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, entren en contradicción con las disposiciones del mismo. Por contrariedad con sus previsiones y por no contar con ordenanza especial de tolerancia transitoria de uso.

CAPÍTULO IV.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Art. 50.- Actos sujetos a Licencia.

- 1.- Están sujetos a previa licencia municipal todas las actividades a que se refiere el artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística que se lleven a efecto en el término municipal; así mismo, se deberá obtener licencia para apertura de caminos y senderos, extracción de áridos, transformaciones agrícolas y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales el terreno.
- 2.- La obligación de obtener previamente la licencia municipal afecta asimismo a los sectores actividades donde concurren competencias distintas de las municipales. En

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 28 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



ningún caso la necesidad de obtener tales autorizaciones de otras Administraciones Públicas dejará sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal.

- 3.- Es igualmente preceptiva la obtención de licencia municipal cuando los actos señalados sean promovidos por la Administración del Estado u otras administraciones públicas. En casos de urgencia o excepcional interés se aplicará lo dispuesto en el artículo 180-2 de la Ley del Suelo, y artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina urbanística.

Art. 51.- Solicitudes de Licencia de Obras.

Las solicitudes se presentan en el Registro General del Ayuntamiento en impreso normalizado y contendrán, con carácter general los siguientes datos:

- 1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, número del DNI., o denominación, razón social y domicilio si se trata de personas jurídicas.
- 2.- Iguales datos de quién actúa por representación.
- 3.- Situación y superficie de la finca, representada sobre la planimetría municipal.
- 4.- Relación de documentos que se acompañan.
- 5.- Lugar, fecha y firma del solicitante.

Art. 52.- Clasificación de las Obras.

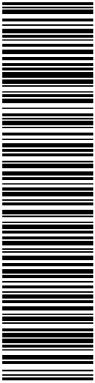
A los efectos del artículo 9 el reglamento de Servicios de las corporaciones locales y de estas normas, se consideran obras mayores las de levantamiento de toda clase de construcciones, de la reforma de su estructura, las que aumenten o disminuyan el volumen de los edificios o modifiquen su aspecto exterior, las de parcelación, los movimientos de tierras, la demolición de las edificaciones y todas las que exijan la dirección de un facultativo.

Art. 53.- Documentos que se acompañan a la Solicitud de Licencias de Obras Mayores.

- A) Documentos, se presentarán como mínimo:
- 1.- Plano de Alineaciones y rasantes expedidos por los Servicios Técnicos Municipales.
 - 2.- Ficha Urbanística.
 - 3.- Proyecto Técnico por triplicado ejemplar, visado por el Colegio Profesional correspondiente.
 - 4.- Escritura de mancomunidad de patios, si procede, inscrita en el Registro de la Propiedad.
 - 5.- Licencia Fiscal del constructor.
- B) El proyecto técnico contendrá, como mínimo:
- 1.- Memoria descriptiva de las características de la obra.
 - 2.- Plano de emplazamiento a escala 1/500, acotando las distancias de las obras a puntos de referencia que no presenten duda de interpretación y la anchura de la vía pública.
 - 3.- Planos de planta, fachadas y secciones a escala 1/50 o 1/100.
 - 4.- Indicación de las conexiones con las redes de distribución existentes, con expresión de potencias y caudales necesarios en cada servicio.
- C) El Ayuntamiento redactará una Ordenanza Particular en la que se detalle con amplitud los documentos a presentar, su contenido y el procedimiento que se debe seguir.

Art. 54.- Documentos que se presentarán al solicitar Licencia de Obras Menores.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 29 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



A) A la vista de la solicitud y de acuerdo con las características de la obra a realizar, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, se podrá requerir la presentación de planos firmados por facultativos competentes y/o dirección de éstos, visados por el Colegio Profesional.

B) El Ayuntamiento redactará una Ordenanza Particular en la que se detallarán los documentos que deben presentarse, su contenido y el procedimiento a seguir.

Art. 55.- Documentos para Licencia de Derribo.

Junto al proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, se adjuntará aceptación de la empresa constructora que lo llevará a cabo y aceptación del facultativo director de las obras. Así mismo se acompañará un documento en el que el solicitante se comprometa a reparar los daños que pueda ocasionar en los bienes de dominio público y repondrá los elementos de los servicios públicos que provisionalmente se tengan que retirar.

Art. 56.- Documentos para Licencias de Parcelación.

Junto con la Memoria y con referencia al Plan que ampara la parcelación y descripción de la finca a parcelar, se acompañarán planos de situación y de parcelación, a escala 1/2000 y 1/500 respectivamente, todo ello por triplicado.

Art. 57.- Documentos para licencia de Obras de Urbanización.

Se acompañará proyecto por triplicado con los documentos exigidos por el artículo 69 del Reglamento del Planeamiento y con la determinación de las obras del artículo 67 del citado Reglamento.

Art. 58.- Restantes supuestos de Licencia.

Los servicios técnicos Municipales, a la vista de la solicitud de licencia formulada, y dada la índole de las mismas, informarán de los documentos necesarios para el otorgamiento de la licencia, que deberán presentarse en el plazo de 15 días siguientes a la notificación.

Art. 59.- Contenido de las Licencias.

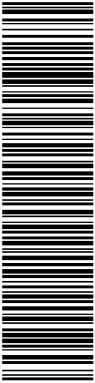
Las licencias autorizarán a ejecutar los actos que consten en las mismas, en congruencia con lo solicitado, que serán alguno de los señalados en el artículo 50 de estas normas, y que se ajusten al Plan general de Ordenación Urbana y a estas normas, sin que en ningún caso puedan condicionarse a la aprobación de un plan Parcial, Plan especial, Estudio de detalle, Proyecto de reparcelación o proyecto de compensación.

Art. 60.- Licencia condicionada a completar la Urbanización.

Si las licencias se refieren a actos de edificación en terrenos que no tengan la calificación de solar, se podrán conceder condicionadas a dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 61.- Concesión de la Licencia.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 30 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Completada la documentación, o subsanados los defectos inicialmente advertidos, las licencias se concederán por el alcalde, salvo delegación de esta competencia en el Órgano de gobierno municipal correspondiente.

Art. 62.- Plazos para la concesión de la Licencia.

- 1.- Se otorgará o denegará en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud, las licencias relativas a:
 - a) Parcelaciones.
 - b) Movimientos de tierras.
 - c) Obras de cerramientos de solares o de terrenos.
 - d) Obras de instalaciones menores.
 - e) Primera utilización de los edificios.
 - f) Tala de árboles.
 - g) Colocación de carteles de publicidad o propaganda, visibles desde la vía pública.
 - h) Instalación de grúas.
 - i) Licencias de obras menores.
- 2.- Las demás licencias, salvo las de obras de urbanización y de instalación de redes de servicio o su modificación, se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación.

Art. 63.- Silencio Administrativo.

Transcurridos los plazos señalados en el artículo anterior sin que hubiese recaído resolución expresa por parte de la Corporación Municipal

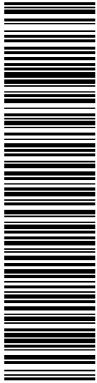
- 1.- Si la solicitud está referida a actividades en vía pública o bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá que la licencia ha sido denegada por silencio administrativo.
- 2.- Para las restantes actividades y cuando se trate de las obras relacionadas en el apartado 1 del artículo anterior, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo positivo.
- 3.- Para los supuestos de licencias de obras de nueva planta, así como todas las restantes licencias no comprendidas en el apartado 1 del artículo anterior, el peticionario que no hubiera recibido notificación de acuerdo expreso, en el plazo de dos meses, podrá acudir a la Comisión Territorial de Urbanismo denunciando la mora, y si transcurrido un mes no hubiera recaído resolución de aquel organismo territorial, se entenderá concedida la licencia en virtud de silencio administrativo positivo, siempre que la petición no contravenga lo establecido por el Plan de Ordenación o por la legislación urbanística vigente.
- 4.- Así mismo, en ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de este Plan General y de los planes y proyectos que se aprueben en desarrollo de este.

Art. 64.- Suspensión de Cómputo de Plazos.

El cómputo de plazos a que se refieren los artículos anteriores quedarán suspendidos:

- a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la administración, para completar datos de la solicitud o aportar documentos preceptivos omitidos.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 31 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



b) Durante el periodo concedido al interesado para subsanar las deficiencias del proyecto.

Art. 65.- Subsanación de Deficiencias.

Notificadas al interesado las deficiencias a subsanar, se le concederá un plazo de 30 días al efecto, con la advertencia de que, transcurrido el mismo sin haber efectuado la subsanación, se archivará el expediente sin más trámite, entendiéndose caducada la petición de licencia.

Si las deficiencias son de tal índole que la subsanación representa redacción de nuevo proyecto, por afectar a elementos esenciales, como son zonificación, usos no permitidos, edificabilidad, alturas o profundidad edificable, etc. Procederá la denegación de la licencia sin más trámite.

Art. 66.- Notificación de Licencias.

Las resoluciones de petición de licencia se notificarán al solicitante y a las personas que hubieran comparecido en el expediente en la forma prevista en las normas del procedimiento administrativo.

Art. 67.- Ejecución de las Obras.

Las obras e instalaciones se ejecutarán de acuerdo con el contenido y condiciones establecidas en la Licencia otorgada, y con estricta sujeción a las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación vigentes.

Art. 68.- Dirección Facultativa.

Cuando sea preceptiva la intervención de técnico facultativo, se precisará:

- Comunicación del técnico designado y aceptación de éste, en impresos oficiales visados por el Colegio Profesional.
- La renuncia y nueva designación deberán comunicarse al Ayuntamiento con los mismos requisitos del apartado anterior.

Art. 69.- Empresa Constructora.

Será la que acredite documentalmente el solicitante en la petición de licencia. Caso de cambio de la misma deberá comunicarse por escrito acompañando justificante de estar al corriente en Licencia Fiscal del Impuesto Industrial del nuevo constructor.

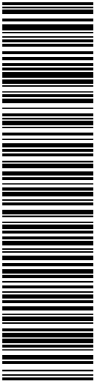
Art. 70.- Modificaciones en el Proyecto.

Si se trata de meras variaciones de detalles, bastará que el facultativo presente la documentación que las justifique.

Si se trata de modificaciones sustanciales, deberá tramitarse nueva licencia con los mismos requisitos de la iniciación del expediente, adjuntando el proyecto reformado visado por el correspondiente Colegio Oficial Profesional.

En ambos casos, las variaciones serán objeto de nueva licencia que dará lugar a la liquidación de las tasas correspondientes en su caso.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 32 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Art. 71.- Alineaciones y rasantes.

En los casos de obras, reconstrucción o reforma de fachadas, muros y cierres, lindantes a vía pública, deberá solicitarse, previamente a la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes. El Ayuntamiento aprobará la correspondiente ordenanza que regule el procedimiento de tira de líneas previo al inicio de las obras, así como la verificación de su cumplimiento, en plazo que facilite la corrección de desviaciones.

Art. 72.- Paralización e las Obras.

No se permitirá la paralización de las obras cuando con la misma se atente a la seguridad, salubridad u ornatos públicos.

En todo caso se podrá ordenar por la autoridad municipal los trabajos necesarios para evitar los efectos antes mencionados, y, en su caso, se podrá llegar a la ejecución subsidiaria.

Art. 73.- Otras Obligaciones.

El titular de la Licencia, y, en su caso, el propietario del inmueble está obligado a:

- 1.- Retirar materiales sobrantes, andamios, etc.
- 2.- Construir o reconstruir las aceras en la forma que determinen los servicios técnicos municipales.
- 3.- Reparar los desperfectos en pavimento, conducciones de agua, alumbrado, gas, etc.
- 4.- Colocar el número de policía del edificio, según modelo que determine el Ayuntamiento, si es el caso.
- 5.- situar en su caso, en la fachada del edificio, los huecos necesarios para ubicación de contador de agua u otros servicios, en la forma y condiciones que determinen los técnicos municipales.
- 6.- Autorizar al Ayuntamiento la colocación de instalaciones de alumbrado público, así como la señalización que fuese necesaria tal como rotulación de bocas de incendios o de hidrantes, etc. en las fachadas de su edificio.

Caso de incumplimiento de las anteriores obligaciones el Ayuntamiento ordenará lo procedente, pudiendo proceder a su ejecución subsidiaria, con cargo al interesado, cuando proceda.

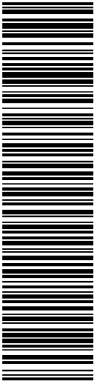
Art. 74.- Conclusión de las Obras.

En el plazo de 15 días siguientes a la terminación de las obras, el propietario, promotor, o titular de la licencia, está obligado a notificar al Ayuntamiento la finalización de las mismas, acompañando el certificado final de obra expedido por el Técnico-Director de las obras, y procediéndose, acto seguido a la comprobación por los técnicos municipales que propondrán lo procedente en orden a si las obras se ajustan o no a las autorizadas, adoptándose las medidas procedentes, en su caso.

Art. 75.- Licencia de Primera Ocupación.

Terminadas las obras y comprobadas por los servicios técnicos municipales la adecuación de las mismas a la licencia concedida, podrá solicitarse por el propietario, titular de la licencia o promotor, la preceptiva licencia de primera ocupación del edificio.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 33 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Art. 76.- Caducidad de las Licencias.

- 1.- Las licencias caducarán por el transcurso de 6 meses desde su concesión sin que se hayan iniciado las obras por ellas autorizadas o por la paralización de la obra durante el mismo plazo.
- 2.- La caducidad surtirá efectos desde su declaración expresa que se efectuará previa audiencia al interesado.
- 3.- Podrá solicitarse antes del vencimiento del plazo indicado una sola prórroga del mismo por igual tiempo. La prórroga se concederá siempre que su petición se funde en causa justificada.
- 4.- Las anteriores condiciones se harán constar en el documento por el que se expida la licencia de obras.

Art. 77.- Plazos y Prórrogas de las Licencias.

- 1.- Al concederse las licencias de obras se hará constar el plazo en el que estas deberán estar concluidas, el cual no podrá ser superior a 2 años.
- 2.- Cuando las obras no pudieran ser concluidas dentro del plazo señalado, el interesado, con anterioridad a que ésta expire, podrá solicitar una prórroga por un periodo de tiempo igual a la mitad del plazo originalmente concedido.
Si en el término de 30 días hábiles esta solicitud de prórroga no se resuelve por vía administrativa, se entenderá concedida por silencio administrativo positivo.

Art. 78.- Proyecto Básico.

- 1.- La licencia de obras podrán concederse en base a la presentación de un Proyecto Básico. No obstante, para poder iniciarse las obras será preceptiva la presentación del Proyecto de Ejecución completo correspondiente.
- 2.- Al concederse la licencia en base a una solicitud acompañada únicamente de un proyecto básico, se indicará al solicitante la necesidad de presentar el mencionado Proyecto de Ejecución para poder iniciar las obras.
- 3.- Caso de no presentarse éste, la licencia caducará a los 6 meses.
- 4.- Caso de iniciarse las obras sin ser presentado el Proyecto de Ejecución, las obras serán paralizadas tras levantarse el acta correspondiente.

Art. 79.- Instalación de Grúas.

- 1.- Tanto la instalación como la utilización de grúas en las obras de construcción estarán sujetas a previa licencia municipal.
- 2.- A la solicitud de la licencia se acompañará la siguiente documentación:
 - a) Plano de planta de emplazamiento de la grúa en el que figuren grafiados los edificios o instalaciones que puedan ser afectados, sus alturas correspondientes y los sectores y altura del plano de barrido de la pluma firmado por el director de las obras.
 - b) Póliza de seguros con la cobertura necesaria legalmente establecida para este tipo de instalaciones.
 - c) Certificado de la casa o empresa instaladora en el que se acredite el correcto montaje y perfecto funcionamiento de la grúa.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 34 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E56711BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.aldia.es/portalCiudadano/portalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_u=2&idoma=5

d) Certificado expedido por el técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se especifique que la instalación y funcionamiento de la grúa y el sistema de sujeción y/o alojamiento de los materiales transportados cumplen las disposiciones legales en vigor en materia de seguridad.

3.- Los Servicios Técnicos Municipales examinarán la documentación presentada e informarán sobre la procedencia de autorizar o denegar la instalación exigiendo el documento señalado en el apartado a) anterior.

Así mismo informarán sobre la procedencia de autorizar la utilización de la grúa instalada exigiendo la presentación de los restantes documentos señalados.

4.- Se prohibirá, en general que el carro de la grúa rebase la superficie del solar sobre el que se ejecuta la obra. En el caso de que se considere necesario por el solicitante que el carro rebase la superficie del solar e incluso, rebase la parte de vía pública que se haya permitido ocupar con el vallado para las obras, deberá manifestarse expresamente en la solicitud. A criterio del Ayuntamiento entonces se concederá o denegará la licencia o se condicionará el recorrido del carro.

Art. 80.- Ordenanzas Particulares.

1.- El Ayuntamiento a propuesta de los Servicios Técnicos Municipales formulará todas aquellas Ordenanzas que, con carácter particular puedan precisar, ampliar o complementar el proceso de tramitación que deben seguir los actos sujetos a Licencia Municipal y los documentos que deban presentarse, así como el contenido de los mismos.

2.- En ningún caso dichas Ordenanzas serán consideradas como parte integrante del presente Plan.

CAPÍTULO V.- SUELO URBANO

Art. 81.- Definición.

(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 31 del PGOU - BOP 10-12-2019)

1.- De conformidad con el artículo 78 de la Ley del Suelo (Texto Refundido 1976), el Suelo Urbano comprende los terrenos así clasificados por el Plan por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en 2/3 partes de su superficie.

2.- La delimitación del suelo urbano queda grafiada en los planos de ordenación correspondientes que integran el presente Plan.

3.- En el presente Plan General el Suelo Urbano queda constituido por los siguientes núcleos:

a) Núcleo de Aldaia. - Constituye el caso urbano principal y está integrado por el núcleo antiguo de la población y las áreas de crecimiento tanto al norte como al sur de la vía férrea Valencia-Utiel.

Comprende los siguientes usos globales:

- a.1. Residencial.
- a.2. Industrial
- a.3. Terciario
- a.4. Terciario y/o Residencial
- a.5. Industrial alimentario derivados lácteos y postres

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 35 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BFD095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnavirtual.aldaia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=5

- a.6. Sistema General de Espacios Libres
- a.7. Equipamientos Comunitarios
- b) Núcleo Barrio del Cristo-Porta. - Constituido por el núcleo de población nacido a finales de la década de los años 50 y formado a lo largo de los 60 a caballo del deslinde de términos entre Aldaia y Quart de Poblet, sobre el camino de Aldaia a Manises.
Comprende los siguientes usos globales:
 - b.1. Residencial
 - b.2. Terciario
 - b.3. Sistema General de Espacios Libres
 - b.4. Sistema General de Equipamiento Comunitario
- c) Núcleo industrial de la Fillola. - Constituido por la concentración industrial formada en torno a la intersección de la "Fillola" (Carretera VV-3016) con el camí de la Samarra.
Su uso global es industrial.
- d) Núcleo Industrial del Coscollar. - Concentración industrial surgida al margen del planeamiento anterior y desarrollada entre los caminos de Encreullades y el Coscollar.
Su uso global es industrial.
Su ordenación pormenorizada se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior.
- e) Campus Industrial Danone. Ámbito industrial formado a consecuencia de la Declaración de Interés Comunitario para la nueva factoría Danone aprobada en 1999 y una vez ejecutada la misma, delimitado por la modificación puntual nº 31 del PGOU.
Su uso global es industrial.
Su ordenación pormenorizada se desarrollará mediante el correspondiente documento de modificación puntual del PGOU de alcance pormenorizado.

Art. 82.- Condiciones para edificar.

- 1.- En suelo urbano serán susceptibles de ser edificados, en los términos que establece el Plan, aquellos terrenos que alcancen la calificación de solar de conformidad con los establecido en el artículo 82 de la Ley del Suelo. Con la salvedad expresada en el artículo 83 de dicha Ley y 39 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística. En particular, la parcela, para ser solar deberá contar con vía pública abierta en los viales a los que de frente y hasta enlazar con la red general.
- 2.- Conforme a los artículos 78 y 83 de la Ley del Suelo los propietarios de terrenos, en suelo urbano, estarán obligados a ceder los terrenos viarios necesarios para que las parcelas lleguen a contar con el acceso rodado preciso para reunir la condición jurídica de solar.
En aquellos terrenos que el plan no incluya en unidad de actuación, el Ayuntamiento podrá proceder a delimitarla, así como exigir su reparcelación, con carácter previo a la licencia de obras, si fuera necesario para dar cumplimiento a lo antes señalado, propiciando la justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

Art. 83.- Parcela Urbana.

- 1.- Se entiende por parcela urbana la superficie de suelo urbano susceptible de aprovechamiento urbanístico que resulta del proceso de división de la propiedad privada

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 36 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E5671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnainvirtual.albana.es/portalCiudadano/portalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_u=2&idoma=5

edificable, una vez hechas las aportaciones de suelo para los espacios y los sistemas públicos ordenados por el planeamiento.

- 2.- En ningún caso se consideran edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiera dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.
- 3.- Sin embargo, podrá concederse licencia de edificación para parcelas cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.
- 4.- Las normas específicas de cada zona fijan las condiciones obligatorias de parcelación con el fin de garantizar las posibilidades de una edificación adecuada. Estas condiciones pueden referirse a fachada mínima, superficie mínima, forma, regularización obligatoria, etc. y en todo caso serán previas e inexcusables para obtener la condición de parcela edificable.
- 5.- Para todo cambio de agregación, división, permuta o cualquier otro derecho parcelario existente se requerirá la correspondiente licencia de parcelación sin la cual no tendrá validez a efectos del planeamiento urbano.

Art. 84.- Agregación Parcelaria Obligatoria.

- 1.- Toda parcela deberá presentar al menos una fachada a la vía pública.
- 2.- Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que estas tengan al menos una fachada a la vía pública, o dejen de ser inferior a la parcela mínima, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación.

Art. 85.- Indivisibilidad de Parcela.

Serán indivisibles las indicadas en el artículo 95 de la Ley del Suelo.

Art. 86.- Parámetros Reguladores.

(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 4 - BOP 3-2-1998).

- 1.- Línea de fachada:
Es la alineación geométrica que marca la separación entre el suelo privado y la vía pública. Viene dada en los planos de ordenación, y, normalmente –pero no siempre- define anchuras constantes y regulares del espacio viario.
- 2.- Fachada mínima:
Es la longitud mínima que debe presentar el frente de la parcela a la vía pública, medida en la línea de fachada para poder ser edificada separadamente.
- 3.- Parcela mínima:
Es la superficie mínima que debe tener una parcela para poder ser edificada separadamente.
- 4.- Patio de manzana (profundidad edificable):
Es la superficie incluida por la alineación geométrica que define las fachadas de edificación interiores a la manzana. Esta alineación es normalmente –pero no siempre- paralela a la línea de fachada según una “profundidad edificable” fija y obligatoria. Queda señalada en los planos.
- 5.- Ocupación de parcela:

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 37 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Es la porción de parcela que puede ser ocupada por la edificación. Esta porción puede ser definida porcentualmente mediante un coeficiente matemático de ocupación o mediante unas alineaciones interiores en la parcela.

6.- Coeficientes de ocupación:

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviese ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

7.- Superficie libre de parcela:

Es la superficie de la parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

8.- Edificabilidad:

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados construidos de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidad edificable, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

9.- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Coeficiente de edificabilidad bruta: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de este ámbito, es decir tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

10.- Planta baja:

Se regula como tal volumen construido desde el nivel de la rasante de la fachada en su punto medio, hasta una altura máxima de 4 metros a partir de la cual el volumen restante se considerará como una primera planta en altura.

Se considerarán igualmente plantas bajas los volúmenes construidos en el interior de los patios de manzana en su totalidad, independientemente de la altura.

La regulación de la altura edificable permitida en el interior de manzana será la siguiente:

- a) Hasta una línea paralela a la alineación interior del patio de manzana situado hacia el interior, a 3 metros de dicha alineación, la altura máxima permitida será como máximo de 4 metros sobre la rasante, y nunca mayor de la edificada para la planta situada dentro de la profundidad edificable.
- b) En el polígono interior, delimitado por esta línea paralela a las alineaciones interiores la altura máxima permitida en cualquier punto será de 7 metros medidos sobre la rasante.

En las plantas bajas se permitirá la construcción de entresuelos ligeros, siempre que no tengan acceso independiente desde el exterior, y se separen al menos 4 metros de la línea de fachada, y guarden alturas interiores libres de 2'40 metros.

11.- Sótanos:

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 38 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnavirtual.afana.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_id=2&idoma=9

Son las superficies construidas por debajo de la planta baja de la parcela. No podrán utilizarse para vivienda, ni a usos complementarios residenciales o sanitarios. Los pisos inferiores a un primer sótano solo podrán destinarse a garajes, trasteros, instalaciones técnicas, cámaras blindadas o similares.

Cuando el nivel del pavimento del sótano se encuentre situado a no más de 1'50 metros por debajo de la rasante de la calle, se considerará semisótano. Éste tampoco podrá destinarse para vivienda ni a usos complementarios residenciales o sanitarios.

12.- Plantas de edificación:

Es el número máximo de pisos horizontales que pueden construirse y utilizarse encima de la planta baja de la parcela. Estas plantas superiores han de ajustarse en línea de fachada, patio de manzanas y profundidad edificable y altura máxima a las ordenanzas específicas de cada zona y a los planos de este documento. La altura libre entre las plantas de piso será como mínimo de 2'50 metros.

13.- Altura de cornisa:

Es la cota máxima que podrá alcanzar el forjado de la última planta del cuerpo de edificio situado en línea de fachada, medida en el punto de la línea de fachada, entre el nivel de la rasante de la calle y la cara inferior de dicho forjado.

Dicha cota se refiere, pues, al plano vertical, real o teórico, que pasa por la línea de fachada. No se aplica por tanto a la altura de aquellos forjados que se encuentren retranqueados de la línea de fachada, a los cuales se aplicará, como reguladora, la altura máxima.

Sobre la altura de cornisa, en el plano de fachada, solo se podrán construir aleros, barandillas o antepechos o elementos decorativos, con una altura no superior a 1'50 metros de acuerdo con las ordenanzas de cada zona.

Entre el plano de fachada y el plano de retranqueo no podrá existir ningún elemento construido que supere los diedros de 45º definidos sobre el plano horizontal de la altura de cornisa desde la línea de fachada, salvo barandillas o antepechos.

14.- Altura máxima:

Es la cota máxima que podrá alcanzar el forjado de la última planta del edificio, independientemente de donde se encuentre situado respecto de la línea de fachada, medida verticalmente en el punto medio de la línea de fachada entre el nivel de la rasante de la calle y la prolongación horizontal del plano inferior de dicho forjado. En los casos en que no exista retranqueo de las plantas superiores, esta altura máxima coincide con la altura de cornisa.

Sobre esta altura máxima solo se podrán construir aleros, barandillas o antepechos o elementos constructivos o decorativos con una altura no superior a 1'50 metros y construcciones auxiliares como depósitos, claraboyas, cajas de escalera y de ascensores, etc. sin superar los diedros de 45º definidos sobre el plano horizontal de la altura máxima desde las líneas de retranqueo, o de fachada, según los casos, y desde la línea interior de profundidad edificable si está señalada. Se exceptúa de esta norma los casetones de escalera y ascensor que podrán emerger a plomo sobre la línea de profundidad edificable.

“En el caso de manzanas constituidas por bloques laminares de anchura menor de 16 metros se considerará que una de las dos líneas de fachada longitudinales tiene el carácter de línea de profundidad edificable a los efectos de la excepción de los casetones de escalera. Para ello el estudio de Detalle, Plan o Modificación de éste que proponga una manzana o bloque de estas características, señalará en su documentación aquella alineación que tendrá la consideración de línea de profundidad edificable a los efectos de la excepción citada.”

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 40 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



- a.- Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
 - b.- La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales de utilización permanente por personas, será de 2'50 metros.
 - c.- Esta altura solo podrá ser inferior en una superficie no mayor del 30% de cada pieza habitable, sin que pueda ser inferior, en ningún caso a 2'20 metros.
 - d.- En cocinas, vestíbulos, baños y aseos, pasillos y tendederos, la altura libre podrá ser de 2'20 metros en toda su superficie.
 - e.- En edificios o locales de uso no residencial (terciario, industrial...) la altura mínima será de 3 metros, salvo los destinados a aparcamientos, en los cuales la altura libre podrá ser de 2'20 metros.
En locales destinados a oficinas y similares, así como en dormitorios de instalaciones hoteleras se seguirán los criterios de los puntos b y c de este artículo.
 - f.- En locales destinados a espectáculos públicos la altura libre mínima será de 3'20 metros, pudiendo tener una superficie no mayor del 30% de la superficie total del local con una altura libre mínima de 2'80 metros.
- 19.- Medianeras:**
Siempre que por las condiciones de la ordenación volumétrica del Plan deben quedar medianeras vistas se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean igual a las de la fachada.
- 20.- Cornisas y aleros.**
Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros se determinan en las ordenanzas particulares de cada zona.

Art. 87.- Anchura Reguladora de la Calle.

- 1.- A los efectos de aplicación de estas Normas, ancho de la calle es la distancia existente entre las líneas de fachada opuestas recayentes a una misma calle.
- 2.- Se considerará sectorialmente, por tramos de parámetros continuos entre cruces con otras calles.
- 3.- Cuando las líneas de fachada opuestas sean paralelas el ancho de la calle vendrá dado por la distancia entre ambas medidas ortogonalmente.
- 4.- En el caso de líneas de fachada divergentes se tomará, como anchura reguladora, por tramos, la media aritmética entre la separación máxima y la mínima de dichas líneas en cada tramo.
- 5.- Las líneas de fachada a considerar son las que marca el Plan, estén o no consolidadas.

Art. 88.- Edificios Fuera de Ordenación.

A las edificaciones existentes en suelo urbano en el momento de aprobación del Plan y que dispongan de la licencia de edificación pertinente, les queda reconocido el derecho a su mantenimiento, con las obras de conservación y reforma a que hubiere lugar, aún en el caso de ser excesivas en cuanto a volumetría, o contradictorias respecto a la ordenación establecida por el nuevo Plan. Sin embargo, en caso de derribo o ruina, la nueva construcción deberá adaptarse a las determinaciones del presente Plan.

Este régimen de tolerancia no será de aplicación en los siguientes casos:

- Edificación cuya demolición estuviese prevista dentro de alguna de las actuaciones programadas por el Plan General.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 41 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



-Edificaciones cuya demolición quedase prevista por los documentos de desarrollo y ejecución del Plan General.

En ningún caso se entenderán comprendidas dentro de las obras toleradas por el presente artículo las que supongan ampliación de la superficie construida existente.

Art. 89.- Zonas de Ordenanzas Particulares.

(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 31 del PGOU DOGV 10-12-2019)

En función del uso global, las preexistencias y el tipo de ordenación contemplada por el Plan, se establecen, en suelo urbano, las siguientes ZONAS a los efectos de aplicación de ORDENANZAS PARTICULARES:

A.- Residencial:

- a.1.- Núcleo Antiguo.
- a.2.- Ensanche.
- a.3.- Conjuntos Urbanísticos.
- a.4.- Edificios de Interés Histórico-Artístico.

B.- Residencial y/o Terciario, con Desarrollo Diferido de su ordenación.

C.- Terciario.

D.- Industrial.

E.- Industrial Aislado “Campus Industrial Danone”.

Dichas zonas quedan delimitadas en el plano de Usos Globales como en el de Régimen Urbanístico salvo las zonas a.1, a.2 y a.3 que solo se delimitan en el de Régimen Urbanístico y la zona E, que solo se delimita en el plano de usos globales.

Art.90.- Ordenanzas Particulares de la Zona de Núcleo Antiguo.

(Redacción adaptada por la Modificación puntual nº 16 - BOP 3-10-2001 y por la Modificación puntual nº 23 - BOP 26-05-2005)

A.- Usos permitidos:

Residencial, comercial, oficinas, hostelería, (restaurantes hasta 50 comensales y hasta 100 m² de uso por el público, hoteles y asimilados cuando ocupen la íntegra totalidad de un edificio), recreativo, deportivo, sanitario, docente, socio-cultural, asistencial, religioso, administrativo, garajes y aparcamientos, talleres artesanos. Se admiten almacenes inocuos menores de 200 m² de superficie, o de 600 m³ de volumen cuando estén destinados exclusivamente al almacenamiento. 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 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.

B.- Usos prohibidos:

Industrial, talleres de reparación de automóviles de plancha y pintura, estaciones de servicio, instalaciones de lavado de vehículos, discotecas y tanatorios.

2 plantas	Baja + Una	7 metros
3 plantas	Baja + Dos	10 metros
4 plantas	Baja + Tres	12'75 metros
5 plantas	Baja + Cuatro	15'50 metros
6 plantas	Baja + Cinco	18'50 metros

Ancho de calle	Longitud máxima de vuelo
< 5 m	No se permite
< 8 m	0'40 m
> 8 m	0'60 m
Patio de manzana	1 m (sólo balcones y balconadas)

Ancho de calle	Vuelo máximo
< 8 m	0'40 m
≥ 8 m	0'60 m

42

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 43 de 96	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnainvirtual.afnss.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_u=2&idoma=5

Queda prohibida la implantación de cualquiera actividad calificada incluida en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o asimiladas a las mismas, así como centros de enseñanza o similares, que se desarrollen en pisos, salvo que se dé la circunstancia prevista al final del punto A del presente artículo.

Art.- 91.- Ordenanzas Particulares en la Zona de Ensanche.

*(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 16 - BOP 3-10-2001
y por la Modificación puntual nº 23 - BOP 26-05-2005)*

A. Usos Permitidos:

Residencial, comercial, oficinas, hostelería (restaurantes: hasta 100 comensales y hasta 200 m² 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 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.

B.- Usos Prohibidos:

Industrial, talleres de reparación de vehículos de plancha y pintura y similares, salvo cuando se instalen en cabinas aisladas protegidas, estaciones de servicio, instalaciones de lavado de vehículos, discotecas y tanatorios.

C.- En esta zona son de aplicación los parámetros reguladores definidos en el artículo 90 de estas normas, con las siguientes excepciones:

10.- Altura máxima: En función del número total de plantas permitidas, la altura máxima será:

2 plantas	Baja + Una	7 m
3 plantas	Baja + Dos	10 m
4 plantas	Baja + Tres	12'75 m
5 plantas	Baja + Cuatro	15'50 m
6 plantas	Baja + Cinco	18'50 m

11.- Altura de coronación: Viene definida por los valores anteriores en cada caso y lo especificado en el artículo 86 al respecto.

13.- Voladizos: En esta zona se permiten balcones, balconadas, terrazas, miradores y cuerpos volados cerrados, tal como se han definido en el artículo 86 .17 de estas Normas, en las siguientes condiciones y limitaciones:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SNO-W5RDY 889D64F85D20492E5671BF9095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.ajdaiia.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_id=2&idioma=5

- a) La suma total de la anchura de los voladizos no será superior al 50% de la anchura total de la fachada.
- b) La longitud máxima de vuelo, en función el ancho de la calle, será:

Ancho de calle	Vuelo máximo
< 5 m	No se permite
< 8 m	0'40 m
< 10 m	0'60 m
< 15 m	0'70 m
> 15 m	0'80 m
Patio de manzana	1 m

- c) Podrá ampliarse la anchura total del vuelo (superado por tanto el 50% de la anchura total de la fachada) siempre y cuando no se rebase la superficie total de vuelo permitida obtenida mediante la aplicación de las limitaciones de los puntos a y b. Esto significará necesariamente una reducción proporcional de la longitud de vuelo.

- d)** En cualquier caso se cumplirá lo especificado en el punto 17.1 y 17.2 del artículo 86.

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 del punto A del presente artículo.

Art. 92.- Ordenanzas Particulares de la Zona de Conjuntos Urbanísticos.

(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 5 - BOP 10-2-1998)

- 1.- Esta zona está constituida por aquellos conjuntos urbanos de casas ordenados y edificados simultáneamente según un proyecto global, en los que la parcelación y la edificación repiten una misma solución tipológica con escasas variaciones. Tanto los edificios como los espacios interiores semipúblicos y los espacios libres privados responden a un orden definido.
- 2.- Se han considerado los siguientes conjuntos, que se delimitan en el Plano de Régimen Urbanístico bajo las siguientes claves y denominaciones:

A.1	Barrio del Pilar
A.2	Barrio de la Brillantina
A.3	Grupo de casas de la calle Hernán Cortés y adyacentes.
A.4	Grupo Nuestra Señora de los Desamparados.

- 3.- Con carácter general en estos conjuntos se procurará el mantenimiento del aspecto exterior unitario original tanto en lo que respecta a los parámetros volumétricos como a la composición de fachada, disposición, número y tamaño de huecos, a los materiales de fachada, cubierta y demás elementos constructivos. Sin embargo, no se trata de aplicar

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 45 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



criterios de catalogación o conservación singular unitaria, sino de preservar el carácter unitario del conjunto.

- 4.- Se permitirán obras de reforma y mejora interior y de ampliación de acuerdo con las condiciones señaladas en cada caso, incluso de sustitución edilicia de acuerdo con lo regulado más adelante.
- 5.- No se podrán alterar las líneas fundamentales de composición de fachada del conjunto, en lo que respecta a variación del número de huecos y su disposición, así como las proporciones y tamaño de éstos. Pero sí se procurará favorecer la restauración y mejora de las condiciones generales de la edificación.
- 6.- A excepción del Conjunto A.4 podrán ocuparse la totalidad de las parcelas de planta baja a condición de mantener constante la altura de la planta baja en el conjunto resultante.
- 7.- La altura de cornisa y máxima viene regulada por la propia edificación existente en los conjuntos A.1, A.3 y A.4, de modo que se mantenga la envolvente del conjunto y sus constantes volumétricas aún en el caso de reforma o sustitución edilicia.

En el conjunto A.2 “Barrio de la Brillantina” se permite la edificación con las siguientes características:

En 8 metros de profundidad edificable medidos desde la línea de fachada principal se regula la edificabilidad a 3 plantas, edificabilidad que será obligatoria, aunque la 3a planta puede dejarse como andana abierta. Este cuerpo se cubrirá con teja cerámica plana “alicantina” a dos aguas. Los primeros 4 metros con vertiente hacia la fachada principal y los restantes en sentido contrario. La cumbrera se formará a 2 metros por encima del último forjado. Las fachadas principales son las recayentes a los lados mayores de las manzanas, actualmente correspondientes a las calles de Castellón, Vicente Guzmán y Sagrario Ferrandis.

El resto de la parcela se podrá edificar hasta una altura máxima de 6’20 metros medidos desde la rasante.

La altura de la planta baja será de 3’20 metros libres. Las restantes plantas serán de 3 metros de altura total (altura libre + canto de forjado).

Se permiten balcones o balconadas de 60 cm. de vuelo en la fachada principal.

La composición de la fachada principal se formará mediante la composición de huecos con el ancho o luz libre de los de la fachada original (117-120 cm.), a razón de 4 huecos por planta. Los huecos de las distintas plantas que formarán su dintel a 2’17 m. sobre el pavimento en las plantas altas y a 2’32 en la planta baja, se mantendrán en la misma vertical o sea con sus jambas aplomadas entre sí. La posición del alféizar será libre.

La dimensión del paño de fachada ciega entre huecos o entre medianera o esquina y hueco será como mínimo de 60 cm. y como máximo de 2 m.

Las fachadas se podrán tratar mediante enfoscado maestreado o mediante ladrillo a cara vista.

- 8.- Los Servicios Técnicos Municipales informarán, en cada caso, sobre los contenidos de las propuestas de intervención solicitadas.
- 9.- En lo relativo a los usos admitidos y prohibidos regirán las tolerancias y limitaciones establecidas por las normas 90 y 91 según se encuentren en zona de casco antiguo o de ensanche.

Art. 93.- Ordenanzas Particulares para los Edificios de Interés Arquitectónico.

- 1.-Constituyen el catálogo de edificios protegidos por motivo de su interés arquitectónico, los siguientes:

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 46 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



a) Cisterna S. XVII. Incoada declaración de Monumento Local Plaza de la Constitución nº 10.

Identificación Catastral: 84166-20.

Por tratarse de una construcción subterránea sin fachadas exteriores, la protección se refiere a la preservación de su aspecto interior, admitiendo su habilitación para que pueda ser visitada por el público resolviendo un acceso al depósito desde la fuente subterránea.

Recogida su rehabilitación en el proyecto de nueva casa consistorial al alcance de su protección será el que definitivamente contenga dicho proyecto una vez aprobado por la Consellería de Cultura.

b) Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. De la Anunciación S. XVI.

Conjunto que comprende la Iglesia con todas sus capillas, sacristía, campanario, casa abadía y demás dependencias.

Calle de la Iglesia nº 1.

Identificación Catastral: 84166-08.

Constituye el edificio de mayor carácter monumental de la población, aún de traza gótica en la estructura de la nave principal.

Nivel de protección: Integral Generalizada en la Iglesia propiamente dicha y la torre del Campanario.

Admitiéndose tan solo la restauración, repristinación y conservación o consolidación.

Ambiental y tipológica en la casa abadía, admitiéndose la rehabilitación con reforma en el interior, debiéndose mantener la organización espacial interior y el aspecto exterior. En el caso de obras de ampliación, no serán en altura pudiéndose ampliar en los patios siempre que no se afecte a la relación de la edificación existente con ellos, en cuanto a iluminación y transición entre los espacios construidos.

c) Ermita de Ntra. Sra. De la Saleta. Finales S. XIX C/ Verge del Remei, 48.

Identificación Catastral: 80156-10.

Edificio de alto valor emblemático en la tradición local, popularmente conocido como Ermita de la Saleta.

Nivel de protección: Integral generalizada al cuerpo principal o nave, admitiéndose la rehabilitación y restauración con consolidación.

El cuerpo de sacristía por carecer de todo interés exterior queda exento de la protección, si bien en las intervenciones que sobre él se practiquen deberá contemplarse el efecto producido sobre el resto protegido, admitiéndose su supresión por demolición.

d) Casa calle Iglesia, 2.

Identificación Catastral: 83165-11.

Casa de los Valeriola S. XVI aproximadamente.

e) Casa calle Coladors, 16. Identificación catastral: 86176-08.

f) Casa calle Mayor, 20.

Identificación Catastral: 83163-18.

Para los edificios reseñados antes con las letras d), e) y f) el nivel de protección será Ambiental y tipológico tal y como se define para la zona de casa abadía en el apartado b) de este mismo artículo.

2.- Para cualquier intervención en estas edificaciones será preceptivo el informe de la Dirección General del Patrimonio de la Consellería de Cultura a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 47 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E5671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnainvirtual.alba.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=9

3.- Al objeto de ampliar el alcance de la protección al patrimonio cultural podrá formularse el pertinente Plan Especial de Protección para todo o parte del ámbito de la zona de Núcleo Antiguo definida en el artículo 90 de estas Normas.

Art. 94.- Ordenanzas Particulares para la zona residencial y/o terciario con desarrollo diferido de su ordenación.

- 1.- Estas zonas de ordenación diferida se señalan en el plano de régimen urbanístico mediante las siglas O.D. seguidas de un número de orden.
- 2.- Los usos admitidos y los prohibidos serán los que resulten de la aplicación de las reglas siguientes.
En los casos de uso residencial se considerarán a todos los efectos como de la Zona de ensanche en cuanto a lo regulado por estas normas.
En los casos de uso opcional “Residencial y/o Terciario”, el proyecto de compensación o de reparcelación que formulen los propietarios deberán elegir si las parcelas que se adjudiquen tendrán todas uso Residencial o Terciario, debiéndose desarrollar el Estudio de Detalle uno u otro uso, puesto que deberá destinarse íntegramente la totalidad de cada uno de los ámbitos o zonas señalados en el plano de régimen urbanístico a uno de ellos. En el caso de que se destine a uso residencial seguirán las normas de zona de Ensanche y las de usos Terciarios en el caso de que éste sea el uso por el que se opta.
- 3.- La formulación de las propuestas de ordenación se desarrollarán mediante Estudios de Detalle y se ejecutarán mediante unidades de actuación que podrán ser tramitados a iniciativa particular o pública y deberán abarcar como mínimo la totalidad de cada ámbito de los delimitados en el plano de régimen urbanístico.
- 4.- La ordenación contenida en cada Estudio de Detalle queda acotada por la alineación exterior definida en el plano de régimen urbanístico y por la altura máxima, edificabilidad máxima y dotaciones mínimas señaladas para ellas en las fichas de actuaciones urbanísticas.
- 5.- En aquellos casos en los que no se han grafiado las siglas O.D. en los planos de ordenación se podrá compatibilizar el uso residencial y el terciario dentro del mismo ámbito zonal. No será precisa la formulación de Estudio de Detalle salvo que el Ayuntamiento lo exija por resultar necesario a fin de evitar que de la heterogeneidad de usos se deriven afecciones indeseables para los predios colindantes. En caso de que se exija Estudio de Detalle sus parámetros de ordenación se ajustarán analógicamente a los previstos en las fichas de características de los ámbitos O.D., en tanto no se redacte el Estudio de Detalle cada parcela sustentará un solo uso, residencial o terciario, ajustándose a la normativa de los apartados anteriores.

Art. 95.- Ordenanzas Particulares de las Zonas de uso Terciario.

(Redacción adaptada a las Modificación puntual nº 23 - BOP 26-5-2005, por la Modificación puntual nº 24 - BOP 17-11-2004 y por la Modificación puntual nº 35 - BOP 18-12-2015)

- 1.- La zonificación del uso Terciario en el suelo urbano se produce en dos calificaciones:
 - a) Zonas señaladas exclusiva y específicamente para el uso Terciario integral.
 - b) Zonas en las que el Plan posibilita el destino integral a usos terciarios mediante decisión postergada a planeamiento diferido, calificadas como de uso “Residencial y/o Terciario”.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 48 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E56711BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnaindustrial.es/portalCiudadano/portalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_u=2&idoma=5

2.- Tanto para las zonas a que se refiere el apartado a) del punto 1 anterior, como para aquellas del apartado b) de dicho punto que opten por el uso Terciario regirán las siguientes condiciones.

a) Usos permitidos: almacenes y servicios en general, comercio al por mayor y al detall, exposición permanente, talleres de reparación y lavado de vehículos, estacionamiento de vehículos, estaciones de servicio, garajes, administrativo y oficinas, socio-cultural, centro de enseñanza y similares, deportivo recreativo, espectáculos públicos, hostelería, discoteca, sanitario, tanatorios. Las estaciones de suministro de carburantes, también llamadas estaciones de servicio o gasolineras, se permiten con las siguientes condiciones:

- Que la zona de suministro y almacenamiento de combustible y carburante y los accesos desde la vía pública a la parcela de la estación de suministro no queden incluidos en suelo que diste menos de 50 metros de suelo de uso pormenorizado residencial o escolar o docente, así como de centros o residencias de la tercera edad, infantiles, juveniles, u otros colectivos. Para las zonas pendientes de desarrollo pormenorizado de su ordenación susceptibles de contener los usos pormenorizados desde los que se impone la separación mínima, se considerará que su superficie total está calificada para tales usos. Se entiende como zona de suministro y almacenamiento la superficie ocupada, sobre o bajo rasante, por los surtidores y depósitos.
- Que se justifique que no se producirá una afección perjudicial para la funcionalidad de la red viaria, para lo cual será preceptiva la presentación del correspondiente estudio de tráfico.

b) Usos prohibidos: 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 los núcleos de población próximos. En todo caso será de aplicación la legislación específica en materia de reglamentación de actividades calificadas.

Así mismo se prohíbe el almacenamiento de productos o materiales al aire libre. En el caso de 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.

Especialmente se prohíbe 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 los 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 5 dBA.

La misma limitación deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar megafonía exterior o interior de ambientación musical estará

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 49 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E556711BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.oficinavirtual.afaa.es/portalCiudadano/portalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_u=2&idoma=5

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.

3.- Para las condiciones a las que se tiene que sujetar la edificación de las zonas de uso terciario en suelo urbano se distinguen dos subzonas, T1 y T2, que se señalen en el plano de Régimen Urbanístico.

Dichas condiciones son:

- a) Fachada mínima: 10 m
- b) Parcela mínima: T1: 500 m²
T2: 250 m²
- c) Profundidad edificable: Libre
- d) Ocupación máxima de parcela: 100%
- e) Edificabilidad sobre parcela neta: T1: 1m²/m²
T2: 2 m²/m²
- f) Volumen máximo: 8 m³/m² sobre parcela neta
- g) Número máximo de planta: 4
- h) Altura de cornisa: 10 m
- i) Altura máxima: 15'50 m
- j) Altura de coronación: 15'50 m
- k) Altura mínima libre de plantas: Según Art. 86.18.e

Planta baja: no será de aplicación la especificación del art. 86 punto 10, de estas normas respecto al tope de 4 metros para el computo del número de plantas.

La altura libre mínima de planta baja será de 4 metros, a excepción de los cuerpos de oficinas, que cumplirán la normativa general. Los entresuelos para oficinas podrán situarse directamente en primera línea de fachada. Estos cuerpos de oficinas, aseos y demás servicios no se computarán a efectos de superficie edificable máxima, siempre y cuando su superficie no supere el 10 por 100 de la superficie total de la parcela. Deberán cumplir las condiciones generales de seguridad, salubridad e higiene aplicables a cada caso.

l) Voladizos, cornisas y aleros: Prohibidos sobre la vía pública

m) Medianeras vistas o cerramientos laterales: Los cerramientos que se construyan sobre la línea de medianería y que resulten vistas total o parcialmente por motivo de la especial disposición de la edificación de la parcela colindante o por no estar edificada deberán tratarse como si de fachadas se tratase, revistiéndolas y pintándolas como mínimo.

n) Reserva de plazas de aparcamientos: Cualquiera que sea el uso a que se destine deberá garantizarse una reserva, en el interior de las parcelas de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidas o fracción superior a 50 m² con las dimensiones y condiciones que se establecen en estas normas para dicho fin.

Artículo 96.1.- Ordenanzas particulares de la zona de uso industrial

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 50 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E56711BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifonaviarua.albana.es/portalCiudadano/portalVerificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_ur=2&idoma=9

(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 18 - BOPs 5-2-2002, 5-3-2003 y 10-11-2004, por la Modificación puntual nº 23 - BOP 26-5-2005, por la Modificación puntual nº 35 - BOP 18-12-2015 y por la Modificación puntual nº 32 – BOP 20-07-2020)

La presente ordenanza se refiere a las zonas delimitadas para uso industrial en suelo urbano, excepto la zona del Coscollar que será objeto de regulación mediante un Plan Especial de Reforma Interior y el Campus Industrial Danone que se regula en artículo aparte (Art. 96.2.B.).

Para el resto de zonas regirá lo regulado por el PGOU para el suelo urbano industrial:

A) Usos permitidos: Industria normal y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas por el Reglamento de 30 de noviembre de 1961, 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.

También se permitirán los tanatorios, los usos administrativos relacionados o no con los procesos productivos, y los almacenes al por mayor.

Se permiten igualmente los talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos. Las estaciones de suministro de carburantes, también llamadas estaciones de servicio o gasolineras, se permiten con las siguientes condiciones:

-Que la zona de suministro y almacenamiento de combustible y carburante y los accesos desde la vía pública a la parcela de la estación de suministro no queden incluidos en suelo que diste menos de 50 metros de suelo de uso pormenorizado residencial o escolar o docente, así como de centros o residencias de la tercera edad. Para las zonas pendientes de desarrollo pormenorizado de su ordenación susceptibles de contener los usos pormenorizados desde los que se impone la separación mínima, se considerará que su superficie total está calificada para tales usos. Se entiende como zona de suministro y almacenamiento la superficie ocupada, sobre o bajo rasante, por los surtidores y depósitos.

-Que se justifique que no se producirá una afección perjudicial para la funcionalidad de la red viaria, para lo cual será preceptiva la presentación del correspondiente estudio de tráfico.

Uso Comercial de venta al por menor o venta directa al público: se autoriza exclusivamente en aquellas manzanas de la zona industrial del suelo urbano comprendidas en el ámbito de la delimitación gráfica del plano nº 6.2.COM de “Régimen Urbanístico - Regulación de la Localización Espacial del Uso Comercial en Zona Industrial”.

Uso de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas: Atendiendo a la clasificación establecida en el Catálogo de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas aprobado por el Decreto 195/1997 del Gobierno Valenciano, se establecen dos grupos de usos permitidos:

-Permitidos en cualquier emplazamiento de uso industrial: 1.1. exhibiciones cinematográficas (grupo completo), 1.2 exhibiciones teatrales y conciertos (grupo completo), 1.3 circenses y

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 51 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



análogos (grupo completo), 1.5.1. pabellones deportivos, 1.5.2 campos de deporte, estadios de fútbol, 1.5.3. piscinas de competición, 1.5.4. pistas de patinaje, 1.5.5 galerías de tiro, 1.5.8. boleras, billares y similares, 1.5.9 trinquetes, frontones, pistas de squash y similares, 1.5.10 polideportivos, 2.1.1 salones de banquetes, restaurantes, bares, cafeterías y similares, 2.2 actos públicos (grupo completo), 3.1 juegos recreativos y de azar (grupo completo), 3.2 recreativas-deportivas (grupo completo).

-Permitidos en cualquier emplazamiento de uso industrial excepto en aquellas manzanas de la zona industrial del suelo urbano comprendidas en el ámbito de la delimitación gráfica del plano nº 6.2.DIS PUB de “Régimen Urbanístico – Regulación de la Prohibición de Localización Espacial del Uso discotecas y pubs en Zona Industrial”: 1.6 fiestas, bailes y atracciones (grupo completo), 2.1.2 pubs.

Para todos los usos se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, higiene, salubridad y habitabilidad aplicables a cada caso, de acuerdo con la legislación vigente y estas Normas.

B) Usos prohibidos: Residencial, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m2, construidos y deberá ubicarse necesariamente en una planta alta.

También queda prohibido el uso sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencias que las instalaciones puedan legalmente requerir.

Se prohíbe el uso docente, a excepción de aquellas 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 a la aprobación de este Plan.

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

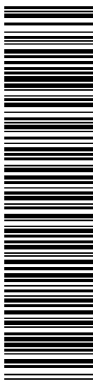
Quedan prohibidas igualmente las industrias calificadas como insalubres y nocivas por el Reglamento de Actividades Calificadas, que no dispongan de las suficientes medidas correctoras.

Uso de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas: Atendiendo a la clasificación establecida en el Catálogo de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas aprobado por el Decreto 195/1997 del Gobierno Valenciano, se establecen dos grupos de usos prohibidos:

-Prohibidos en cualquier emplazamiento de uso industrial: 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 y similares, 3.3. culturales y de ocio (grupo completo).

-Prohibidos en aquellas manzanas de la zona industrial del suelo urbano comprendidas en el ámbito de la delimitación gráfica del plano nº 6.2.DIS PUB de “Régimen Urbanístico – Regulación de la Prohibición de Localización espacial del Uso discotecas y pubs en Zona Industrial”. 1.6 fiestas, bailes y atracciones (grupo completo), 2.1.2 pubs.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 52 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



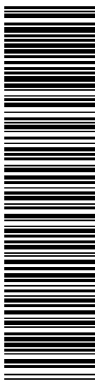
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E5671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnainvirtual.albana.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_lr=2&idoma=5

Condiciones de parcela:

1. Línea de fachada: Queda regulada en los planos.
2. Fachada mínima: 10 m.
3. Parcela mínima: 250 m2.
4. Profundidad edificable: Libre.
5. Ocupación de parcela máxima: 100%.
9. Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m2/m2 de parcela.
10. Planta baja: No será de aplicación la especificación del artículo 86, punto 10, de estas normas respecto al tope de 3,60 mts. para el cómputo del número de plantas.
La altura libre mínima de planta baja será de 4 mts. a excepción de los cuerpos de oficinas, que cumplirán la normativa general de edificación establecida en el art. 86. Los entresuelos para oficinas podrán situarse directamente en primera línea de fachada.
Estos cuerpos de oficinas, aseos y demás servicios no se computarán a efectos de superficie edificable máxima siempre y cuando su superficie no supere el 10%, de la superficie total de la parcela. Deberán cumplir las condiciones generales de seguridad, salubridad e higiene aplicables a cada caso.
11. Sótanos: Permitidos.
12. N° de plantas: Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad. A excepción de lo señalado en el punto 10 anterior, la edificación de más de una planta comportará necesariamente dejar una superficie libre de edificación en la parcela equivalente a la superficie edificada en plantas altas, situada en el frente de la parcela.
13. Altura de cornisa: 8 m.
15. Altura de coronación: 14 m.
16. Retranqueo: Será necesario cuando se construya más de una planta, de acuerdo con lo señalado en el punto 12.
17. Voladizos: No se permiten en línea de fachada.
18. Altura libre: Será de aplicación, excepto para la planta baja (que queda regulada en este artículo), lo especificado en el artículo 86 de estas Normas.
19. Medianerías: Será de aplicación lo señalado en el artículo 86 de estas Normas.
20. Cornisas y aleros: No se permiten.
21. Reserva de plazas de aparcamiento: Se garantizará la reserva de una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 350 m2 edificados o fracción mayor de 175 m2. En todo caso la reserva de aparcamiento para las superficies destinadas a oficinas o edificios administrativos, comerciales, de espectáculos, establecimientos públicos o actividades recreativas, etc, deberá incrementarse de acuerdo con la ordenación general. Normas 119 y 120. En los supermercados de alimentación y hogar con superficie de venta útil mayor de 600 m2 se reservará en el interior de la parcela una plaza por cada 25 m2 de superficie construida de sala de ventas y una plaza por cada 100 m2 construidos del resto del edificio, excepto las superficies construidas destinadas a aparcamiento, que no computarán a efectos del cálculo de la reserva.
22. Seguridad y prevención contra incendios: Será de aplicación lo establecido al respecto por la Norma Básica "NBE-CPI-82, sobre Condiciones de Protección contra incendios en los Edificios" y cuantas disposiciones legales vigentes sean de aplicación o se dicten por la administración.

C) Aguas residuales y su evacuación:

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 53 de 96	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E5671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnaindustrial.alba.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=5

a) Las aguas residuales vertidas al alcantarillado deberán cumplir las siguientes especificaciones:

1. La demanda bioquímica de oxígeno será inferior a 40 miligramos por litro, absorbido en 5 días a 20 grados centígrados.
2. Los sólidos suspendidos contenidos en las aguas residuales no superarán los 30 miligramos de peso por litro.
3. Cumplirán lo establecido por la norma 236 y 237 de las Normas Metropolitanas de Coordinación.

b) Si a juicio de los Servicios Técnicos Municipales las aguas residuales vertidas al alcantarillado no reunieran las características adecuadas para su libre vertido, deberán ser previamente depuradas, a cargo de la propia industria, hasta alcanzar las condiciones establecidas por la legislación y estas normas.

c) Para el control de los vertidos, las conexiones de la red de evacuación con el alcantarillado dispondrán de una arqueta de registro.

Artículo 96.2.B.- Ordenanzas particulares de la zona de uso industrial aislado “Campus Industrial Danone”.

a) Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público, y regulación de las condiciones de edificación de los mismos.

Por las especiales características de la ordenación propuesta todos los elementos de las reservas dotacionales públicas próximas son colindantes, pero externas al ámbito del “Campus Industrial Danone”.

b) Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos. Condiciones de parcela mínima.

1.- Parcelación: El presente documento incluye como determinación de planeamiento la parcelación resultante del proyecto de reparcelación voluntaria aprobado en 2013. Queda regulada en los planos y en las fichas de las fincas resultantes. Cada una de las fincas resultantes tiene reconocida una edificabilidad expresada en m2t (metros cuadrados de techo) tal como se relaciona en la tabla siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
A1	104.049,40 m2s	40.750,07 m2t
A2	2.199,05 m2s	2.199,05 m2t
A3	4.007,96 m2s	4.007,96 m2t
B	16.713,64 m2s	6.018,00 m2t
C	20.691,29 m2s	11.069,00 m2t
D	52.793,19 m2s	20.933,00 m2t
E	58.520,75 m2s	0,00 m2t
TOTAL	258.975,28 m2s	84.977,08 m2t

No se podrá autorizar la construcción que exceda de la edificabilidad asignada a cada parcela, ni tampoco que exceda de 1 m2t/m2se (m2se = metro cuadrado de suelo edificable industrial).

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 54 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E5671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnaindustrial.afana.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=9

Esta parcelación y distribución de la edificabilidad es susceptible de modificarse con las limitaciones derivadas de los apartados siguientes.

No podrá formarse ninguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima siguientes:

- Círculo mínimo inscrito de diámetro 35 m.
- Superficie mínima 1.500 m² a computar dentro del conjunto continuo de todos los posibles círculos inscritos de Ø 35 m.
- Las precedentes condiciones se aplicarán a la parte de la parcela incluida en la zona edificable delimitada en el plano de ordenación correspondiente, siendo indiferentes las condiciones de la parte de la parcela incluida en la zona espacios libres delimitada en el plano de ordenación correspondiente.

Se podrá transferir edificabilidad entre parcelas con la limitación de que en ningún caso se asignará a una parcela una edificabilidad mayor de 1 m²t/m²se (m²se = metro cuadrado de suelo edificable industrial, es decir si la parcela tiene parte de ella sobre suelo calificado de espacio libre privado, éste no podrá recibir asignación de edificabilidad industrial ninguna. Tan sólo podrá recibir asignación de edificabilidad industrial la parte de la parcela que resulte situada sobre la zona calificada de edificable industrial, con la limitación máxima de 1 m²t/m²se).

El grado de libertad que permite la posibilidad de transferencia de edificabilidad entre parcelas, obliga a garantizar el control de que no se rebasan los límites establecidos por el plan para el techo edificable total del ámbito del núcleo industrial aislado “Campus Industrial Danone” establecido en 84.977,08 m²t, así como también para el límite al coeficiente de edificabilidad de cada parcela, fijado en 1 m²t/m²se. Para ello será obligatorio tramitar, en caso de transferencia de edificabilidad entre parcelas, una modificación puntual de la parcelación contenida en este documento, ya que es una determinación de ordenación pormenorizada.

c) Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.

La ordenación estructural no determina tipos edificatorios concretos a los que adecuar las construcciones que se proyecten. Se entiende que, por tratarse de una zona de uso global industrial, no resulta procedente imponer tipologías de edificación determinadas, para no comprometer la versatilidad de las construcciones.

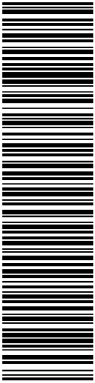
d) Regulación de las condiciones de la ordenación pormenorizada, ámbito, normas supletorias, zonificación, urbanización, uso y destino del suelo y condiciones de la edificación.

1).- Objeto. Ámbito territorial. Normas supletorias.

1. Es objeto de estas normas establecer las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada del suelo y las edificaciones e instalaciones del ámbito territorial definido como “Campus Industrial Danone” delimitado en los planos justificativos del presente documento, con una superficie de 258.975,28 metros cuadrados, teniendo los siguientes linderos:

- Norte: Vereda del Camino de Turís. Vía pecuaria de la Generalitat Valenciana.
- Sur: En la zona oeste limita con el Barranco del Poyo y la Colada "Camino de Hornillos o de Torrente" y en el resto con el Camino del Mas de Moret, linde entre los términos de Aldaia y Alaquàs.
- Este: limita con la parcela 66 del polígono 18, y con parte de las parcelas 51 y 23 también del citado polígono.
- Oeste: Con el Canal Trasvase Júcar-Turia, propiedad de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 55 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



2. Para lo no previsto en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares de la Zona Industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Aldaia, así como al resto de prescripciones del mismo.

2).- Carácter único del ámbito de la actuación. Zonificación.

1. El ámbito de la actuación antes definido es único en orden a su gestión y urbanización.
2. En dicho ámbito se establecen las siguientes zonas, que comprenden la superficie que para cada una de ellas se grafía en los planos de ordenación:

- Zona de espacios libres privados.
- Zona edificable de implantación industrial

Todas estas zonas serán de titularidad, uso y mantenimiento privado.

3).- Urbanización interior de la actuación y conexiones exteriores.

En el ámbito clasificado como suelo urbano de uso industrial aislado denominado “Campus Industrial Danone” por los artículos 81.3.e) y 89.E la ordenación pormenorizada no prevé la calificación de suelo para reservas dotacionales públicas, por lo que toda obra de urbanización lo será de urbanización interior de parcela privada, hasta que alcance los elementos de la red viaria perimetral en suelo no urbanizable, que son de dominio público.

Los proyectos que la definan estarán sujetos a licencia municipal y se podrán fragmentar en función de las necesidades del peticionario. El acceso de las personas, los vehículos y las conexiones exteriores de los servicios urbanísticos, desde la red viaria perimetral en suelo no urbanizable, hasta las distintas parcelas interiores se podrá resolver mediante el establecimiento de las correspondientes servidumbres de paso y de acueducto o mediante el recurso al régimen de propiedad horizontal sobre la parcela o parcelas que se considere. Por dichas razones el conjunto del suelo urbano “Campus Industrial Danone” constituye un único solar (LUV art. 11) formado por distintas parcelas.

4).- Destino de las parcelas.

Las parcelas objeto de zonificación conforme al epígrafe 2) de estas Ordenanzas, se habrán de destinar a los usos pormenorizados que les corresponden según el plano ORD.PO-1: Usos pormenorizados.

5).- Usos admisibles en el suelo edificable industrial.-

Usos dominantes: Industrial y Almacenamiento, siempre que no requieran Autorización Ambiental Integrada (AAI) o, si la requieren, se trate de ampliaciones de actividades ya existentes amparadas por la Declaración de Interés Comunitario. También se admitirán aquellas que requieran AAI solamente por motivo debido a su tamaño y también aquellas actividades dedicadas al ahorro de consumo energético y al ahorro de consumo de combustibles fósiles.

Usos prohibidos:

- Residencial, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación.
- Sanitario, a excepción de botiquines o salas de urgencia que las instalaciones puedan legalmente requerir.
- Docente, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado.
- Sociocultural, salvo el destinado al personal de la industria del sector; Asistencial, salvo el destinado al personal de la industria del sector; Pecuario y los Mataderos de cualquier tipo.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 56 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E556711BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnavirtual.albana.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur2&idoma=9

- Cualquier uso que precise de una autorización ambiental integrada (AAI) de las reguladas por la ley 2/2006 de "Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental", con las salvedades expresadas en el apartado "Usos Dominantes".

Usos compatibles: Los no recogidos expresamente como prohibidos.

6).- Condiciones de uso del espacio libre privado.-

1. Estará prioritariamente dedicado a la integración paisajística mediante la amortiguación del impacto visual y a resolver el paso de las personas, los vehículos y los servicios urbanísticos entre la red viaria externa al Campus Industrial Danone y las distintas parcelas interiores al mismo, o de estas últimas entre sí.

2. Habrá de estar preferentemente ajardinado con especies arbóreas y arbustivas. Dicho ajardinamiento debe cumplir una función de amortiguación visual del impacto paisajístico de las construcciones del sector, además de las de esparcimiento y descanso de los usuarios, propias de un espacio ajardinado. Para ello el ajardinamiento se basará en la plantación de arbolado de especies de gran porte, que alcancen desarrollos que permitan, con el tiempo, ocultar las edificaciones permitidas por el plan. Se proyectará secuenciando la agrupación de las especies seleccionadas, buscando la variedad visual y paisajística, evitando la formación de barreras uniformes de longitudes mayores de 150 m, tomando como un ejemplo posible las infografías del Estudio de Paisaje anexo a este plan.

Partiendo del esquema de la DIC vigente se establece un anillo perimetral de 87.151 m2 a modo de ring o glacis. De ese anillo se obliga a destinar, como mínimo, 43.975 m2 a espacios ajardinados, superficie que se dispone lo más perimetral posible. El resto se puede destinar a viales y aparcamientos privados, pero también puede ser ajardinado.

3. Se podrán realizar edificaciones que alberguen instalaciones al servicio del jardín tales como casetas de aperos, así como estructuras de mobiliario urbano, pérgolas, umbráculos y otras instalaciones similares. En concreto, se permitirá la ubicación puntual de centros de transformación o estaciones de las redes de infraestructuras que deberán quedar integrados en el diseño de la zona.

4. También se admitirán instalaciones deportivas descubiertas.

5. Se podrán realizar viales para el tráfico rodado de vehículos a motor conexasionando las diferentes áreas de usos y permitiendo incluso los accesos desde el exterior. Así mismo se podrá soterrar las canalizaciones y conducciones de servicios y suministros.

6. Se podrán diseñar y urbanizar recorridos peatonales y de otro tipo en esta zona.

7. Se podrán ubicar en esta zona casetas destinadas a albergar personal o material informativo y de control de accesos a la zona industrial, así como la ubicación de los centros destinados a centralización de comunicaciones y control de seguridad.

8. En el conjunto de las edificaciones e instalaciones no se podrá exceder, cuando sean cubiertas, el cinco por ciento de la superficie de esta zona, ni el diez por ciento cuando sean descubiertas; además no podrán sobrepasar doce metros de altura, para respetar el carácter aislado de la implantación.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 57 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnaindustrial.albana.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=5

7).- Condiciones de la edificación industrial.

1. Por tratarse de una actuación integral de carácter industrial específicamente desarrollada para este fin, dentro de esta zona se podrán realizar las edificaciones e instalaciones que la implantación industrial precise para su funcionamiento y expansión.

2. Los proyectos de construcción definirán la ubicación concreta de cada edificio o instalación dentro de esta zona, sin necesidad de previa o simultánea formulación y aprobación de instrumentos de reordenación de volumen.

3. La edificación será aislada sobre la parcela, y quedará condicionada a las exigencias funcionales que requieren este tipo de instalaciones industriales.

4. Además, se ajustará a los siguientes requisitos:

a) El porcentaje de ocupación máxima de la parcela por las edificaciones principales y secundarias será del 70 % del total de la superficie destinada a este uso. La separación mínima de la edificación a los lindes con las restantes parcelas será de 10 m, excepto en las parcelas A2 y A3 que será de 5 m.

b) La edificabilidad máxima permitida queda establecida en 1 m² de techo /m²se de parcela edificable. (m²se = metros cuadrados de superficie de suelo edificable industrial de la propia parcela) Además se respetará la edificabilidad máxima asignada a cada parcela en la parcelación que determina el presente documento.

c) La altura total máxima de la edificación será de 35 metros, incluyendo las instalaciones como chimeneas, torres de refrigeración, antenas, depósitos u otras que sean técnicamente necesarias para el proceso industrial. En estos casos se adoptarán medidas adecuadas para minorar su posible impacto visual.

d) El número máximo de plantas permitidas será libre.

e) La altura mínima entre plantas será de 3,50 metros.

5. Los espacios libres de edificación se dispondrán de forma que cumplan su finalidad de destinarse a espacios ajardinados interiores, circulación, aparcamientos y labores de carga y descarga y cuantas sean inherentes al buen funcionamiento de la actividad.

8).- Sótanos y semisótanos.

1. Por debajo de la rasante se podrán realizar todo tipo de instalaciones y construcciones vinculadas a la actividad industrial, y que podrán ocupar hasta el 70 % de la parcela.

2. El volumen bajo rasante no computará a los efectos del conjunto de la edificabilidad.

9).- Vallados.

1. Todo el ámbito de la actuación podrá ser vallado con una altura máxima de 3,5 metros, que será transparente en una altura mínima de 2,5 metros, ejecutándose el cerramiento con características estéticas que garanticen su integración en el entorno, de manera que el resultado final sea armónico y guarde imagen de calidad.

2. También se podrán construir vallados interiores.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 58 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



10).- Aparcamientos.

Se fija una dotación de aparcamiento de una plaza para turismos por cada 150 m2, o fracción, de superficie de edificación destinada a la actividad y de una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 m2 de superficie de edificación destinada a la actividad. Por las especiales características de la ordenación, todas las reservas de aparcamiento, serán en parcela privada.

11).- Condiciones estéticas de las edificaciones.

1. Todos los cerramientos vistos de la edificación, incluida la cubierta, podrán tener el siguiente tratamiento:

- Fábricas de materiales resistentes como revestimientos metálicos, tipo panel sandwich, prefabricados de hormigón u otros revestimientos resistentes a los fenómenos atmosféricos.
- Pinturas para exterior, resistentes a los agentes atmosféricos: pétreas, silicocalcáreas, a la silicona, esmaltes, lacas y análogas.
- Aplacados con materiales como piedra natural, piedra artificial, planchas metálicas lacadas, plásticos resistentes al exterior, paneles de resinas termoendurecidas y similares.

2. Las cubiertas deberán tener un nivel de calidad y presencia similar a las fachadas, estando permitido el empleo de elementos ligeros de cubrición tales como las placas de acero galvanizado, aluminio anodizado y similares.

3. Las edificaciones complementarias a la principal, preferentemente cumplirán los mismos requisitos de condiciones estéticas, materiales y colores que dicha principal.

12).- Condiciones higiénicas de las edificaciones.

1. Las edificaciones contarán con iluminación y ventilación adecuadas a las actividades que en ellas se realicen, quedando autorizadas la iluminación cenital y los sistemas estáticos de ventilación. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente.

2. En concreto, en este aspecto se estará a lo dispuesto en los artículos 112, 113 y concordantes de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Aldaia.

13).- Remisión a las Ordenanzas Particulares de la Zona Industrial y a la Ordenanza Municipal de Prevención de la Contaminación Acústica

1. Por disponer el Ayuntamiento de Aldaia de unas Ordenanzas Particulares de la Zona Industrial en los artículos 96 y concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General, los requisitos y condiciones de tipo medioambiental que correspondan para este tipo de uso o actividad (humos, olores, evacuación de aguas residuales, residuos sólidos industriales gases vapores etc.), deberán de ajustarse a las prescripciones que en ella se contenga.

2. Respecto de los ruidos y vibraciones, y por disponer Aldaia de una Ordenanza Municipal de Prevención de la Contaminación Acústica (BOP nº 179, de 29 de julio de 1995), se determinan a continuación los parámetros máximos de presión sonora exterior admisible que

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 59 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E5671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnaindustrial.aldaia.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_u=2&idoma=5

garanticen la protección de las personas y los bienes contra las agresiones producidas por la energía acústica dentro del ámbito de la actuación:

- En el ambiente exterior no se superarán los niveles sonoros de recepción siguientes: 70 dB(A) de 8 a 22 horas y 60 dB(A) de 22 a 8 horas.

- La medición de los niveles sonoros emitidos por los vehículos de tracción mecánica vinculados a la actividad, se realizará de acuerdo con las prescripciones técnicas establecidas para la homologación de vehículos en lo que se refiere al ruido por ellos producido, y cumplirán los requisitos establecidos en la normativa vigente en la materia.

- La unidad de medida dB(A) se expresa en decibelios con ponderación normalizada A, de acuerdo con las prescripciones establecidas en la Norma UNE 20464 u otra que le sustituya.

- La medición del nivel sonoro en el exterior se realizará en el lugar donde su valor sea más alto y atendiendo a las normas de medición establecidas en el artículo 29, apartados 1, 2 y 3, de la Ordenanza Municipal de Prevención de la Contaminación Acústica, antes citada.

- En cuanto a las vibraciones, se instalarán todas las máquinas de manera que originen en el interior de los edificios niveles de vibración no superiores a $K=10$, para vibraciones continuas, y $K=128$ para vibraciones transitorias, considerándose como éstas aquellas cuyo número de impulsos sea inferior a tres sucesos por día.

- Como unidad de medida para vibraciones se establece la aceleración en metros por segundo al cuadrado y se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la Norma DIN-4150.

3. Los proyectos técnicos de medidas correctoras habrán de ajustarse a lo dispuesto en la Orden de 7 de julio de 1983, de la Conselleria de Gobernación (DOGV de 19-7-83), por la que aprueba la Instrucción 2/1983, que establece las directrices para la redacción de los proyectos técnicos de instalaciones industriales, o normas que la sustituyan.

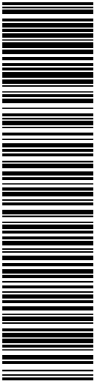
4. Queda prohibido el vertido directo o indirecto a los cauces, de las aguas residuales y en todo caso queda prohibido el vertido a los acuíferos subterráneos.

5. De las inspecciones y resultados de análisis de la estación depuradora de aguas residuales, se entregará copia al Ayuntamiento de Aldaia.

6. Para el vertido de las aguas residuales a las redes municipales de saneamiento, se habrán de cumplir las condiciones de depuración o pretratamiento establecido en las Ordenanzas Municipales y en las licencias concedidas, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como de los materiales flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan afectar directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes de alcantarillado.

14).- Condiciones de seguridad. Prevención de incendios.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 60 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



1. Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje incluyan materias inflamables o explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como los materiales adecuados necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse desperdicios o materiales al aire libre.

2. Las industrias cumplirán con el Real Decreto 786/2001 de 6 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contraincendios en los establecimientos industriales, o norma que la sustituya.

3. Igualmente será de obligado cumplimiento las disposiciones que los Ayuntamientos tuvieran aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

4. Las construcciones vigentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

15).- Condiciones de emisiones gaseosas.

1. Los límites máximos de emisión de contaminantes a la atmósfera se ajustarán a lo establecido en la Ley 38/1972 de Protección del medio ambiente atmosférico, o norma que la sustituya.

2. Las instalaciones no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otra emisión en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Valencia, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

16).- Olores

1. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

2. Las empresas que manipulan materiales odoríferos los deberán manejar en recintos cerrados con subpresión y depuración de las emisiones de aire.

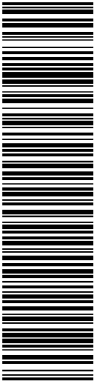
17).- Radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originan dicha perturbación. Las instalaciones de "Rayos X" para usos industriales se permitirán con el aislamiento necesario que impida la emisión de radiaciones al exterior.

2. Se cumplirá con el Real Decreto 1.066/2.001 de 28 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, o norma que la sustituya.

18).- Deslumbramientos

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 61 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



1. No se podrá ocasionar ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros, sobre todo que afecten a los viales de la zona.

2. Se deberán tener en cuenta en los proyectos constructivos, las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como las fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

19).- Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. Condiciones Particulares.

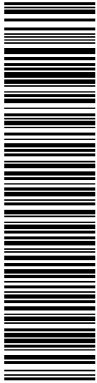
1. La totalidad del ámbito de la presente MPPG se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia. El ámbito se encuentra principalmente afectado por la Superficie Cónica y la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias 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 120 metros. En caso que las construcciones previstas, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, y similares) incluidas las grúas de construcción y similares, superasen los 115 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 de la presente MPPG 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.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 62 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



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.

CAPÍTULO VI.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 97.- Sectores. Programación y Régimen general del Suelo.

(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 1 del PGOU - DOGV 24-01-1996)

1.- Los terrenos clasificados por el Plan como Suelo Urbanizable Programado comprenden, tal como queda grafiado en los planos correspondientes:

- Tres sectores de planeamiento, destinados a un uso global Industrial.
- Dos sectores de planeamiento destinados a uso Residencial.
- Un sector de planeamiento destinado a uso Terciario Global.
- Reservas de suelo de Sistema General descritas en las fichas de caracterización de ámbitos de planeamiento de desarrollo integradas como anexo a estas Normas Urbanísticas.

2.- De acuerdo con lo señalado en las fichas de planeamiento de desarrollo, uno de los Sectores con aprovechamiento de uso industrial se desarrollará en el 1^{er} cuatrienio, así como el de uso Terciario, uno de uso Residencial y los Sistemas Generales no incluidos en los sectores correspondientes al 2^{do} cuatrienio.

3.- Los otros dos sectores con aprovechamiento se desarrollarán en el 2^{do} cuatrienio.

Art.98.- Sectores de Uso Industrial: Usos e Intensidades.

1.- En los sectores de uso Industrial los usos permitidos serán los señalados en el artículo 96 de estas Normas con las adiciones y particularidades que, en su caso, especifique el Plan Parcial correspondiente a cada uno de ellos. Al sector de uso Terciario le será también de aplicación lo regulado en estas Normas para dicho uso en Suelo Urbano.

2.- Las intensidades de cada uno de los sectores, y sus características quedan señaladas en las fichas de planeamiento de desarrollo.

Art. 99.- Características del Viario y de la Estructura Urbana y aplicación de las Normas de Coordinación Metropolitana.

1.- En los planos del presente Plan General figura grafiada una trama viaria en los sectores del Suelo Urbanizable Programado, que únicamente tiene carácter indicativo. Esta distribución de la estructura urbana es la que ha servido de base para realizar los tanteos de ubicación de la edificabilidad adjudicada a cada sector, los costos de urbanización, etc.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 63 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnaindustrial.afana.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=9

Los planes parciales que desarrollen el Plan General podrán por tanto recoger esta estructura urbana o bien plantear cualquier otra alternativa.

Sin embargo, en los casos en que así se especifica en las fichas de planeamiento de desarrollo correspondientes será obligatorio que los planes Parciales recojan en su ordenación las reservas viarias y de equipamientos que se especifiquen en las mismas respetando la localización grafiada en este Plan General. En todo caso, se respetarán los porcentajes que se indican como máxima ocupación que pueden representar las parcelas respecto a la superficie ordenada (sin contar la correspondiente a los sistemas generales incluidos en cada sector) y los porcentajes de reserva mínima de suelo para equipamientos que también se indica en cada supuesto. En todo caso se respetarán los estándares mínimos que se fijan en el Anexo de Reglamento de Planeamiento siendo su ubicación en las zonas que, en ciertos sectores, se señalan en los planos, con la finalidad de obtener un modelo coherente en la ordenación global del territorio.

2.-La estructura urbana que planteen los Planes Parciales deberá cumplir los siguientes requisitos:

A) La estructura urbana planteada por los Planes Parciales deberá considerar las preexistencias de edificios y viales existentes y deberá solucionar adecuadamente l continuidad del viario y la conexión de infraestructuras y servicios.

B) La anchura mínima de cualquier calle a la que recaigan, a ambos lados, parcelas edificables, será de 20 metros.

Las calles perimetrales (de servicio) o aquellas en las que solamente existan a un lado parcelas edificables tendrán un ancho no menor de 15 metros. Las intersecciones de las calles deberán estar resueltas con chaflanes de longitud igual a 20 metros.

C) En las calles perimetrales que en uno de sus lados den frente directamente a Suelo no Urbanizable, será obligatorio, con cargo a los costos de Urbanización del polígono correspondiente, cercar en dicho frente las parcelas agrícolas limítrofes y reponer, si fuera el caso, tanto los accesos a dichas parcelas como las infraestructuras de riego, caminos, etc.

D) La urbanización, tanto de los viales como del suelo dotacional deberá cumplir, como mínimo, las Condiciones de Urbanización que con carácter general establecen estas Normas.

E) Estas condiciones deberá cumplirlas también la parte del viario del Sistema General que se incluye en uno de los Planes Parciales.

F) En esta clase de suelo es de aplicación lo establecido por las normas 132 a 144 de las Normas de Coordinación Metropolitana en lo que respecta a accesos, por lo que los planes parciales, que desarrollen dicho suelo recogerán lo especificado por las mencionadas Normas.

G) En lo que respecta al abastecimiento y distribución de agua, es de aplicación lo establecido por las normas 195, 200, 201, 202, 203, 206, 207 y 209 de las Normas de Coordinación Metropolitana. Los planes parciales contemplarán estas determinaciones.

H) Los planes parciales justificarán adecuadamente la disponibilidad del caudal necesario de agua para riego y uso industriales, de procedencia subterránea, en base a lo señalado en el artículo anterior.

Así mismo propondrán el sistema de gestión de dicho abastecimiento y su distribución.

I) Respecto a la Red de Alcantarillado será de aplicación lo especificado en las normas 217, 218, 219, 221 y 226 de las Normas de Coordinación Metropolitana por lo que los Planes Parciales contemplarán lo allí señalado.

Art. 100.- Aprovechamiento Medio y Condiciones de Gestión y Ejecución.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 64 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E56711BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnavirtual.albana.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=9

1.-El desarrollo del cálculo del Aprovechamiento Medio de cada cuatrienio y de cada uno de los sectores figura en documento aparte, integrante así mismo de este Plan General y sus resultados se reproducen por las indicaciones precisas en las fichas de planeamiento de desarrollo.

2.-En el desarrollo de esta clase de suelo se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación urbanística, las fichas de planeamiento de desarrollo y las restantes disposiciones de las presentes Normas.

CAPÍTULO VII.-SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Art. 101.- Ejecución del Suelo Urbanizable no Programado.

(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 1 del PGOU - DOGV 24-01-1996)

En los planos de ordenación y fichas de caracterización de ámbitos de planeamiento de desarrollo integrantes de la documentación de este Plan General se determinan siete áreas de suelo urbanizable no programado indicándolas con la notación “AM” seguida de un número de orden. La posibilidad de ejecutar dichas áreas está condicionada a los siguientes requisitos:

- a) Que se hayan ejecutado las infraestructuras indicadas para cada caso en el artículo 25 de estas Normas.
- b) Que el Ayuntamiento de Aldaia estime oportuno el desarrollo de cada área.
- c) Que se haya aprobado, como consecuencia de las dos condiciones anteriores, el correspondiente Programa de Actuación Urbanística y el oportuno Plan Parcial.
- d) Que se cumplan las condiciones legalmente establecidas con carácter general para el desarrollo y ejecución de esta clase de suelo.

Art. 102.- Obligaciones y cargas para la promoción del Suelo Urbanizable no Programado.

1.-Las obligaciones y cargas para la promoción del suelo urbanizable programado serán las que determinen el Programa de Actuación Urbanística correspondiente o, en su caso, las bases del concurso de adjudicación del mismo. No obstante, dicho programa, y las mencionadas bases deberán establecer como condiciones mínimas las previstas para cada área en las fichas de planeamiento de desarrollo.

2.-En tanto no se desarrollen programas de actuación urbanística esta clase de suelo estará sujeta a las limitaciones fijadas en estas Normas para la zona SN1-PA1. No obstante se permite la ampliación de industrias existentes, por una sola vez, como instalaciones de interés público o interés social, siempre que se respete y no se ocupe el viario indicativo señalado en los planos de ordenación y las superficies reservadas a Sistemas Generales. Además, estas ampliaciones deberán atenerse a las limitaciones establecidas, a los mismos efectos, en estas normas, para SNU y a la específica limitación de no superar los 2.000 metros construidos u ocupados de ampliación.

A efectos del cumplimiento del artículo 85 de la Ley del Suelo se establece que cualquier construcción de vivienda familiar aislada puede dar lugar a la formación de núcleos de población.

Art. 103.- Condiciones de Ordenación del Suelo Urbanizable no Programado.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 65 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E556711BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnavirtual.afana.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_u=2&idoma=5

(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 1 del PGOU - DOGV 24-01-1996)

Las características de la ordenación para cada área vienen establecidas en la correspondiente ficha. Los Programas de Actuación Urbanística podrán abarcar un mínimo de 100.000 m² o un área completa; de las siete delimitadas; en ningún caso podrán dejar de ordenar un resto parcial de las siete áreas delimitadas si no tiene más de la superficie indicada o se encuentra en trámite otro programa colindante que se haga cargo de su ordenación y promoción y en el que sea posible una correcta integración funcional de aquel resto de superficie. Será obligatorio la redacción de un plan Parcial para cada programa o para cada área y, en ningún caso, se permitirá el desarrollo o ejecución independiente de ámbitos inferiores a la superficie íntegra de, al menos, una de dichas áreas completas o de 100.000 m².

Las ordenanzas de edificación y de los usos serán las que establezca el plan parcial correspondiente y su programa de actuación urbanística, respetando las condiciones mínimas previstas en la ficha de este plan general para el ámbito tratado. Serán de aplicación subsidiaria las ordenanzas de este plan general para suelo urbano terciario e industrial.

CAPÍTULO VIII.- SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 104.- Definición.

El Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que no son necesarios para el crecimiento urbano y aquellos que por su valor agrícola han de ser objeto de conservación y protección o han de ser reservados.

Art. 105.- Tipos.

En el suelo no urbanizable se han considerado los siguientes tipos:

1. Rústico Ordinario
2. Protegido Agrícola Nivel 1 (PA-1)
3. Protegido Agrícola Nivel 2 (PA-2)
4. Protegido Agrícola Nivel 3 (PA-3)
5. Protección Varía (PV)
6. Sistemas Generales

Art. 106.- Normativa.

*(Redacción adaptada a la Modificación puntual nº 15 - BOP 17-11-2001
y por la Modificación puntual nº 21 - BOP 24-04-2003)*

1.- El suelo rústico ordinario es aquel que no dispone de grandes valores para la actividad agrícola, es el resultado de la transformación del secano tradicional, con riego de extracción, no es necesario para canalizar el crecimiento del municipio y no requiere un tipo especial de protección; se identifica en el plano de los usos globales por ser aquellas partes del suelo no urbanizable que no cuentan con una sigla específica de las indicadas entre paréntesis en el artículo anterior.

a) Usos incompatibles:

-Residencial: Excepto cuando la residencia quede vinculada a la explotación agrícola.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 66 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



- Comercial
- Terciario: En cualquiera de las acepciones consideradas en el artículo 46 de estas Normas.
- Industrial: Excepto industrias agrarias o pecuarias y las calificadas por el reglamento de 30 de noviembre de 1961 que no puedan ser ubicadas en suelo urbano o urbanizable
- Hostelería
- Recreativo
- Deportivo
- Socio-cultural
- Administrativo
- Almacenes: Excepto los vinculados directamente a la explotación agrícola
- Garajes y aparcamiento

b) Obras e instalaciones permitidas:

Se podrán realizar las construcciones que autoriza el artículo 85 en relación con el 86 de la Ley del Suelo, que son:

- Las destinadas a explotaciones agrícolas, incluso granjas, que guarden relación con la naturaleza y destino e la finca.
- Las vinculadas a la construcción, entretenimiento y servicio de obras públicas.

Y, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, se podrán autorizar:

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista probabilidad de formación de núcleos de población.

Deberán tenerse presentes las limitaciones que en esa zona pueda suponer el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

c) Conforme el mencionado artículo 85 de la Ley del Suelo en relación con el 43.3 del mismo texto legal, podrán tener la consideración de instalaciones de interés social a emplazar en el medio rural y en esta zona:

- Las industrias o actividades calificadas como insalubres o peligrosas en las que no quepa la aplicación de medidas correctoras que permitan que en la calificación se especifique la excepción de distancia que posibilite su ubicación en zonas industriales.

Dichas actividades no producirán residuos sólidos o líquidos y, consecuentemente, no generarán otros vertidos que los fecales, que contarán con el sistema de depuración reglamentario.

También deberán disponerse las medidas necesarias para corregir a los niveles reglamentarios las emisiones de gases, humos y vapores.

Así mismo, se garantizará que los flujos de tráfico que genera o pueda generar la actividad no perturbarán la funcionalidad básicamente agrícola de la zona.

El Ayuntamiento podrá aprobar las correspondientes ordenanzas que se ocupen de la regulación de dichas cuestiones.

d) Los mismos criterios y condiciones podrán aplicarse a aquellas instalaciones existentes en la actualidad en esta zona que tengan legalizada su actividad y que no obstaculicen la ejecución ni el funcionamiento del sistema general de comunicaciones de los sistemas básicos de infraestructuras metropolitanas o de otras de interés general del Estado.

e) Condiciones de edificación:

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 67 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E56711BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnainvirtual.alfama.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=5

- Parcela mínima: 10.000 m² en todos los supuestos autorizados, excepto en el caso de vivienda, que podrán ser de 5.000 m².
- Número máximo de plantas: Dos.
- Altura de coronación: 9 m.
- Coeficiente de edificabilidad: 0'08 m²/m²
- Separación mínima de linderos: 10 m
- Separación mínima de ejes de caminos: 15 m

2.- El Suelo no Urbanizable de protección agrícola nivel número 1 (PA-1) es el constituido por la zona de huerta tradicional, con riego de superficie con agua del Turia y una notable aptitud para la agricultura.

- a) En este suelo únicamente se autoriza el uso agrícola, quedando prohibido, por tanto, cualquier otro tipo de uso, incluido el pecuario.
- b) Quedan igualmente prohibidas las actividades extractivas de tierras y áridos, aún con carácter provisional, excepto cuando tengan una justificación en cuanto a la mejora de la actividad agrícola.
- c) Queda prohibida la construcción de cualquier tipo de edificación, incluso aún cuando se pretendan vinculadas a la explotación agrícola.

Los invernaderos no tendrán consideración de edificación. Deberán separarse 7 m de los lindes de la parcela con los predios vecinos y 10 m del eje de los caminos vecinales.

d) Las edificaciones existentes no podrán ampliarse y regirá para ellas lo establecido por las presentes normas sobre el concepto de edificación fuera de ordenación. No obstante, se permiten la reforma y ampliación de los centros docentes y culturales existentes, como instalaciones de interés público y utilidad social, cuando sea necesario para el buen funcionamiento de una actividad ya implantada con anterioridad a este plan general.

3.- El suelo no urbanizable de protección agrícola nivel número 2 (PA-2) es aquel suelo que, si bien no dispone de elevados valores para la actividad agrícola con riego de extracción y producto de la transformación del secano tradicional, no es necesario para canalizar el crecimiento del municipio y debe ser protegido en evitación de procesos de consolidación puntual incompatibles con el modelo territorial propuesto.

Para este tipo de suelo regirá la misma normativa específica en el punto 2 anterior. No obstante, se permitirán el mantenimiento e incluso ampliación de las industrias existentes con anterioridad a la aprobación de este plan como instalaciones de interés social en suelo no urbanizable, siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

- Las ampliaciones sólo se podrán efectuar por una sola vez y ni la superficie construida ni la superficie ocupada en planta podrán superar en más de un 50% la previamente construida u ocupada.
- La distancia mínima a lindes de parcela será de 10 m con independencia de las servidumbres que imponen las zonas SNU-PV. El Ayuntamiento podrá exigir el deslinde de la parcela o, al menos, una acreditación de los límites de la propiedad a efectos de comprobar el efectivo cumplimiento de la distancia a lindes preceptuada.
- Se deberá acreditar fehacientemente que, tanto la edificación como la actividad existían con anterioridad a la aprobación de este plan general. No será obstáculo para la concesión de una licencia el hecho de que cambie el titular de la actividad o el propietario del terreno, ya sea por fusión de empresas, por cambio de las relaciones jurídicas entre el propietario del inmueble y del industrial o por transmisión a un nuevo empresario, pero en ningún caso estas

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 68 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E5671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnaindustrial.ban.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_Ur2&idoma=5

circunstancias justificarán que la licencia venga a amparar un cambio de actividad. Se considerará que existe cambio de actividad, aun cuando las nuevas instalaciones mantengan relación filial con empresa matriz dedicada a la actividad de la instalación preexistente o cuando cumplan una función complementaria de la actividad preexistente que no tenga que desarrollarse, necesariamente, en colindancia con ésta para el normal funcionamiento de la misma.

- No se permitirán nuevas actividades ni cambios de actividad.
- No se permitirán subdivisiones prediales en la finca para la que se solicite licencia al efecto de evitar que donde existía una industria o actividad se formen dos o más.
- Al efecto de garantizar lo anterior, la licencia de obras deberá solicitarse de modo simultáneo a la licencia de actividad.
- La concesión de licencia procurará la normalización del cumplimiento de cualquier otra determinación de plan por parte, incluso, de la edificación preexistente, lo que se exigirá, perentoria mente, en relación a la ampliada.
- Deberá quedar debidamente garantizada la dotación de servicios de urbanización de la parcela y, en especial, los de saneamiento y evacuación de residuos.
- Se deberá garantizar la ausencia de impacto ambiental negativo por parte de la actividad.
- No se permitirá la ampliación y legalización cuando las instalaciones ocupen suelo de destino público o viarios grafiados en los planos de ordenación, o cuando se pueda acceder directamente a la instalación desde una carretera.
- La licencia deberá comprender todos los elementos constructivos no legalizados en el momento de su solicitud, quedando sujeta al pago de las tasas de arbitrios e impuestos que correspondan por la totalidad de dichos elementos constructivos y de las instalaciones en ellos implantadas.
- Aunque sólo se podrá conceder licencia para una sola ampliación por el porcentaje de la edificación preexistente señalada, no obstante, dicha ampliación podrá ejecutarse en varias fases, a cuyo efecto deberán hacerse constar las oportunas reservas y prevenciones en la primera licencia que se conceda.
- El Ayuntamiento aprobará una ordenanza municipal para desarrollo de esta norma en la que se podrá contemplar la necesidad de formar un padrón de industrias existentes en esta situación, condicionado la aplicabilidad de las tolerancias indicadas a la inclusión de las instalaciones en el censo de las mismas que se efectúe.
- En el caso de actividades calificadas deberán aplicarse las medidas correctoras señaladas en la reglamentación vigente, debiendo contar con sistema de depuración de vertidos.

4.-El suelo no urbanizable de protección agrícola nivel 3 (PA-3) es suelo de notable aptitud para la agricultura y merecedor de medidas de protección, aunque no cuenta con las condiciones reguladas en los dos apartados anteriores, le será de aplicación lo establecido en el apartado 1, con la salvedad de que su coeficiente de edificabilidad será 0'04 m²/m².

5.-El suelo no urbanizable de protección viaria (PV) incluye tanto las reservas de suelo con destino al sistema general viario como sus zonas de influencia. Este tipo de suelo estará sujeto a las limitaciones que se derivan de la Ley y del Reglamento de Carreteras. Como quiera que también se incluyen en esta zona las reservas de suelo con destino a otras infraestructuras tales como canalizaciones hidráulicas, defensa contra avenidas y ferrocarril, serán de obligada observancia las servidumbres legales que en cada caso se deriven de la legislación sectorial y reglamentación específica aplicable. Además, le será de aplicación la normativa señalada en el punto 2 anterior, con la limitación adicional de que no se permitirá la construcción de invernaderos ni será aplicable el inciso final del apartado d) de dicho punto 2. Serán de

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 69 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E56711BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifravirtual.alba.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=5

aplicación las limitaciones previstas para las zonas de reserva viaria reguladas en las normas 96 y siguientes de las de coordinación metropolitana, aun cuando en esta zona PV se incluyan, además de dichas reservas viarias, otras superficies de terreno.

6.-El suelo reservado a sistemas generales lo constituyen las canalizaciones hidráulicas superficiales existentes o previstas, el cementerio (CEM) y los ámbitos de planeamiento de desarrollo HO, TRS y Comuner Sel. Hasta que se ejecuten las infraestructuras correspondientes le será de aplicación la normativa señalada en el punto 2 anterior, con la limitación adicional de que no se permitirá la construcción de invernaderos.

7.-Con el fin de permitir la aplicación del régimen adicional previsto por la Ley 4/1992, de la Generalitat, sobre suelo no urbanizable, en los edificios no ruinosos a que se refiere el punto segundo de la disposición adicional séptima de la citada ley se considerarán admitidos el uso industrial y el terciario para los que no serán de aplicación las limitaciones de usos y actividades determinadas por las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana para el suelo no urbanizable (excepto los afectados por reservas de suelo con destino dotacional), siempre que, si no pudiese garantizarse la dotación del servicio de red de saneamiento, se trate de actividades cuyo proceso industrial o productivo no genere caudales efluentes. En cualquier caso, sólo se admitirán, entre los usos terciarios, aquellos a que se refiere el artículo 19 de la Ley 4/1992.

Con el fin de permitir la aplicación del régimen transitorio previsto por la Ley 4/1992, de la Generalitat, sobre Suelo No Urbanizable, en las parcelas ocupadas por los establecimientos a que se refiere la disposición transitoria cuarta de la citada ley se considerará admitido el uso industrial, para lo que no serán de aplicación las limitaciones de usos determinadas por las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana para el suelo no urbanizable (excepto las afectadas por reservas de suelo con destino dotacional), siempre que, si no pudiese garantizarse la dotación del servicio de red de saneamiento, se trate de actividades cuyo proceso industrial o productivo no genere caudales efluentes. Se exceptúa la zona SNU-PA 1 (huerta tradicional), en la que no se admitirán ampliaciones. En cualquier caso, ha de tratarse de establecimientos industriales existentes y en funcionamiento a la entrada en vigor de esa Ley 4/1992.

Para los casos a los que se refiere los dos párrafos anteriores, no se considerarán fuera de ordenación aquellas edificaciones existentes que incumplan los parámetros limitadores de la edificación determinados por las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana para el suelo no urbanizable, salvo que concurren circunstancias por las que sea procedente la instrucción de un expediente con la finalidad de restituir la legalidad urbanística. También para dichos casos las zonas de suelo no urbanizable de protección agrícola PA-2 y PA-3 se considerarán suelo no urbanizable común. En el caso de que, por aplicación del régimen previsto por la disposición transitoria cuarta, fuera posible la autorización de la ampliación de la edificación existente, no serán de aplicación las limitaciones a la edificabilidad del techo edificado por unidad de superficie de parcela.

Art. 107.- Núcleo de Población.

A los efectos de aplicación de las presentes normas se entenderá que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, habiéndose solicitado según el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística autorización para la construcción de edificio aislado destinado a vivienda familiar en suelo no urbanizable se dé el siguiente supuesto:

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 70 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



-Cuando en el interior de un círculo de radio 100 m y centro en el emplazamiento previsto de la edificación para la que se solicita autorización de construcción existan construidas o con solicitud informada favorablemente por el Ayuntamiento, 4 ó más viviendas.
Todo ello sin perjuicio de las mayores limitaciones previstas en determinadas zonas.

CAPÍTULO IX.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 108.- Composición, Programa y Habitaciones de las viviendas.

1.-En lo referente a los contenidos de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas, en el ámbito de la Comunidad Valenciana (orden de 28 de junio de 1.989 D.O.G.V. 17/7/89) y en relación con los artículos de este capítulo se entenderá que en los casos de disparidad es de aplicación la norma más respectiva.

2.-Programa mínimo:

a) Toda la vivienda contará como mínimo con un dormitorio, cocina, sala de estar, comedor y cuarto de baño compuesto de lavabo, inodoro y bañera o ducha.

Caso de existir un solo baño tendrá entrada independiente de los dormitorios, cocina y sala-comedor. En el caso de existir dos baños uno de ellos podrá tener acceso a través de un dormitorio.

b) La superficie útil mínima de las viviendas en m² será igual al resultado de sumar 30 unidades al producto del número de dormitorios por 10.

c)La superficie útil mínima de los dormitorios dobles será de 8 m² excepto el principal que será de 10 m².

En toda vivienda deberá haber un dormitorio de superficie útil mínima de 10 m².

d)La superficie útil mínima de los dormitorios simples será de 6 m².No podrá haber más de un dormitorio simple en las viviendas de 2, 3 ó 4 dormitorios.

e) La superficie útil mínima de la cocina será de 7 m².

f) La superficie útil mínima de la sala de estar-comedor en m² será la que resulte de sumar 12 unidades al producto del número de dormitorios por dos.

g) La superficie útil mínima de los vestíbulos será de 1'50 m² caso de existir.

3.-Dimensiones mínimas de las habitaciones:

a) En todo estar comedor se podrá inscribir un círculo de 3 m de diámetro. Su ancho mínimo será de 2'50 m.

b) El ancho libre mínimo entre paramentos de una cocina será de 1'60 m si tiene bancada adosada a un paramento y de 2'10 m si la tiene adosada a los dos paramentos opuestos.

El desarrollo mínimo de bancada será de 2'70 ml, medidos en su borde exterior.

c)El dormitorio principal medirá un mínimo de 2'50 m tanto en ancho como en largo.

d)Los demás dormitorios dobles medirán como mínimo 2'40 m de ancho y 2'50 m de largo.

Podrá admitirse que midan 1'90 m de ancho por 4'00 m de largo para disponer las dos camas en hilera.

e) Los dormitorios simples medirán como mínimo 2 m en una dimensión para permitir alojar una cama.

f) Los vestíbulos tendrán un ancho mínimo de 1'10 m.

g) Los vestíbulos tendrán un ancho mínimo de 85 cm, que ocasionalmente podrá reducirse a 80 cm donde existan pilares.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 71 de 96	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifinavirtual.afnna.es/portalCiudadano/portalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=9

- h)** En los cuartos de aseo se dispondrán 70 cm de paramento por aparato sanitario.
El ancho mínimo será de 1'20 m si no existen aparatos adosados a paramentos opuestos y de 1'60 m en este último caso.
- i)** La altura libre mínima será de 2'14 m en toda la vivienda. Podrá ser de 2'20 m en pasillos, cocinas, baños y en el 10% de cada uno de los demás restantes espacios.

Art. 109.- Condiciones mínimas de Iluminación y Ventilación de las Viviendas.

- 1.- a)** Los dormitorios y las cocinas tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior o a patios interiores.
La sala-comedor o al menos un dormitorio, tendrán vistas derechas y recibirá iluminación y ventilación del espacio abierto exterior bien sea directamente de la vía pública, bien de patios abiertos a ella.
- 2.- a)** La superficie mínima de los huecos de iluminación no será inferior a 1/10 de la superficie útil de la habitación.
- b)** La superficie de ventilación será como mínimo 1/3 de la iluminación.
- c)** En las cocinas deberán colocarse conductos de ventilación incluyendo sistemas de extracción forzada.
- d)** En los cuartos de aseo o baño que no dispongan de ventilación directa al espacio exterior o patios deberán ventilar por chimeneas específicas para tal fin.

Art. 110.- Patios

- 1.-** Los patios interiores cerrados cumplirán con los mínimos referentes a:
- a)** Diámetro del círculo inscrito: será como mínimo de 3 m excepto en unifamiliares de una planta que podrá ser de 2 m.
Además, cumplirá los siguientes mínimos en función del uso de las habitaciones que abran a aquellos:

Dormitorios	1/6 H
Cocinas	1/6 H
Aseos y Escaleras	0'15 H.

Siendo H la altura del patio medida desde la cara superior del pavimento de la vivienda más baja que ventile a dicho patio hasta la cara inferior del último forjado del cuerpo de edificio que recaiga al patio.

- b)** Las luces rectas serán como mínimo de 3 m excepto en viviendas unifamiliares de una planta que podrá ser de 2 m.
- c)** La superficie del patio que será en m² la misma que el valor de H, antes definido, en metros lineales y siempre como mínimo 9 m², excepto en unifamiliares de una planta que podrá ser de 8 m².
- 2.-** Los patios abiertos a fachada cumplirán con los siguientes mínimos:
- a)** El frente abierto F no será inferior a 1/6 de la altura del patio H, con un mínimo de 3 m. La altura H será la misma definida en el punto anterior.
- b)** La profundidad P, no será superior a 1'50 F cuando al patio den dormitorios o salas-comedor, ni a 2 F cuando al patio solo den las cocinas, aseos o escaleras.
Serán admisibles los patios abiertos que cumplan los requisitos de círculo inscrito y luces rectas de los patios cerrados, siempre y cuando a ellos no den salas-comedor.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 72 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671B9F0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnainvirtual.afnna.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_id=2&idoma=5

c) No tendrán la consideración de patios los retranqueos de fachada cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a 1'50 m y siempre que en los planos laterales no se abran huecos.

3.- Las luces mínimas entre paramentos de los patios no podrán reducirse con cuerpos salientes cerrados.

4.- Se admitirá que la iluminación y/o ventilación de una pieza pueda realizarse a través de galerías o tendedores que no estén cerrados excepto por celosía que no ciegue más del 25% de la superficie de fachada medida en proyección sobre el plano vertical. En ese caso, se incrementará la dimensión mínima de la ventana necesaria en un 50% sobre la establecida en esta norma.

En todo caso se excluye la posibilidad de ventilar y/o iluminar por este sistema las salas-comedor.

5.- Cuando los huecos de iluminación y/o ventilación no se abran directamente sobre la fachada exterior o directamente sobre la del patio interior, sino que se forman embocaduras en el interior de las estancias o retranqueos en las fachadas, la profundidad del retranqueo no será mayor del doble del ancho de la embocadura. En estos casos la dimensión mínima de la ventana de ventilación y/o iluminación deberá duplicarse sobre las señaladas como mínimas por estas normas si recae a patio interior. En el caso de que recaiga a patio exterior o a fachada será suficiente con que se incremente la superficie mínima del hueco en un 50%.

Art. 111.- Chimeneas de Ventilación.

En los locales permitidos se podrá ventilar mediante chimeneas de ventilación cumpliendo:

- a) Los colectores de chimeneas de ventilación servirán como máximo a 7 plantas.
- b) Los conductos serán verticales e incombustibles.
- c) La sección mínima de colecto será de 400 cm² y 150 cm² los conductos individuales.
- d) Todo local ventilado dispondrá de una entrada de aire de 20 cm² mínimos, situados a la menor altura posible.
- e) A un mismo colector no acometerán conductos de ventilación y salida de humos de combustión.

Art. 112.- Condiciones Higiénico-Sanitarias mínimas de Locales Comerciales.

Aquellos locales que situados en planta baja u otras esté previsto destinar a usos no residenciales cumplirán las siguientes condiciones mínimas de salubridad:

- Dispondrán de abastecimiento de agua potable en las condiciones exigidas por la compañía suministradora o la ordenanza específica correspondiente.
- Dispondrán de evacuación de aguas residuales por conexión a la red municipal de saneamiento con diámetro mínimo de 20 cm.
- Dispondrán de conducto de ventilación para aseos de sección mínima 400 cm².
- Dispondrán de conducto de evacuación de humos de sección mínima de 400 cm².

Art. 113.- Dotación mínima de Aseos en Comercios y Oficinas.

- 1.- Se dispondrá un retrete y un lavabo hasta los primeros 100 m².
- 2.- Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m² se aumentará un retrete y un lavabo separándose entonces por sexos.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 73 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



3.-En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo que deberá instalarse un vestíbulo intermedio.

4.-Los locales que se destinen a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y de lavabo, separándose entonces por sexos.

5.-En los aseos masculinos de locales de pública concurrencia se deberá instalar al menos un urinario, sin perjuicio de lo que disponga la reglamentación específica.

Art. 114.- Servicios y Dotaciones mínimas de los Edificios.

1.-Será preceptiva la dotación de abastecimiento de agua potable desde la red pública de distribución.

2.-Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica salvo en los casos en los que por razón específica de seguridad en función de la actividad que se ejerza no pueda disponerse.

3.-En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y masas metálicas en cumplimiento de la reglamentación vigente.

4.-La evacuación de aguas pluviales se conducirá a la red de saneamiento evitando su vertido a la vía pública.

5.-En la conexión de las aguas residuales a la red de saneamiento se intercalará una arqueta de registro.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de aparcamientos o garajes se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales o de actividades no residenciales se estará a las disposiciones vigentes y a las específicas que dicte el Ayuntamiento. Otro tanto ocurrirá con la evacuación de residuos sólidos no domésticos, que se regularán mediante ordenanza específica. Se prohíben expresamente los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

Art. 115.- Acceso a las Edificaciones.

Los zaguanes o portales de acceso a los edificios desde la vía pública o espacio libre privado colindante con aquella, tendrán un ancho mínimo libre de 2 m hasta el arranque de la escalera y el embarque de los aparatos elevadores.

Art. 116.- Escaleras.

La construcción de la escalera se regulará por las siguientes normas:

- Altura máxima de la tabica será de dieciocho centímetros (0'18 m.)
- La anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica de veintiocho centímetros (0'28 m.)
- Longitud mínima de peldaños = 100 cm. (1 metro)
- Ancho mínimo de escalera entre pasamanos, dos metros veinte centímetros (2'20 m.)
- Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo = dieciséis (16)
- Las escaleras curvas tendrán una huella de veinticinco centímetros (0'25 m.), medida a cuarenta centímetros (0'40 m.), de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de un metro veinte centímetros (1'20 m.). Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 74 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnaindustrial.afn.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_u=2&idoma=9

- h) La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas a éstas será de veinticinco centímetros (0'25 m.) En las viviendas individuales se permiten menores anchos y escaleras compensadas, así como mesetas en ángulo y mesetas partidas.
- i) La altura mínima del pasamanos medido en la vertical de la arista exterior de la huella será de noventa y cinco centímetros (0'95 m.) La separación mínima entre balustres de barandillas y antepechos se fija en doce centímetros (0'12 m.)
- j) En los edificios o escaleras colectivas, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado (1 m2), y de ventilación de cuatrocientos centímetros cuadrados (400 cm2)
- k) En edificios de hasta cuatro plantas (4) se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios, de superficie mínima en planta igual a dos tercios (2/3) de la caja de escalera. En este caso el hueco central quedará libre en toda su altura y podrá inscribirse un círculo de un metro diez centímetros de diámetro (1'10 m.)
- l) La altura libre mínima o de cabecera en cualquier punto del trazado de la escalera será de doscientos diez centímetros (2'10 m.)

Art. 117.- Aparatos Elevadores.

1.-Se dispondrán ascensores en los edificios de más de 4 plantas o en los que la altura medida desde la rasante en el acceso al zaguán hasta la cara superior del pavimento de la última planta sea mayor de 10 m.

2.-La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e instrucciones técnicas que lo desarrollen.

3.-El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará según las determinaciones de la Norma Tecnológica de la Edificación-Instalaciones de Transporte-Ascensores-NTE-ITA.

Para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación vigente si la hubiese.

Art. 118.- Circulación Interior.

Cuando además de los espacios descritos en los artículos precedentes, existen otros destinados a posibilitar el acceso hasta las distintas viviendas o locales desde los núcleos de comunicación vertical, éstos tendrán un ancho mínimo de 1'20 m si dan acceso a un número máximo de 4 viviendas y de 1'40 m para un número superior.

CAPÍTULO X.- PREVISIÓN DE APRCAMIENTO DE VEHÍCULOS EN LAS NUEVAS EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES

Art. 119.- Dotación de Aparcamiento en Edificios de Nueva Planta.

En lo referente a los contenidos de las Normas de habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Orden de 28 de junio de 1.989 D.O.G.V. 17 de Julio de 1989) y en relación con los artículos de este capítulo se entenderá que, en los casos de disparidad es de aplicación la norma más restrictiva.

En todas las edificaciones de nueva planta será obligatorio el prever como mínimo las siguientes dotaciones para aparcamiento de vehículos:

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 75 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



1.- 1 plaza por cada vivienda que no exceda de 150 m² construidos (en el conjunto de dicha superficie se incluirá la repercusión de elementos comunes que le asigne el proyecto).

2.- 1 plaza por cada 50 m² construidos o fracción mayor de 25 de exceso por vivienda sobre los 150 m² citados.

3.-Idéntica dotación para las mismas superficies destinadas a usos distintos del de vivienda admitidos por el Plan en plantas altas en zonas residenciales y por cada local independiente.

4.- 1 plaza por cada 150 m² construidos o fracción mayor de 25 de locales situados en planta baja o sótanos que no se destinen precisamente a reserva de aparcamiento o instalaciones o elementos comunes del edificio en zonas de uso residencial.

5.-Excepciones del punto anterior serán:

a) Aquellos locales que en dicha situación excedan de 500 m² construidos y se destinen a comercio del sector alimentación, en los que será obligatoria la dotación de 1 plaza por cada 50 m² o fracción de superficie destinada a la venta al público. Para las superficies de almacén y otros locales no destinados a venta al público en estos comercios regirá la dotación establecida en el punto 4 de este artículo.

b) En los locales de pública concurrencia, espectáculos públicos y actividades recreativas que excedan de 150 personas de aforo autorizado serán obligatorias las siguientes dotaciones:

- 1 plaza por cada 10 personas hasta un aforo de 500 personas.
- 1 plaza por cada 5 personas que excedan de las 500 personas.

Excepcionalmente, en razón de la utilidad pública o el interés social, dado el carácter cultural de la actividad u otras razones similares, se podrá reducir o dispensar esta exigencia.

c)En los casos previstos en los apartados a) y b) anteriores se computarán también aquellos locales y superficies que estando ubicados en plantas por encima de la planta baja formen un único local con otros espacios situados en planta baja o aún siendo independientes tengan acceso directo desde el exterior del edificio por vía independiente a la escalera común del edificio.

6.- 1 plaza por cada 350 m² construidos o fracción mayor de 175 m² en zonas de uso industrial.

7.- 1 plaza por cada 100 m² o fracción mayor de 50 m² en zonas de uso terciario.

Los mínimos previstos en el punto 5 de este artículo también serán de aplicación para zonas de uso terciario cuando se trate de las mismas actividades que allí se citan.

Art. 120.- Dotación de Aparcamiento en Nuevas Actividades.

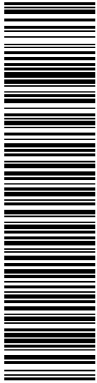
En el caso de solicitud de licencia de funcionamiento y apertura de actividad en edificios preexistentes será exigible la dotación de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:

1.- Locales que excedan de 500 m², construidos y se destinen a comercio del sector alimentación.

Dotación obligatoria de 1 plaza por cada 50 m², o fracción de superficie destinada a almacén u otros locales.

2.- Locales de pública concurrencia, espectáculos públicos y actividades recreativas que excedan de 150 personas de aforo autorizado serán obligatorias las siguientes dotaciones:

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 76 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



- 1 plaza por cada 10 personas hasta un aforo de 500 personas.
- 1 plaza por cada 5 personas que excedan de las 500 personas.

Excepcionalmente, en razón de la utilidad pública o interés social, dado el carácter cultural u otras razones similares, se podrá reducir o eximir de esta exigencia.

3.- La reserva del espacio necesario para las dotaciones señaladas se podrán emplazar en parcela distinta a la que ocupe la edificación siempre que se encuentre situada a menos de 100 m de ella medidos en recorrido real.

Art.121.- Excepción y dispensa en la obligación de dotación de aparcamiento en zonas de uso residencial.

1.- El acuerdo de otorgamiento de licencia de construcción podrá eximir del cumplimiento parcial o total de la obligación de dotación de plazas de aparcamiento de vehículos en los siguientes casos:

- a)** Imposibilidad de dar acceso al aparcamiento por anchura insuficiente de la calle.
- b)** Inconveniencia de ubicar el acceso a aparcamiento por afectar éste a la ordenación de la vía pública al:
 - Obligar a la eliminación sin posible sustitución
 - n eficaz de instalaciones de señalización semafórica o de tráfico, alumbrado público, especies arbóreas de interés botánico o ambiental, paradas de líneas de transporte público de viajeros, u otras de índole similar en las que el interés público pueda aconsejar dicha excepción,
 - Suponer un peligro para la seguridad de la circulación rodada.
- c)** Imposibilidad física de conseguir el 80% del número mínimo de dotación de plazas a causa de la forma y dimensiones del suelo disponible para la edificación, cuando la parcela limite por ambos lindes laterales con edificaciones consolidadas.
No se entenderá edificación consolidada aquella que estuviera en estado ruinoso.
- d)** Hipoteca total de la planta baja impidiendo su utilización comercial o para otros fines cuando sea imposible la construcción de aparcamiento en sótano y la relación entre la superficie útil posible de la planta baja y el nº mínimo de dotación de plazas de aparcamiento sea superior a 40 m²/ plaza.
- e)** Casos de edificación de viviendas de promoción pública destinadas a sectores especialmente desprotegidos.

Art. 122. – Reserva de espacio para aparcamiento.

- 1.-** Las dotaciones a las que se hace referencia en los artículos anteriores serán independientes de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
- 2.-** Los espacios necesarios para ello se reservarán en el interior de la propia parcela, excepto en las excepciones previstas y en lugar delimitado y adecuado para ello.
- 3.-** Las plazas de aparcamiento deberán tener como mínimo las siguientes dimensiones libres mínimas:
 - Ancho: 2'20 m.
 - Largo: 4'50 m.
 Dichas plazas para ser consideradas como tales deberán estar dotadas de fácil acceso y maniobra y ser planas y horizontales.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 77 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Art.123.- Vinculación de la dotación de aparcamiento a la edificación.

- 1.- En todo caso las dotaciones de aparcamiento que se establecen como obligatorias en estas normas para los locales y edificaciones correspondientes se considerarán vinculadas a éstos, y por tanto los espacios reservados para ello no podrán ser desafectados de dichas reservas.
- 2.- En el caso de producirse cambio de actividad en un local en el que la nueva actividad tenga establecida menor dotación de aparcamiento que la actividad precedente, podrá reducirse la reserva de espacio hasta adecuarla a la dotación necesaria para la nueva actividad, según las presentes normas.

Art. 124.- Locales y edificaciones destinadas a la explotación comercial del aparcamiento de vehículos

- 1.- Se incluyen en este artículo aquellos locales o edificaciones que se construyan o habiliten para destinarlos al aparcamiento de vehículos automóviles en régimen de alquiler o venta, no a causa del cumplimiento de una dotación obligatoria establecida por las presentes normas sino como consecuencia de una promoción con finalidad comercial tanto sobre suelo edificable privadamente según el plan como en el caso en que se pudieren construir en suelo de uso y dominio público en virtud de las concesiones que el Ayuntamiento pudiera adjudicar.
- 2.- Las condiciones funcionales de estos locales y aparcamientos serán como mínimo las señaladas en estas normas para los aparcamientos correspondientes a dotaciones obligatorias que les serán de aplicación transitoriamente, en tanto no se apruebe por el Ayuntamiento la Ordenanza Municipal específica.

Art. 125.- Acceso al aparcamiento y circulación interior de vehículos.

- 1.- Se dispondrá un acceso al exterior de 3 m. de anchura mínima.
- 2.- En aparcamientos con capacidad superior a 40 vehículos el acceso deberá ser bidireccional y con un ancho mínimo de 5 m. o bien disponer de dos accesos de 3 m. y sentido único.
- 3.- Deberá estar previsto el acceso de peatones que caso de no resolverse de modo independiente al de vehículos deberá incrementar el ancho libre del acceso en 1 m. protegiéndolo físicamente mediante acera elevada o barrera. Se exceptúan de esta obligación los aparcamientos situados en planta baja menores de 600 m² útiles.
- 4.- Las rampas no sobrepasarán la pendiente del 16% en tramos rectos y el 12% en curvas. Estas pendientes podrán incrementarse hasta el 20% y 15% respectivamente en aparcamientos cerrados con una superficie útil menor de 600 m² entre la fachada y el inicio de la rampa se dispondrá una meseta horizontal de ancho igual al del acceso reglamentario y de 5 m. de fondo mínimo que podrán reducirse a 4 m. en los casos que la profundidad del solar no alcance los 12 m.
Los anchos mínimos de rampa serán:
 - Rectilínea unidireccional = 3 m.
 - Rectilínea bidireccional = 6 m.
 - No rectilínea unidireccional = 3 50 m.
 - No rectilínea bidireccional = 6' 75 m.
 El radio mínimo de giro será de 6 m.
- 5.-Las calles interiores de circulación tendrán los siguientes anchos mínimos: :

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 78 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnavirtual.afaa.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_u=2&idoma=9

-Unidireccionales = 3 m.

-Bidireccionales = 4'50 m,

En el caso de que den acceso a plazas en batería deberán medir como mínimo 5 m. libres si dichas plazas están dispuestas ortogonalmente a la calle de circulación,

Si las plazas están dispuestas en posición oblicua a la calle de circulación podrán adoptarse anchos intermedios entre los mínimos antes señalados en mayor o menor medida en función del ángulo que forman.

El radio mínimo de giro será de 4'50 m.

6.- En el caso de que se empleen aparatos montacoches deberá disponerse a nivel de la vía pública una meseta de 3 m de anchura y 5 m. de fondo mínimos para espera, embarco y desembarco, con las condiciones descritas en el punto 4 de este artículo.

Si no existen rampas, se instalará un montacoches por cada 20 plazas o fracción superior a 10.

En todo caso se deberá resolver el acceso peatonal a cada planta mediante escaleras o rampas.

Art. 126.- Altura libre en locales de aparcamiento.

1.- Deberá mantenerse libre un gálibo de 2'20 m. en la vertical de todas las vías, calles, rampas y puertas de acceso y circulación, medidos desde cualquier punto de su superficie hasta cualquier obstáculo, incluso instalaciones.

Art. 127.- Ventilación en locales de aparcamiento.

1.- Los locales destinados al aparcamiento de vehículos deberán disponer de los necesarios sistemas que garanticen la suficiente ventilación que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

2.- Todos los locales dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se instale, de disponga como mínimo de 1 m² de sección de hueco o conducto de aireación por cada 200 m² de superficie útil de local.

3.- Los aparcamientos situados en sótanos y semisótanos dispondrán en cualquier caso de instalación de ventilación forzada.

Dicha instalación garantizará las siguientes condiciones:

-Capacidad mínima de renovación: 5 volúmenes / hora.

-Barrido completo de los locales impidiendo la acumulación de vapores o gases nocivos.

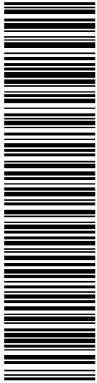
-Mantenimiento de los niveles de inmisión de contaminantes dentro de los límites reglamentados, en cualquier punto del local, mediante el obligatorio programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada e instalación de detección de monóxido de carbono con sistema automático de accionamiento de la ventilación forzada.

Se instalará un detector. homologado según la Norma UNE correspondiente por cada 600 m² construidos o fracción, ubicándose en los puntos más desfavorablemente ventilados.

-Protección contra el fuego del mando de la instalación, ubicándolo en local a parte o en cabina protegida.

Art. 128.- Condiciones de protección contra incendios.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 79 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



1.- Los elementos delimitadores de los locales destinados a aparcamiento que los separen de propiedades colindantes, de la vía pública o de locales destinados a otros usos, deberán ser resistentes a la acción de un fuego tipo de 120 minutos.

-La misma resistencia le será exigible a los elementos estructurales de los que depende la estabilidad de los delimitadores citados en el punto anterior.

2.- Ningún punto de un local destinado a aparcamiento quedará situado a más de 50 m. de un acceso de peatones desde la vía pública o local delimitado por cerramiento, de RF-120 minutos.

Las puertas de los accesos de peatones no. podrán estar dotadas de dispositivo de apertura automático y serán independientes de las de acceso de vehículos, excepto en el caso de locales en planta baja menores de 600 m² útiles y en los que el sistema de apertura de la puerta de acceso de vehículos no sea automático.

3.- En el caso de constar el local de aparcamiento de varias plantas se dispondrán escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.

Las escaleras tendrán un ancho libre mínimo de 90 cms.

Art. 129.- Afecciones a la urbanización, ajardinado y amueblamientos urbanos.

1.- En ningún caso la apertura de las puertas de acceso de vehículos o peatones podrá barrer espacio de vía pública.

2.- No se permitirá la alteración de la rasante de la acera o calzada de la vía pública con motivo de posibilitar el acuerdo de las rasantes de los accesos de vehículos a los aparcamientos.

3.- En el proyecto de la edificación se tendrá en cuenta la disposición de la urbanización, amueblamiento urbano y ajardinamiento de manera que los accesos rodados a los edificios no afecten a dichos elementos tanto existentes como proyectados.

Especialmente se evitará la afección a los siguientes elementos:

-Los elementos de señalización vertical del tráfico rodado tales como señales y semáforos, cuyo traslado pueda afectar a la seguridad vial.

-Los elementos integrantes de seriaciones rítmicas tales como farolas y luminarias, arbolado y jardinería, en los que la alteración de los ritmos afecte tanto a su funcionalidad como a la

estética del ornato de la vía pública.

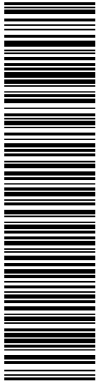
En caso de afección inevitable se podrá plantear la consulta precisa para que se determine la solución de reposición en distinto emplazamiento de los elementos afectados o bien la dispensa de la obligatoriedad de dotación de aparcamiento a que se refiere el art. 123 en caso de importantes afecciones.

En ningún caso se entenderán como justificantes de la dispensa las mermas de aprovechamiento que pudiera suponer sobre la distribución de los edificios que se proyectan al efecto de la ubicación del acceso al aparcamiento resultante de la protección a la urbanización, ajardinamiento y amueblamiento urbano, a que se refiere este artículo, excepto lo contemplado en el art. 123 de estas normas.

CAPÍTULO XI.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

Art. 130.- Encintado de aceras.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 80 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización.

En todo caso el ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria debidamente aprobada por el Ayuntamiento.

El diseño de la planta viaria deberá respetar los anchos totales de los viales que se establecen en los planos y responder en sus conceptos esenciales, al diseño establecido en ellos o, en su caso, en los instrumentos de desarrollo del Plan, pudiéndose alterar las dimensiones definidas en los mismos, pero no así su concepción funcional. El diseño de aceras que se contiene en los planos del P. G. O. U. debe entenderse a título indicativo.

La exigibilidad de mobiliario urbano se determinará atendiendo a las previsiones de la planta viaria del proyecto de urbanización o de obras ordinarias. Especial atención se dedicará a la disposición de alcorques para arbolado en todas las aceras cuya anchura lo permita, Incluso en las Zonas Industriales, bien en la totalidad del trazado, bien en las zonas en que la anchura de las aceras lo permita como en el caso de los chaflanes.

Art.131.- Pavimentado de calzadas.

Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características: previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el ayuntamiento apruebe para las distintas calles. en atención a su tráfico y categoría.

Como mínimo deberán contar con los siguientes elementos:

- Explanada mejorada: con una excavación de cajero de 40 cm como mínimo.
- Subbase: considerando un aporte mínimo de 25 cm de préstamos. Suelo tolerable. Compactado.
- Base: formada por 35 cm de zahorras artificiales compactada.
- Pavimento: formado, para tráfico medio, a base de una capa de 7 cm de espesor de binder tipo III y una capa de 5 cm de rodadura tipo IV.
- Formación de cunetas laterales o colocación de rigolas y bordillos.
- Señalización vertical y horizontal.
- Reposición de servicios e infraestructuras.

Para la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización se estará a la reglamentación técnica vigente, así como a la instrucción que pueda dictar la C.O.P.U.T. en desarrollo de la Norma 159 de Coordinación Metropolitana.

Art. 132.- Suministro de agua.

Para la redacción de los correspondientes proyectos de Urbanización que desarrollen las redes complementarias y locales de abastecimiento de agua se estará a lo dispuesto en las Normas 195, 200 a 210 de Coordinación Metropolitana y a la reglamentación técnica vigente.

Art. 133.- Evacuación de aguas pluviales y residuales.

Para la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización que desarrollen las redes complementarias y locales de saneamiento se estará a lo dispuesto en las Normas 216 a 232 y 235 a 237 de Coordinación Metropolitana y a la reglamentación técnica vigente.

Art. 134.- Alumbrado público y energía eléctrica.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 81 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Las líneas de distribución de alumbrado público y energía eléctrica serán subterráneas.
Deberán quedar iluminadas, con los niveles de iluminación adecuados para cada caso, tanto las vías públicas como las zonas verdes.

CAPITULO XII.- CATÁLOGO

Art.135.- Relación.

1.- De acuerdo con lo establecido en el Art. 85 del Reglamento de Planeamiento se relacionan como bienes que deben ser objeto de conservación los edificios relacionados en el art. 93 de estas Normas:

- Cisterna. S. XVII.
Pça. Constitucio nº 10.
Identificación Catastral (IC):84166-20
- Iglesia Parroquial de Nra. Sra. de la Anunciación. S. XVI.
C/ De la Iglesia nº1
I.C.: 84166-08.
- Ermita de Nra. Sra. de la Saletta. S. XIX.
C/ Del Remedio nº48-D
I.C.: 80156-10.
- Casa de los Valeriolas. S. XVI aprox.
C/ Iglesia n.2
I.C.: 83165-11
- Casa C/ Coladors, 16
I.C.: 86176-08
- Casa C/ Mayor, 20
I.C.: 86163-18

Art. 136.- Niveles de protección.

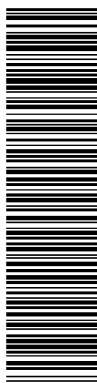
Los niveles de protección para cada uno de los edificios señalados en el art anterior se señalan en el art, 93 de estas Normas.

DISPOSICION ADICIONAL

Para la redacción y ejecución de los diverso: planes de rango subordinado que han de aprobarse en desarrollo de este Plan General se observarán las prescripciones contenidas en las fichas de caracterización de ámbitos de planeamiento de desarrollo y de unidades de actuación que, a continuación, se detallan. El ámbito territorial de cada uno de los Planes viene definido en los planos de ordenación, sin perjuicio de la eventual ampliación que, en algún caso, se determina en la ficha correspondiente, y excepto en aquellos supuestos en que deberá ser determinado con posterioridad de acuerdo con lo, asimismo, previsto en la respectiva ficha.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 82 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnavirtual.aldia.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_id=2&idoma=5

1.- Las peticiones de licencia solicitadas con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del Presente Plan, podrán ser concedidas ajustándose a la normativa del planeamiento anterior en lo referente a las siguientes materias:

- a) Voladizos.
- b) Diferencia en una en el número de plantas edificables.
- c) Altura de la edificación sin perjuicio de lo señalado en b.
- d) Condiciones de la edificación reguladas, precisamente, en los arts. 108 a 129, ambos inclusive, de estas normas, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las reglamentaciones de rango superior.

Pero deberán respetar las nuevas determinaciones de este plan en lo referente a clasificación, planificación, régimen, gestión y usos del suelo, alineaciones, reservas de suelo público, imposibilidad de edificar dentro de Unidades de Actuación hasta que estén gestionadas y todas las demás determinaciones que no hayan sido expresamente mencionadas en los cuatro apartados anteriores (a, b, c, y d).

2.- Régimen de las edificaciones y usos fuera de ordenación:

-Fuera de ordenación sustantivo:

Se encuentran en esta situación los edificios e instalaciones construidos en suelo de destino público (excepto en los casos de retiro de líneas) y en SUP, SUNP y SNU (sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 106.3 de estas normas y en el siguiente inciso de esta transitoria). En esta situación serán de inmediata aplicación las limitaciones del régimen fuera de la ordenación establecidas por el art. 60 de la Ley del Suelo.

No se permiten obras de reforma, y de ampliación, ni de reconstrucción ni mejoras que incrementen el valor de expropiación.

-Tolerancia de usos industriales que se establezca al amparo del arto 61 de la Ley del Suelo:

Las industrias ubicadas en zonas no adecuadas existentes con anterioridad a este plan, siempre que sean actividades no calificadas o que cumplan las pertinentes medidas correctoras podrán beneficiarse de las siguientes tolerancias que se establecen según cada clase de suelo:

- Suelo Urbano: Además de las obras parciales y circunstanciales de consolidación y conservación y mantenimiento permitidas por la Ley, se permiten obras de reforma y mejora que no impliquen incremento de volumen ni de ocupación en planta.

- Suelo Urbanizable Programado: Las mismas condiciones establecidas para suelo urbano, en el párrafo anterior, pero sujetas a la concesión de licencia provisional conforme al art. 58.2 de la Ley del Suelo en relación con el 84 de la misma.

- Suelo No Urbanizable: Sujeto a cuanto dispone el art. 106 de estas normas y la ordenanza que se dicte en desarrollo del punto 3. del mismo.

- Suelo Urbanizable No Programado: Sujeto a lo señalado en el art. 103.2 en relación con el 106, puntos 2 y 3.

-Fuera de Ordenación diferido: Al amparo del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, en los demás casos, la situación de fuera de ordenación quedará diferida hasta la sustitución del edificio, o uso, por lo que permiten las obras de reforma o de reconstrucción parcial.

DISPOSICION DEROGATORIA

Queda derogado en el ámbito del término municipal de Aldaia el Plan Comarcal de 1.966, el Plan Parcial de Aldaia y las Ordenanzas Municipales que se opongan a este Plan.

Anexo:

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 83 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E5671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnaindustrialbaia.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_cod=-2&ent_ur=2&idoma=5

Fichas de actuaciones urbanísticas en desarrollo del Plan (Instrumentos de ordenación. Planeamiento derivado y complementario)

Suelo no urbanizable

1. Denominación: HO.
2. Denominación: TRS.
3. Denominación: Barranc dels Cavalls.
4. Denominación: Plan especial Parque Ronda del Comuner Sel.

1. Denominación: HO

Clase de suelo: no urbanizable.

Tipo de plan: Plan especial para desarrollo del sistema general de equipamientos comunitarios (artículo 76, 2.ª, R. Plan), encaminado a la creación de una instalación de interés social en suelo no urbanizable.

Uso: de equipamiento social docente-comunitario.

Iniciativa: preferentemente privada, al igual que su financiación.

Ámbito y superficie: El grafiado en los planos de ordenación, con una superficie de 100.000 m2.

Intensidad de uso: 0'1 m2/m2 (sin computar invernaderos).

Condiciones de ordenación:

- El vallado de la parcela se retranqueará un mínimo de 10 m. al eje de los caminos públicos y de 7 m. a lindes. Los invernaderos quedarán sujetos a la misma condición.
- Si se ubican instalaciones residenciales destinadas al albergue de internos del centro docente, estas partes de la edificación observarán una distancia mínima de 500 m. al cementerio.

2. Denominación: Planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos de L'Horta Sud (plan director Diputación Provincial) TRS.

Clase de suelo: Suelo no urbanizable

En cumplimiento de lo previsto en las Normas de Coordinación Metropolitana se podrá redactar, en su caso, un Plan Especial para la ubicación de la planta de tratamiento de residuos sólidos. Deberá ubicarse en esta clase de suelo y entre los términos municipales de Quart y Aldaia. Sus características se ajustarán a lo que en su momento prevea el Plan director correspondiente redactado por la Diputación Provincial.

3. Denominación: Plan especial Parque Ronda del Comuner Sel.

Clase de suelo: Suelo no urbanizable.

Tipo: Plan Especial de desarrollo del sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable.

Ámbito y superficie: Zona verde del Comuner junto a la ronda (parte exterior). Superficie aproximada: 40.000 m2.

Iniciativa: Pública.

Intensidad: La regulada con carácter general para parques urbanos en estas Normas Urbanísticas (artículo 38).

4. Denominación: Barranc dels Cavalls

Clase de suelo: Suelo no urbanizable.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 84 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Se prevé la posible elaboración de un plan Especial supramunicipal al objeto de mejorar las condiciones de vertido del Barranc dels Cavalls, problemática que debe abordarse mediante soluciones comunes para todos los municipios afectados.

Suelo urbanizable programado

1. Denominación: P.P.1.
2. Denominación: P.P.2.
3. Denominación: P.P.3.
4. Denominación: P.P.A.
5. Denominación: P.P.B.
6. Denominación: caracterización de los sistemas generales no incluidos en sectores objeto de Plan parcial en el suelo urbanizable programado.

1. Denominación: P.P.1

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Tipo: Plan parcial.

Cuatrenio: 1.º

Iniciativa: Preferentemente privada.

Ámbito: Grafiado en planos. Superficies aproximadas:

- Superficie reservada para parcelas y sistemas locales (SAL): 120.000 m2
- Superficie de sistema general incluido en el sector a ordenar por el plan parcial: 43.540 m2
- Viario: 13.840 m2
- Jardín: 16.200 m2
- Área de juego: 1.500 m2
- Docente: 12.000 m2

Uso: Uso global terciario. Prohibidos los usos: Residencial (salvo casa de guarda), usos industriales que impliquen transformación manufacturera de mercancías; los demás usos que prohíbe el plan parcial.

Intensidad: 0'56 m2/m2, referidos exclusivamente a los 120.000 m2 de SAL (no a los sistemas generales incluidos en el sector, a los que será de aplicación dicho coeficiente por prohibirlo en artículo 30.c) del R. Plan).

Aprovechamiento medio del sector: 0'39623 U.A./m2

Coefficiente de homogeneización: (Zona única. Uso terciario): 1.

Características de ordenación:

- Las parcelas no ocuparán más de un 53% de la superficie "SAL" (53% de 120.000 m2 = 63.600 m2).
- Se respetarán los bulevares grafiados en los planos de ordenación (formando una cruz), si bien el P.P. podrá modificar las restantes determinaciones de la ordenación indicativa que se grafió en los planos de este P.G.O.U.
- Será obligatorio el cumplimiento de la regulación de centros de atracción de desplazamientos de las N.C.M. en todo caso.
- La reserva mínima de dotaciones locales se ajustará al anexo del R. Plan (14%+ 1 plaza de aparcamiento como mínimo por cada 100 m2 de edificación).
- La regulación pormenorizada de los usos del suelo establecerá una distinción en el suelo comprendido entre la Ronda del Pont Nou y el Colegio Blasco Ibáñez, en el sentido de favorecer en él los usos del sector servicios e impedir la localización de almacenes en esa zona, al objeto de evitar que se consolide con las características de una zona industrial.
- Características de gestión: Los propietarios de este sector están obligados a ceder los sistemas generales incluidos dentro del mismo. El derecho de cada propietario no puede exceder de

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 85 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E56711BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnaindustrial.afana.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=9

0'37998 U.A./m2 que es el 90% del medio del Plan y equivale en este sector a 0'37998 m2/m2 para uso terciario.

2. Denominación: P.P.2.

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Tipo: Plan parcial.

Cuatrenio: 1.º

Iniciativa: Preferentemente privada.

Ámbito: Grafiado en planos. Superficies:

-Superficie SAL: 186.000 m2.

-Sistemas generales incluidos: 10.100 m2

-Viario: 900 m2

-Jardín: 9.200 m2

Uso: Uso global industrial sujeto a las incompatibilidades reguladas en las Normas del P.G.O.U. Y en las que señale el P.P. (artículo 96).

Intensidad: 0'56 m2/m2 referidos a los 186.000 m2 de superficie SAL (y no a los sistemas generales) exclusivamente (es decir, 104.160 m2 edificables).

Aprovechamiento medio del sector: 0'53116 U.A. /m2

Coefficiente de homogeneización: 1.

Características de ordenación:

-Reserva mínima de dotaciones locales del R. Plan (14%).

-Las parcelas ocuparán, como máximo, un 56 % de la superficie SAL de 186.000 m2 (87.360 m2).

-Obligatorio el mantenimiento en el P.P. del Bulevar situado al norte y del jardín al este del sector, grafiados en este P.G.O.U.

El resto de la ordenación grafiada es indicativa.

Características de gestión: Además de los sistemas generales internos es de cesión el exceso de aprovechamiento del sector, respecto al 90% del medio del plan (es de cesión lo que supone las 0'37998 U.A./ m2, que equivalen a 0'37998 m2 de techo industrial por cada m2 de suelo originario en este sector).

3. Denominación: P.P.3

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Tipo: Plan parcial.

Cuatrenio: 1.º

Iniciativa: Preferentemente privada.

Ámbito: Grafiado en planos. Superficies:

-SAL. 45.000 m2

-S.G.: 18.300 m2, que se desglosan en: Viario, 3.500 m2, jardines, 8.600 m2, A. juego, 1.200 m2, y docente, 5.000 m2

Uso: Uso global residencial.

Intensidad: 0'93 m2/m2 aplicables exclusivamente a la superficie SAL de 45.000 m2 (41.850 m2 edificables).

Aprovechamiento medio del sector: 0'50908 U.A. /m2

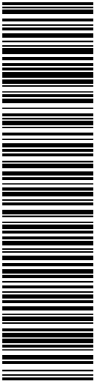
Coefficiente de homogeneización: 0'77

Características de ordenación:

-Se respetarán los equipamientos locales grafiados en la documentación gráfica de este P.G.O.U. y en especial las reservas de suelo:

-Escolar: 5.000 m2

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 86 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



-Jardines: 5.000 m2
-Área de juego: 1.200 m2
-Densidad máxima: 33 Viv./Ha.
-Los sistemas locales ocuparán como mínimo un 26% de la superficie SAL sin contar el sistema local viario. (22.581 m2).
-Las parcelas no podrán ocupar más de un 43% de la superficie SAL. (19.350 m2).
Características de gestión: además de los sistemas generales incluidos en el sector les corresponde a sus propietarios ceder el exceso de aprovechamiento del sector sobre el medio del plan.
El derecho de cada propietario es un 90% del AM del plan, es decir, será 0'37998 U.A. (equivalentes a 0'493480 m2 de techo residencial en este sector) por cada metro cuadrado de suelo originario.

4. Denominación: P.P.A.:

Clase de suelo: Urbanizable programado

Tipo: Plan parcial

Cuatrenio: 2.º

Iniciativa: preferentemente privada

Ámbito: grafiado en planos. Superficies:

-SAL: 77.00 m2

-Sistemas generales incluidos: 27.210 m2

-Viario: 1.510 m2

-Jardines: 19.700 m2

-Docente: 6.000 m2

Uso: Residencial

Intensidad: 0'95 m2/m2, referidos exclusivamente a la superficie SAL. (73.150 m2 edificables).

Aprovechamiento medio del sector: 0'38607 U.A./m2

Coefficiente de homogeneización: 0'55

Características de ordenación:

-La ordenación del P.P. respetará las reservas de suelo para sistemas locales grafiados en los planos de ordenación de este P.G.O.U., que son:

-Jardines: 4.900 m2

-Áreas de juego: 10.610 m2

-Centros docentes: 6.000 m2

-Equipamiento social: 1.500 m2

-Parque deportivo: 2.400 m2

-Las parcelas ocuparán, como máximo, un 32% de la superficie SAL.

Características de gestión: Es de cesión el 10% del aprovechamiento medio del sector. El derecho de los propietarios no puede exceder en ningún caso del 90% del aprovechamiento del Plan, es decir, que no puede sobrepasar las 0'37998 U.A. equivalentes a 0'69087 m2 de techo residencial por cada m2 de terreno originario. Con la cesión de las dotaciones locales y generales incluidas en el sector ese aprovechamiento queda prácticamente equilibrado.

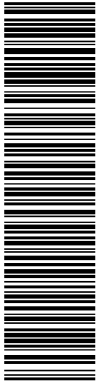
5. Denominación: P.P.B.

Clase de suelo: Urbanizable programado.

Tipo: Plan parcial.

Cuatrenio: 2.º

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 87 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Iniciativa: Preferentemente privada. Pero condicionada a que se ejecute S.V.1.

Ámbito: Grafiado en planos. Superficies:

-SAL: 89.000m2

-Sistemas generales incluidos. 32.600 m2

-Viario: 2.600 m2

-Jardines: 8.000 m2

-Deportivo: 22.000 m2

Uso: Global industrial con las incompatibilidades señaladas por estas Normas Urbanísticas (artículo 96) y las que determine el P.P.

Intensidad: 0'62 m2/m2 referidos, exclusivamente, a la superficie SAL de 89.000 m2 (tt.180 m2 edificables).

Aprovechamiento medio del sector: 0'45379 U.A./m2

Coefficiente de homogeneización: 1

Características de ordenación:

-Las parcelas no podrán ocupar más de un 62% de la superficie "SAL" (55.180 m2)

-Las reservas de dotaciones locales deberán cumplir cuanto menos lo establecido por el anexo del R. Plan (14%).

-Será obligado recoger en la ordenación del P.P. el bulvar grafiado en los planos de ordenación de este P.G.O.U. en prolongación del previsto en el P.P.2.

Características de gestión: Los propietarios de este sector están obligados a la cesión de los sistemas generales incluidos en él y del exceso de aprovechamiento restante sobre el 90% del medio del Plan (90% del 0'4222 U.A. m2, es decir, el exceso sobre 0'37998 U.A./m2, que equivalen a 0'37998 m2 de techo industrial para cada m2 de suelo originario en este sector).

6. Caracterización de los sistemas generales no incluidos en sectores objeto de Plan Parcial en el suelo urbanizable programado.

-La ejecución de estos sistemas está prevista en el primer cuatrienio.

-Son los siguientes:

a.- Viario: SE1: Conexión Ronda "Pont Nou"-Corredor Comarcal. Superficie: 18.500 m2

b.- Parque urbano. SE2: Superficie 6.000 m2 con destino a parque urbano y 7.000 m2 con destino a parque deportivo.

c.- Viario y espacios libres. SE3: Superficie 11.400 m2, con destino a viario (conexión Barranquet-Corredor Comarcal); 10.600 m2 del Sistema General de espacios Libres, parque urbano.

-Está prevista su ejecución por expropiación. No obstante, si antes de su ejecución se gestionara alguno de los sectores con exceso de aprovechamiento medio del sector sobre el medio del Plan, dicho exceso de aprovechamiento se destinará a compensar preferentemente a la propiedad de estos Sistemas Generales.

En caso de que la expropiación se ejecutara antes de gestionar los planes parciales con exceso de aprovechamiento la administración se resarcirá de los costes de expropiación mediante la cesión, por los propietarios del Plan Parcial correspondiente, en parcelas edificables, de dicho exceso de aprovechamiento.

Son planes parciales con exceso de aprovechamiento los correspondientes a los siguientes sectores: P.P.2, P.P.3 y P.P.B.

No obstante, debe tenerse en cuenta que la ejecución del Plan Parcial P.P.B. está condicionada a la previa ejecución del sistema general viario SE1.

Para calcular los excesos de aprovechamiento en edificabilidad real hay que dividir el exceso de aprovechamiento determinado en unidades convencionales "U.A." por el coeficiente de homogeneización del sector correspondiente.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 88 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnavirtual.afaa.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=5

-Para desarrollar estos sistemas generales no es preciso Plan Especial, bastando la aprobación del proyecto de obras correspondiente.

Suelo urbanizable no programado

- 1.- Denominación: A.M.1.
- 2.- Denominación: A.M.2.
- 3.- Denominación: A.M.3.
- 4.- Denominación: A.M.4.
- 5.- Denominación: A.M.5.
- 6.- Denominación: A.M.6.
- 7.- Denominación: A.M.7.
- 8.- Denominación: A.M.8.
- 9.- Denominación: E.1.
- 10.- Denominación: E.2.

1. Denominación: A.M.1.

Clase de suelo: Urbanizable no programado.

Tipo: Programa de actuación urbanística y plan parcial.

Iniciativa: Preferentemente privada pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El ámbito grafiado en los planos de ordenación de 87.300 m2 se ampliará, en su caso, hasta el corredor comarcal.

Uso: Industrial y/o terciario.

Intensidad: 0'5 m2/m2 referidos tan sólo a los 87.300 m2 originariamente previstos, es decir, 43.650 m2 de techo edificable como máximo.

Características de ordenación:

-En caso de no ser asumida en el P.P. la ordenación indicativa señalada en este P.G.O.U. se deberá asegurar, en todo caso, la continuidad con la trama viaria del suelo urbano.

-Se reservará, al menos, la superficie para dotaciones locales previstas como reserva mínima en el R. Plan.

-Junto al corredor comarcal deberá quedar un vial de servicio de 8 m de anchura o, en su defecto, un espacio libre similar de reserva y protección viaria.

-Las parcelas ocuparán como máximo 43.250 m2

-Deberá reservarse una franja de zona verde junto al corredor de 30 m de anchura.

Características de gestión:

-Los propietarios o promotores de esta área deberán sufragar junto a los de A.M.2 y A.M.3 su parte proporcional de E.1 y E.2, además de las dotaciones locales y urbanización inferior, el 10% de aprovechamientos resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior al aprovechamiento medio del Plan en suelo programado, tal como se concreta en SUP I y II, para ello la edificabilidad del área se compensará con las cesiones indicadas o, en su defecto, con cesión de parcelas edificables dentro del propio Plan Parcial.

-Si no estuviese ejecutado el colector al servicio de esta área deberá ser ejecutado por sus promotores/proprietarios como requisito para su ejecución.

2. Denominación: A.M.2.

Tipo: Programa de actuación y Plan Parcial.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 89 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnaindustrial.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=9

Está sujeto a análogas condiciones a A.M.1. con la salvedad de que, siendo su superficie de 170.000 m², su edificabilidad global máxima será de 85.000 m² T. y la ocupación máxima de las parcelas de 85.000 m²S.

3. Denominación: A.M.3.

Clase de suelo: Urbanizable no programado.

Tipo: PAU y P.P.

Iniciativa: Preferentemente privada pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en los relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras o su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El grafiado en planos con una superficie de 280.000 m², que deberá ampliarse, en su caso, hasta la arista exterior del corredor comarcal y sin perjuicio de que, dentro del sector, se deba respetar las distancias mínimas correspondientes a las franjas de protección y reserva viarias.

Uso: Uso industrial y/o terciario.

Intensidad: 0'5 m²/m², con una edificabilidad máxima global de 140.000 m² construibles.

Características de ordenación

-La ordenación del P.P. recogerá obligatoriamente las dos piezas del sistema local de espacios libres grafiada en los planos de ordenación de este P.G.O.U.

En todo caso se respetará la reserva mínima de suelo para dotaciones locales establecidas en el anexo del R. Plan.

-En lo demás, si se modifica la trama indicativa establecida en los planos de ordenación se deberá asegurar la conexión y continuidad de la trama viaria con la de Quart de Poblet, con el puente previsto sobre el barranco y con la ronda del P.P.2.

-La superficie de ocupación máxima por las parcelas será del 50% del área (160.000 m² S.).

Características de gestión: Los propietarios o promotores de esta área deberán sufragar junto a los de A.M.1 y A.M.2 su parte proporcional de E.1 y E.2 (además de las dotaciones locales y urbanización interior, el 10% de aprovechamiento y demás condiciones que fije el PAU).

El aprovechamiento resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior a aprovechamiento medio del plan en suelo programado, tal como se concreta en SUP I y II, para ello la edificabilidad del área se compensará con las cesiones indicadas o, en su defecto, con cesión de parcelas edificables dentro del propio Plan Parcial. También podrá compensarse parcialmente la edificabilidad del área, hasta alcanzar el límite indicado mediante ejecución, por cuenta de los promotores-propietarios de la misma, de infraestructuras viarias o de saneamiento externas al Plan Parcial.

Si se limitaran a ejecutar la interna del sector por estar ya ejecutadas las conexiones externas, la cesión mínima será del 15% (además de la superficie reservada a dotaciones locales), salvo que el PAU exigiera una mayor.

4. Denominación: A.M.4.

(Afectado por la Modificación puntual nº 1 del PGOU DOGV 24-01-1996, cambiando la clasificación del Sector AM-4, que pasa de suelo urbanizable no programado a suelo urbanizable programado-PP-4)

Clase de suelo: Urbanizable no programado.

Tipo: PAU y P.P.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 90 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E5671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnaindustrial.afana.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur2&idoma=9

Iniciativa: Preferentemente privada, pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras, o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El grafiado en planos, con una superficie de 174.171 m2, que deberá ampliarse, en su caso, hasta la arista exterior del corredor comarcal y sin perjuicio de que dentro del sector se deban respetar las distancias mínimas correspondientes a las franjas de protección y reserva viarias.

Uso: industrial y/o terciario.

Intensidad: 0'5 m2/m2, con una edificabilidad máxima global de 87.085 m2 construibles.

Características de ordenación:

-Las reservas de equipamiento local las determinará el P.P. y serán como mínimo las del anexo del R. Plan.

-En lo demás, se modifica la trama indicativa establecida en los planos de ordenación, que deberá asegurar la conexión y continuidad de la trama viaria con la de Quart de Poblet.

-La superficie de ocupación máxima por las parcelas será del 50% del área (87.085 m2 S.).

Características de gestión: El aprovechamiento resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior al aprovechamiento medio del Plan en SUP, tal como se concreta para SUP I y II.

A tal fin la cesión obligatoria, gratuita y mínima de este sector será del 25% de aprovechamiento (en terrenos edificables además de los sistemas locales que correspondan).

Se podrá minorar el porcentaje de cesión indicado si los promotores-propietarios asumen la ejecución de ramales externos de la red de colectores. Dicha minoración será proporcional al coste de las infraestructuras externas que ejecuten en relación con el valor urbanístico del aprovechamiento y sin que en ningún caso la cesión gratuita pueda ser menor de 10% de aprovechamiento.

5. Denominación: A.M.5.

Clase de suelo: Urbanizable no programado.

Tipo: PAU y P.P.

Iniciativa: Preferentemente privada pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El grafiado en planos, con una superficie de 165.000 m2, que deberá ampliarse, en su caso, hasta la arista exterior del corredor comarcal y sin perjuicio de que dentro del sector se deban respetar las distancias mínimas correspondientes a las franjas de protección y reserva viarias.

Uso: Industrial y/o terciario.

Intensidad: 0'5 m2/m2, con una edificabilidad máxima global de 82.500 m2 T. construibles.

Características de ordenación:

-Las reservas de equipamiento local las determinará el P.P., y será como mínimo las del anexo del R. Plan.

-En lo demás, se modifica la trama indicativa establecida en los planos de ordenación, que deberá asegurar la conexión y continuidad de la trama viaria con la de Quart de Poblet.

-La superficie de ocupación máxima por las parcelas será del 50% del área (82.500 m2 S.).

Características de gestión: El aprovechamiento resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior al aprovechamiento medio del Plan en SUP, tal como se concreta para SUP I y II.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 91 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E55671BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnainvital.afnss.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=5

A tal fin la cesión obligatoria, gratuita y mínima de este sector será del 25% de aprovechamiento (en terrenos edificables, además de los sistemas locales que correspondan). Se podrá minorar el porcentaje de cesión incluido si los promotores-propietarios asumen la ejecución de ramales externos de la red de colectores. Dicha minoración será proporcional al coste de las infraestructuras externas que ejecuten en relación con el valor urbanístico del aprovechamiento y sin que en ningún caso la cesión gratuita pueda ser menor de 10% de aprovechamiento.

6. Denominación: A.M.6.

Clase de suelo: Urbanizable no programado.

Tipo: PAU y P.P.

Iniciativa: Preferentemente privada pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas, en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El grafiado en planos, con una superficie de 164.000 m², que deberá ampliarse, en su caso, hasta la arista exterior del corredor comarcal y sin perjuicio de que dentro del sector se deban respetar las distancias mínimas correspondientes a las franjas de protección y reserva viarias.

Uso: Uso industrial (y/o terciario).

Intensidad: 0'5 m²/m², con una edificabilidad máxima global de 82.000 m² T construibles.

Características de ordenación:

-Las reservas de equipamiento local las determinará el P.P., y serán como mínimo las del anexo del R. Plan.

-En lo demás, si se modifica la trama indicativa establecido en los planos de ordenación se deberá asegurar la conexión y continuidad de la trama viaria con la de Quart de Poblet.

-La superficie de ocupación máxima por las parcelas será del 50% del área (82.000 m² S.).

Características de gestión: El aprovechamiento resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior al aprovechamiento medio del Plan en SUP, tal como se concreta para SUP I y II.

A tal fin la cesión obligatoria, gratuita y mínima de este sector será del 25% de aprovechamiento (en terrenos edificables además de los sistemas locales que correspondan).

Se podrá minorar el porcentaje de cesión indicado si los promotores-propietarios asumen la ejecución de ramales externos de la red de colectores. Dicha minoración será proporcional al coste de las infraestructuras externas que ejecuten en relación con el valor urbanístico del aprovechamiento y sin que, en ningún caso, la cesión gratuita pueda ser menor de 10% de aprovechamiento.

7. Denominación: A.M.7.

Clase de suelo: Urbanizable no programado.

Tipo: PAU y P.P.

Iniciativa: Preferentemente privada pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito: El grafiado en planos, con una superficie de 136.160 m², que deberá ampliarse, en su caso, hasta la arista exterior del corredor comarcal y sin perjuicio de que dentro del sector se deban respetar las distancias mínimas correspondientes a las franjas de protección y reserva viarias.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 92 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Uso: Uso Industrial y/o terciario.

Intensidad: 0'5 m2/m2, con una edificabilidad máxima global de 68.080 m2 T. construibles.

Características de ordenación:

-Las reservas de equipamiento local las determinará el P.P. y serán como mínimo las del anexo del R. Plan.

-En lo demás, se modifica la trama indicativa establecida en los planos de ordenación, que deberá asegurar la conexión a continuidad de la trama viaria con la de Quart de Poblet.

-La superficie de ocupación máxima por las parcelas será del 50% del área (68.080 m2 S.).

Características de gestión: El aprovechamiento resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior al aprovechamiento medio del Plan en SUP, tal como se concreta para SUP I y II.

A tal fin la cesión obligatoria, gratuita y mínima de este sector será del 25% de aprovechamiento (en terrenos edificables, además de los sistemas locales que correspondan).

Se podrá minorar el porcentaje de cesión indicado si los promotores-propietarios asumen la ejecución de ramales externos de la red de colectores. Dicha minoración será proporcional al coste de las infraestructuras externas que ejecuten en relación con el valor urbanístico del aprovechamiento y sin que, en ningún caso, la cesión gratuita pueda ser menor de 10% de aprovechamiento.

8. Denominación: A.M.8.

Clase de suelo: urbanizable no programado.

Tipo: PAU y P.P.

Iniciativa. Preferentemente privada, pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU. En todo caso la posibilidad de desarrollar este programa de Actuación urbanística y un Plan Parcial queda condicionada a la previa aprobación del PERI del Coscollar y a la previa ejecución de la red de saneamiento que quede prevista en dicho PERI.

Ámbito: El grafiado en planos, con una superficie de 103.200 m2.

Uso: Uso industrial y/o terciario.

Intensidad: 0'5 m2/m2, con una edificabilidad máxima global de 51.600 m2 T. construibles.

Características de ordenación:

-Las reservas de equipamiento local las determinará el P.P. y serán como mínimo las del anexo del R. Plan.

-En lo demás, se modifica la trama indicativa establecida en los planos de ordenación que deberá asegurar la conexión y continuidad de la trama viaria con la del PERI del Coscollar.

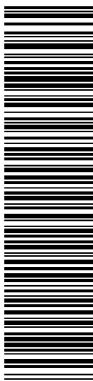
-La superficie de ocupación máxima por las parcelas será del 50% del área (51.600 m2 S.).

Características de gestión: El aprovechamiento resultante para la propiedad de estos terrenos no deberá ser superior al aprovechamiento medio del Plan en SUP, tal como se concreta para SUP I y II.

A tal fin la cesión obligatoria, gratuita y mínima de este sector será del 25% de aprovechamiento (en terrenos edificables, además de los sistemas locales que correspondan).

Se podrá minorar el porcentaje de cesión indicado si los promotores-propietarios asumen la ejecución de ramales externos de la red de colectores. Dicha minoración será proporcional al coste de las infraestructuras externas que ejecuten en relación con el valor urbanístico del aprovechamiento y sin que, en ningún caso, la cesión gratuita pueda ser menor del 10% de aprovechamiento.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 93 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



9. Denominación: E.1.

Clase de suelo: Urbanizable no programado.

Tipo: Proyecto de urbanización.

Iniciativa. Preferentemente pública, pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras, o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU:

Ámbito: El grafiado en planos, con una superficie de 35.900 m2

Uso: Parque público del sistema general de espacios libres. Con carácter complementario viales.

Intensidad: La admitida por estas normas para los jardines y zonas verdes.

Características de ordenación: La señalada en los planos de este plan. El proyecto de urbanización podrá optar por mantener la calzada existente que atraviesa la zona en sentido diagonal, o sustituirla. También se contemplará la reserva de suelo necesario para la ejecución de un paso elevado sobre el Distribuidor Comarcal que enlace con el Camí del Coscollar.

Características de gestión: Véase fichas AM1, AM2 y AM, en lo que se refiere a la cesión gratuita de este suelo.

10. Denominación: E.2.

Clase de suelo: urbanizable no programado.

Tipo: Proyecto de urbanización.

Iniciativa. Preferentemente pública, pero la posibilidad de desarrollar esta zona está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas en lo relativo a la previa ejecución de determinadas infraestructuras, o a su ejecución simultánea por cuenta de los promotores privados del PAU.

Ámbito. El grafiado en planos, con una superficie de 39.900 m2

Uso: Sistema general de zonas deportivas. Con carácter complementario viales y zonas verdes.

Intensidad: La admitida por estas normas para dichos usos pormenorizados.

Características de ordenación: La señalada en los planos de este plan.

Características de gestión: Véase fichas AM1, AM2 y AM, en lo que se refiere a la cesión gratuita de este suelo.

Suelo urbano

1.- Denominación: El Coscollar.

2.- Denominación: Danone O.D-1.

3.- Denominación: Estudios de detalle O.D.-2.

4.- Denominación: Estudios de detalle O.D.-3.

5.- Denominación: Estudios de detalle O.D.-4.

1. Denominación: El Coscollar.

Clase de suelo: Suelo urbano.

Tipo: Plan Especial de Reforma Interior.

Cuatrenio: Primero.

Iniciativa: Pública.

Ámbito: El grafiado en los planos de ordenación. Superficie 368.687 m2

Uso: Uso global industrial: sujeto a las incompatibilidades que establezca el PERI.

Intensidad: Se ajustará a una edificabilidad global máxima de 0'75 m2/m2

Características de ordenación: Los objetivos de la Reforma Interior será el saneamiento de la zona, la implantación de dotaciones y la racionalización del proceso de crecimiento.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 94 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



-La edificabilidad neta de la parcela será de 1 m2/m2. Por tanto, las parcelas no podrán ocupar más de un 75% del área ordenada.

-La ordenación tendrá que respetar la línea de edificación señalada a 75 m del eje del trazado propuesto para el encauzamiento y desvío del Barranc de la Saleta.

Características de gestión:

-Correrá por cuenta de los propietarios la ejecución de la red viaria perimetral y la conexión con la C. VV-3017, mediante la imposición en su caso de contribuciones especiales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 198 del Reglamento de Gestión, si fuera procedente.

-Igualmente será por cuenta de los propietarios la ejecución del colector que permita desarrollar la nueva red de saneamiento.

2. Denominación: Danone O.D.-1

Clase de suelo: Suelo urbano.

Tipo: Estudio de detalle.

Iniciativa: Privada. El estudio de detalle será redactado y ejecutado en el momento en que desaparezca el uso industrial agroalimentario existente actualmente en la manzana.

Uso: Uso residencial. No obstante, hasta que se formule y apruebe el Estudio de Detalle, se establece, al amparo del artículo 61 de la Ley de Suelo y 19,R. Plan como uso transitorio, el industrial agroalimentario con las siguientes condiciones:

-No se permitirá otro uso industrial distinto de la actividad agroalimentaria concreta que viene desarrollándose dentro de este ámbito, en el momento de la aprobación de este P.G.O.U., sin perjuicio de que puedan ejecutarse nuevas edificaciones o instalaciones complementarias de dicha actividad, hasta la total desaparición de ésta y aprobación del Estudio de Detalle.

-Límite de potencia instalada: 5.000 Hp.

-Altura máxima de cornisa 15m, no obstante, se respetará una altura de coronación máxima de 8 m, medidos desde la rasante de la calle para la denominada “área nº2” del anexo del convenio celebrado entre la propiedad y el Ayuntamiento.

-Se respetará el patio de manzana configurado por línea de trazo discontinuo en los planos de ordenación de este P.G.O.U.

- Se observará un retranqueo mínimo de 4 m. a la medianera del edificio de viviendas de la esquina S. Cristóbal-Médico F. Narbón para las nuevas edificaciones.

Características de ordenación: Una vez erradicada la actividad actual, el Estudio de Detalle se ajustará a las siguientes características de ordenación:

-Uso exclusivo residencial.

-Edificabilidad: 1’2 m2/m2. sobre la superficie bruta de la Unidad de Actuación que se menciona en el punto siguiente.

-Se delimitará una Unidad de Actuación excluyendo los edificios de viviendas, sitios en la esquina de la calle S. Cristóbal y calle Médico F. Narbón y hasta eje de calle, según se indica en el plano de gestión.

-25% de reserva mínima de zona verde.

- Se respetarán las alineaciones exteriores grafiadas en los planos de ordenación de este P.G.O.U. Incluso lo señalado en trazo discontinuo como límite exterior de la edificabilidad permitida.

-Se respetará lo dispuesto en el artículo 97 de estas Normas (aplicándose la ordenación de la zona de Ensanche).

-La edificación se dispondrá cerrando la manzana de modo que queden cubiertas las medianeras de los edificios existentes. En todo caso se dispondrá un patio de manzana que mantenga la anchura del señalado para el uso industrial transitorio.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 95 de 96	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E56711BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifinavirtual.alba.es/portalCiudadanoportalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur2&idoma=9

- El Estudio de Detalle completará la red viaria prevista en este P.G.O.U., disponiendo la prolongación de la calle Ramón y Cajal, en el tramo comprendido entre las calles S. Cristóbal y Velázquez.
- La altura máxima de la edificación será de 5 plantas (15'50 m.).
- U.A.-E.D.: No hay suspensión de licencias hasta que se delimite en el ámbito previsto la U.A.

3. Denominación: Estudio de detalle O.D.2.

Este Estudio de Detalle se formulará en el ámbito correspondiente a la U.A. número 10. Las determinaciones se ajustarán a las siguientes condiciones de ordenación:

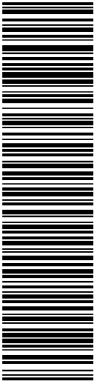
- El ámbito de este Estudio de Detalle forma una Unidad de actuación (número 10). Está grafiada en planos.
- El sistema de actuación será preferentemente el de compensación y subsidiariamente el de cooperación a tramitar conjuntamente con el E.D.
- El uso podrá ser, alternativa y excluyentemente para todo el ámbito ordenado mediante E.D.: Residencial o terciario pudiendo los propietarios optar porque el E.D. desarrolle uno u otro uso en el proyecto de compensación o reparcelación que presenten.
- Será de aplicación la regulación contenida en esta Norma para el uso por el que se opte. Si se optase por el uso residencial la altura máxima de la edificación sería 15'50 m. (5 alturas).
- Edificabilidad: 1'2 m2/m2 sobre superficie bruta de la U.A.
- Cesiones: se deberán reservar espacios libres y jardines que totalicen un mínimo del 25% de la U.A.
- Si la propiedad del terreno lo interesara la U.A. y el E.D. podrán abarcar, además del ámbito regulado en esta ficha, el correspondiente a la Unidad de Actuación número 11. En este caso deberá ampliarse la superficie de la zona verde prevista en la última unidad de actuación mencionada y respetar el uso residencial ubicado en ella (Conservando la altura de edificación grafiada en planos) o transformarlo en zona verde.
- En el caso de que se implante una actividad que constituya "centro de atracción de desplazamientos" se deberá cumplir todas las condiciones de reserva de aparcamientos y estudios de acceso señaladas en las Normas de Coordinación Metropolitana, sin que pueda exonerar de estos requisitos la proximidad a la estación de ferrocarril.
- U.A.: Suspensión de licencias hasta la firmeza administrativa de la reparcelación o compensación.

4. Denominación: Estudio de Detalle O.D.3.

Este Estudio de Detalle se formulará en el del ámbito correspondiente, a la U.A. número 12. Las determinaciones se ajustarán a las siguientes condiciones de ordenación:

- El ámbito de este Estudio de Detalle forma una Unidad de Actuación. Está grafiada en Planos.
- El sistema de actuación será preferentemente el de compensación y subsidiariamente el de cooperación a tramitar conjuntamente con el E.D.
- El uso podrá ser, alternativa y excluyentemente para todo el ámbito ordenado mediante E.D.: Residencial o terciario, pudiendo los propietarios optar porque el E.D. desarrolle uno u otro uso en el proyecto de compensación o reparcelación que presenten.
- Será de aplicación la regulación contenida en esta Norma para el uso por el que se opte. Si se optase por el uso residencial la altura máxima de la edificación sería 15'50 m. (5 alturas).
- Edificabilidad: 1'2 m2/m2, sobre superficie bruta de la U.A.
- Cesiones: Se deberán reservar espacio libres y jardines que totalicen un mínimo del 25% de la U.A., debiendo respetar el Bulevar grafiado en los planos de ordenación.

DOCUMENTO ORDENANZA: 1990-12-21 Texto refundido normas urbanísticas PGOU _Septbre 2023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TUR18-20SN0-W5RDY Fecha de emisión: 6 de Octubre de 2023 a las 12:59:49 Página 96 de 96	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2424338 TUR18-20SN0-W5RDY 889D84F85D20492E556711BF0095E9411A347E90) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.cifnaindustrial.aldaia.es/portalCiudadano/portalVerificarDocumentos.do?pes_coo=-2&ent_ur=2&idoma=9

- Se respetará lo previsto en el artículo 94 de las Normas.
- U.A.: Suspensión de licencias hasta la firmeza administrativa de la reparcelación o compensación.

5. Denominación Estudio de Detalle O.D.4.

Este Estudio de Detalle se formulará en el ámbito correspondiente a la U.A. número 18. Tiene por objeto diferir el planeamiento para coordinarlo con el proyecto de trazado del Distribuidor Comarcal Sur, especialmente con la solución que finalmente se adopte en el diseño de los accesos a la rotonda de dicho distribuidor.

- El sistema de actuación se determinará en su momento y será preferentemente público.
- El uso podrá ser, alternativa y excluyentemente para todo el ámbito ordenado mediante E.D.: Residencial o terciario.

Será de aplicación la regulación contenida en esta Norma para el uso por el que se opte. Si se optase por el uso residencial la altura máxima de la edificación sería 15'50 m. (5 alturas).

- El estudio de detalle resolverá los problemas de colindancia entre usos preexistentes y los de infravivienda.
- Edificabilidad: 1'2 m2/m2, sobre superficie bruta de la U.A.
- Cesiones: Se deberán reservar espacios libres y jardines que totalicen un mínimo del 25% de la U.A.
- Se respetará lo previsto en el artículo 94 de las Normas. Hasta tanto no se apruebe el Estudio de Detalle anteriormente mencionado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 61 de la Ley del Suelo y artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, se permitirán las obras de conservación, mantenimiento e incluso las de reforma y mejora de los edificios existentes.

Aldaia, a veintiocho de noviembre de mil novecientos noventa.

El alcalde, Enric Luján i Folgado.