

Ayuntamiento de Aldaia

Edicto del Ayuntamiento de Aldaia sobre aprobación definitiva de la modificación puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector PP-4 y Normas Urbanísticas de aplicación.

EDICTO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2018, aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector PP-4 que tiene como objeto la variación de las determinaciones de Ordenación Pormenorizada de dicho plan, con el fin de distribuir las superficies lucrativas y edificabilidades a asignar en el sector de manera que se obtenga una gran parcela de uso industrial que permita el mejor asentamiento y ampliación del conjunto industrial existente, así como la correcta compatibilidad con los usos terciarios previstos.

En dicho acuerdo se fijó una condición suspensiva que fue subsanada por acuerdo plenario de 29 de octubre de 2019.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 57 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, a continuación, se publica el texto completo de las Normas Urbanísticas que le son de aplicación:

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.1. Ámbito.
- Artículo 1.2. Objeto del Plan Parcial.
- Artículo 1.3. Vigencia.
- Artículo 1.4. Efectos de la aprobación del Plan Parcial.
- Artículo 1.5. Obligatory.
- Artículo 1.6. Interpretación.
- Artículo 1.7. Administración actuante.
- Artículo 1.8. Actos sujetos a licencia.
- Artículo 1.9. Fuera de ordenación.
- Artículo 1.10. Obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación.
- Artículo 1.11. Documentación del Plan Parcial con eficacia normativa

CAPÍTULO 2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES. **Sección 1º. Parámetros Urbanísticos Relativos a la Manzana y el Vial.**

- Artículo 2.1. Alineación de vial.
- Artículo 2.2. Ancho de vial en un punto.
- Artículo 2.3. Manzana.
- Artículo 2.4. Línea de rasante.
- Artículo 2.5. Cota de rasante.
- Sección 2º. Parámetros Urbanísticos Relativos a la Parcela.
- Artículo 2.6. Parcela.
- Artículo 2.7. Parcela edificable.
- Artículo 2.8. Solar.
- Artículo 2.9. Lindes de parcela.
- Artículo 2.10. Linde frontal de parcela.
- Artículo 2.11. Cerramientos de parcela.
- Artículo 2.12. Parcela mínima edificable.
- Artículo 2.13. Frente de parcela.
- Artículo 2.14. Círculo inscrito.
- Artículo 2.15. Ángulo medianero.
- Sección 3º. Parámetros Urbanísticos relativos a la posición de la Edificación en la Parcela.
- Artículo 2.16. Alineaciones de la edificación.
- Artículo 2.17. Alineaciones de la edificación en planta baja.
- Artículo 2.18. Alineación de la edificación en plantas de pisos.
- Artículo 2.19. Distancia al linde.
- Artículo 2.20. Retranqueo de la edificación.
- Artículo 2.21. Profundidad edificable.
- Artículo 2.22. Separación entre edificaciones.
- Sección 4º. Parámetros Urbanísticos relativos a la Intensidad de la Edificación.

- Artículo 2.23. Superficie ocupada.
- Artículo 2.24. Coeficiente de ocupación.
- Artículo 2.25. Superficie libre.
- Artículo 2.26. Superficie construida por planta.
- Artículo 2.27. Superficie construida total.
- Artículo 2.28. Edificabilidad.
- Artículo 2.29. Coeficiente de edificabilidad neta.
- Artículo 2.30. Coeficiente de edificabilidad bruta.
- Sección 5º. Parámetros Urbanísticos relativos al volumen y forma de los Edificios.
- Artículo 2.31. Altura reguladora
- Artículo 2.32. Altura total.
- Artículo 2.33. Número de plantas.
- Artículo 2.34. Medianera.
- Artículo 2.35. Planta baja.
- Artículo 2.36. Planta piso.
- Artículo 2.37. Entreplanta.
- Artículo 2.38. Sótano.
- Artículo 2.39. Semisótano.
- Artículo 2.40. Altura de planta.
- Artículo 2.41. Altura libre de planta.
- Artículo 2.42. Cuerpos volados.
- Artículo 2.43. Elementos salientes.
- Artículo 2.44. Edificaciones auxiliares.
- Artículo 2.45. Elementos técnicos de las instalaciones.
- Artículo 2.46. Patios de luces y ventilación.
- CAPÍTULO 3. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.**
- Artículo 3.1. Clasificación del Suelo.
- Artículo 3.2. Régimen urbanístico del suelo.
- CAPÍTULO 4. ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**
- Artículo 4.1. Zonas de Calificación Urbanística Secundarias en el ámbito del Plan.
- CAPÍTULO 5. ZONA PRV / SRV (SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: RED VIARIA). CONDICIONES PARTICULARES.**
- Artículo 5.1. Ámbito.
- Artículo 5.2. Condiciones específicas.
- CAPÍTULO 6. ZONA PJL / SJL (SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: ZONA VERDE). CONDICIONES PARTICULARES.**
- Artículo 6.1. Ámbito.
- Artículo 6.2. Usos.
- Artículo 6.3. Condiciones específicas.
- CAPÍTULO 7. ZONA ID (SERVICIO PÚBLICO DE USO Y DOMINIO PRIVADO: INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO). CONDICIONES PARTICULARES.**
- Artículo 7.1. Ámbito.
- Artículo 7.2. Usos.
- Artículo 7.3. Condiciones de parcela.
- Artículo 7.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- CAPÍTULO 8. ZONA IBE (INDUSTRIAL BLOQUE EXENTO). CONDICIONES PARTICULARES.**
- Artículo 8.1. Ámbito.
- Artículo 8.2. Usos pormenorizados.
- Artículo 8.3. Condiciones de la parcela.
- Artículo 8.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- Artículo 8.5. Condiciones de seguridad.
- Artículo 8.6. Condiciones higiénicas.
- Artículo 8.7. Dotación de aparcamientos.
- Artículo 8.8. Formulación de Estudios de Detalle
- CAPÍTULO 9. ZONA TBA (TERCIARIO BLOQUE ADOSADO). CONDICIONES PARTICULARES.**
- Artículo 9.1. Ámbito.
- Artículo 9.2. Usos pormenorizados.
- Artículo 9.3. Conjuntos Terciarios en la zona TBA.
- Artículo 9.4. Condiciones de la parcela.

Artículo 9.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 9.6. Condiciones de seguridad.

Artículo 9.7. Condiciones higiénicas.

Artículo 9.8. Dotación de aparcamientos.

Artículo 9.9. Formulación de Estudios de Detalle.

CAPÍTULO 10. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Artículo 10.1. Condiciones generales

Artículo 10.2. Condiciones topográficas

CAPÍTULO 11. ZONAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y DE SEGURIDAD RADIOELÉCTRICA.

Artículo 11.1. Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. Condiciones Particulares.

Artículo 11.2. Afección al sector por el Centro de Comunicaciones de la ONU.

CAPÍTULO 12. DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional primera

CAPÍTULO 13. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria 1

Disposición transitoria 2

CAPÍTULO 14. DISPOSICIÓN FINAL

Disposición final

ANEXO I: FICHA DEL SECTOR PP4

ANEXO II: FICHAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Ámbito.

El ámbito del Plan Parcial (en adelante PP) del Sector Homologado PP4 y, por tanto, de las presentes Normas Urbanísticas, es el señalado en los Planos de Ordenación.

Artículo 1.2. Objeto del Plan Parcial.

El objeto del presente PP es el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en su ámbito, para su incorporación al proceso de urbanización mediante la programación de las correspondientes Actuaciones Integradas para, de este modo, regular la implantación de un conjunto de parcelas industriales y terciarias que desarrollen las tipologías descritas en la Memoria Justificativa del PP, a saber:

- Industrial Bloque Exento (IBE).

- Terciario Bloque Adosado (TBA).

Artículo 1.3. Vigencia.

El PP entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según lo dispuesto en el artículo 107 de la LUV 16/2005.

Procederá la revisión de este Plan cuando por la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PG) de Aldaia se afecten de manera fundamental las determinaciones de su ordenación.

Artículo 1.4. Efectos de la aprobación del Plan Parcial.

El presente PP, según lo dispuesto en el artículo 107 de la LUV 16/2005, es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece el citado artículo para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 1.5. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados en cualquier actuación sobre su ámbito a respetar la legislación vigente aplicable, sus Reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente Plan Parcial.

Artículo 1.6. Interpretación.

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del presente PP, expresados en la memoria y resto de documentación.

Cuando exista un caso de duda por contradicción entre dos documentos o estos con la realidad, el Ayuntamiento resolverá, equilibrando en lo posible el mantenimiento de las superficies dotacionales y del aprovechamiento sin implicar, en ningún caso, disminución de la cuantía de las cesiones correspondientes al aprovechamiento privado en cada caso.

Se admitirán pequeños ajustes a la realidad catastral o topográfica en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en el PP, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5% de las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificación del PP.

Artículo 1.7. Administración actuante.

Los organismos competentes para la tramitación y gestión del presente Plan Parcial, son el Ayuntamiento de Aldaia, además de los Organismos públicos que en su caso deban decidir sobre la validez de algunos de los extremos de este Plan.

Artículo 1.8. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a licencia previa, aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente contenida en el Capítulo IV del Título III de las Normas Urbanísticas del PG de Aldaia, así como en lo dispuesto en la LUV 16/2005 y demás legislación de aplicación.

Artículo 1.9. Fuera de ordenación.

Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten una de estas características, en el momento de la entrada en vigor del presente plan:

1. Ocupar el viario público previsto por el Plan.

2. Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

3. Ocupar las áreas grafiadas como Espacio libre privado no edificable, previsto por el Plan.

De las construcciones que queden en situación de fuera de ordenación tras la aprobación del Plan, éste distingue aquellas que, por el hecho de ocupar el suelo dotacional, destinado a dominio público, objeto de cesión deban eliminarse para poder realizar las obras de urbanización previstas en dicho Plan, de aquellas otras que, aun no invadiendo dicho suelo dotacional, destinado a dominio público, no cumplan las determinaciones y parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento propuesto. Esto es, se distinguen las que se consideran incompatibles con la ejecución del Plan (supuestos 1 y 2), de aquellas que no lo son (supuesto 3).

Quedan establecidos de este modo dos regímenes de fuera de ordenación:

a) Fuera de ordenación Ejecutivo: supuestos 1 y 2.

b) Fuera de ordenación Transitorio: supuesto 3.

Artículo 1.10. Obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 111 de la LUV 16/2005.

Artículo 1.11. Documentación del Plan Parcial con eficacia normativa

Son documentos integrantes del Plan Parcial con eficacia normativa:

- Las presentes normas urbanísticas

- El Anexo I: Ficha del Sector PP4 de la Memoria Justificativa de la Modificación N° 2 del Plan Parcial del sector PP-4 de Aldaia.

- El Anexo II: Fichas de las Zonas de ordenación, de las presentes normas urbanísticas.

- Los planos de Ordenación.

CAPÍTULO 2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.

Se detallan a continuación las definiciones de los parámetros urbanísticos propuestos, a partir del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (en adelante RZCV), Sección 1º. Parámetros Urbanísticos Relativos a la Manzana y el Vial.

Artículo 2.1. Alineación de vial.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo 2.2. Ancho de vial en un punto.

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 2.3. Manzana.

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 2.4. Línea de rasante.

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Artículo 2.5. Cota de rasante.

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m.).

Sección 2º. Parámetros Urbanísticos Relativos a la Parcela.

Artículo 2.6. Parcela.

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 2.7. Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Artículo 2.8. Solar.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 11 de la LUV 16/2005.

Artículo 2.9. Lindes de parcela.

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Artículo 2.10. Linde frontal de parcela.

Constituye el linde frontal, el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Artículo 2.11. Cerramientos de parcela.

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Artículo 2.12. Parcela mínima edificable.

Se define la parcela mínima edificable como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Artículo 2.13. Frente de parcela.

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.14. Círculo inscrito.

Se denomina círculo inscrito al círculo de mayor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

Artículo 2.15. Ángulo medianero.

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (º).

Sección 3º. Parámetros Urbanísticos relativos a la posición de la Edificación en la Parcela.

Artículo 2.16. Alineaciones de la edificación.

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 2.17. Alineaciones de la edificación en planta baja.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

Artículo 2.18. Alineación de la edificación en plantas de pisos.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Artículo 2.19. Distancia al linde.

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.20. Retranqueo de la edificación.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Artículo 2.21. Profundidad edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.22. Separación entre edificaciones.

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m).

Sección 4º. Parámetros Urbanísticos relativos a la Intensidad de la Edificación.

Artículo 2.23. Superficie ocupada.

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. A tal efecto, no computarán las construcciones bajo rasante.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará, a estos efectos, la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Artículo 2.24. Coeficiente de ocupación.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada sobre rasante y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

Artículo 2.25. Superficie libre.

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Artículo 2.26. Superficie construida por planta.

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 2.27. Superficie construida total.

Constituye la superficie construida total de un inmueble, la suma de las superficies construidas de todas las plantas (sobre rasante) que lo componen.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, habrá que considerar la superficie de las entreplantas según las condiciones que, en su caso, se especifiquen en la normativa de las condiciones particulares de cada zona de ordenación urbanística.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 2.28. Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total (definida en el Artº 2.27 Superficie construida total), que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Artículo 2.29. Coeficiente de edificabilidad neta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie de la parcela o parcelas correspondientes.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Artículo 2.30. Coeficiente de edificabilidad bruta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas (equipamientos, espacios libres y viales públicos), de conformidad con lo establecido en el Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Sección 5ª. Parámetros Urbanísticos relativos al volumen y forma de los Edificios.

Artículo 2.31. Altura reguladora

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera del linde frontal, hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o hasta la cota de arranque de las cerchas, caso de que la cubierta de la edificación se forme con dos planos inclinados perpendiculares al plano de fachada y no exista forjado horizontal de techo de la última planta.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto más alto de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Este mismo criterio se aplicará a las mediciones de cota referidas en los Art.2.32 Altura total, Art.2.38 Sótano y Art.2.39 Semisótano.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.32. Altura total.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.33. Número de plantas.

El número de plantas que componen un edificio incluida la planta baja y el ático, si existe constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el Artº 2.31 Altura reguladora, de las presentes Normas.

Artículo 2.34. Medianera.

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Artículo 2.35. Planta baja.

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo –o, en su caso, de la solera se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera, y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 2.36. Planta piso.

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Artículo 2.37. Entreplanta.

Se denomina Entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de planta baja.

Artículo 2.38. Sótano.

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Artículo 2.39. Semisótano.

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Artículo 2.40. Altura de planta.

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.41. Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, del falso techo de una planta.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.42. Cuerpos volados.

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo 2.43. Elementos salientes.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo 2.44. Edificaciones auxiliares.

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Artículo 2.45. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo 2.46. Patios de luces y ventilación.

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garanticen adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

CAPÍTULO 3. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

Artículo 3.1. Clasificación del Suelo.

En el ámbito de las presentes Normas Urbanísticas, queda establecida la siguiente Clasificación de Suelo:

Por un lado se otorga la Clasificación de Suelo Urbano (en adelante SU) a un total de 102.096,33 m^2s correspondientes a los terrenos ocupados por las industrias preexistentes, clasificando como Suelo Urbanizable (en adelante Suble) el resto de terrenos que abarcan un total de 174.104,51 m^2s , tal y como puede apreciarse tanto en los planos de ordenación como en la Ficha de Características del Sector que estable-

ce el Documento de Homologación del Sector PP4 aprobado definitivamente por acuerdo de 4 de abril de 2011 de la Comisión Territorial de Urbanismo al considerarse cumplidos los condicionantes del acuerdo de 20 de abril de 2007 de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector PP-4 y la Homologación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en el ámbito del presente Sector, y la justificación de disponibilidad de recursos hídricos según informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 20 de diciembre de 2010.

Artículo 3.2. Régimen urbanístico del suelo.

1. El régimen urbanístico correspondiente al SU y al Suble queda establecido a partir de la obtención del Aprovechamiento Subjetivo correspondiente, en virtud de lo previsto en el Art. 34.b) de la LUV 16/2005 en el que se establece:

b) Aprovechamiento subjetivo: aprovechamiento subjetivo, o aprovechamiento susceptible de apropiación, es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es lo que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento del excedente cuando ésta proceda.

En el caso que nos ocupa, el Aprovechamiento Tipo (AT) correspondiente al Área de Reparto en la que se encuentra el Sector PP4, queda definido en el Apartado 6.6 (Establecimiento de Áreas de Reparto y determinación de los Aprovechamientos Tipo correspondientes) del Documento de Homologación (en adelante HMG) del Sector PP4, (aprobado definitivamente por acuerdo de 5 de septiembre de 2008 de la Comisión Territorial de Urbanismo) con un valor de 0,42227 m².h/m²s, a partir de un Coeficiente de Homogeneización (CH) del Sector PP4 que fijó la MPG, con un valor de 0,84458, y un Coeficiente de Zona (CZ) entre los usos Industrial y Terciario de 0,80 establecido por el PG.

(*) m².t.h: Metro cuadrados edificables homogeneizados, a partir de los coeficientes de zona (uso global) y de sector (accesibilidad + situación + topografía) que estableció la MPG para el Sector PP4.

2. Respecto a las cargas urbanísticas de aplicación a cada clase de suelo, las correspondientes al coste de las obras de urbanización quedan establecidas y diferenciadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, debiendo de repercutirse el resto de cargas urbanísticas de forma proporcional al aprovechamiento otorgado por el Plan Parcial al conjunto de parcelas edificables de cada clase de suelo, y atendiendo al grado de consolidación de las redes de servicios existentes en la actualidad.

CAPÍTULO 4. ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 4.1. Zonas de Calificación Urbanística Secundarias en el ámbito del Plan.

El Plan Parcial establece las siguientes Zonas de Calificación Urbanística Secundarias (ver Plano ORD-1 Calificación).

Red Primaria de Suelo Dotacional:

- PRV Red Viaria.
- PJJ Zona Verde (Jardín).

Red Secundaria de Suelo Dotacional:

- SRV Red Viaria.
- SJJ Zona Verde (Jardín).

Zonas de Uso dominante industrial:

- IBE Industrial Bloque Exento.

Zonas de Uso dominante terciario:

- TBA Terciario Bloque Adosado.

Zonas de Uso dominante de Infraestructuras y Servicios:

- ID Servicio público de Uso y Dominio privado. Infraestructura - Servicio Urbano

CAPÍTULO 5. ZONA PRV / SRV (SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: RED VIARIA). CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 5.1. Ámbito.

La Zona PRV / SRV (Suelo Dotacional Público: Red viaria) está constituida por el área expresamente señalada con este título en el Plano ORD-1 Calificación.

Artículo 5.2. Condiciones específicas.

1. En el Plano ORD-2 Alineaciones y rasantes se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. Las dimensiones de la red viaria propuesta permiten la previsión de plazas de aparcamiento, cumpliendo con los estándares minorados según lo solicitado a la Conselleria competente en materia de Territorio

3. Las rasantes viarias son las que vienen definidas en el Plano ORD-2 Alineaciones y rasantes, sin perjuicio de que se ajusten posteriormente al correspondiente Proyecto de Urbanización.

CAPÍTULO 6. ZONA PJJ / SJJ (SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: ZONA VERDE). CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 6.1. Ámbito.

La Zona PJJ / SJJ (Suelo Dotacional Público: Zona Verde - Jardín) está constituida por el área expresamente señalada con este título en el Plano ORD-1 Calificación.

Artículo 6.2. Usos.

1. El uso global o dominante en esta zona es el Dotacional de Espacios libres. Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

2. Se admitirán las instalaciones calificadas como infraestructuras y servicio urbano, siempre y cuando su superficie no supere el 5% del total del área ajardinada en la que se enclava.

3. Se prohíbe cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso dominante asignado.

Artículo 6.3. Condiciones específicas.

Se admitirá la ubicación de instalaciones recreativas al aire libre, tales como juegos para niños, instalaciones deportivas al aire libre, casetas auxiliares, kioscos, etc.

CAPÍTULO 7. ZONA ID (SERVICIO PÚBLICO DE USO Y DOMINIO PRIVADO: INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO). CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 7.1. Ámbito.

La Zona ID (Servicio público de uso y dominio privado. Infraestructura-Servicio Urbano) está constituida por las parcelas expresamente señaladas con este título en el Plano ORD-1 Calificación.

Artículo 7.2. Usos.

1. El uso global o dominante de esta Zona es el de infraestructura y servicios urbanos, permitiéndose para ello la instalación de aquellos elementos cuyo fin sea garantizar el correcto funcionamiento de los servicios, tales como telecomunicaciones, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de agua, abastecimiento de gas, etc.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Residencial en cualquiera de sus categorías
- Estación de servicio.

3. Se permiten cualquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante de infraestructuras y servicios asignados a esta zona.

Artículo 7.3. Condiciones de parcela.

1. No se establecen dimensiones mínimas de parcela; éstas se ajustarán a los requerimientos funcionales de las infraestructuras.

2. Parámetros de emplazamiento: Estos se regirán por las diferentes normativas sectoriales.

Artículo 7.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Estas vendrán, a su vez, reguladas por las diferentes normativas sectoriales

CAPÍTULO 8. ZONA IBE (INDUSTRIAL BLOQUE EXENTO). CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 8.1. Ámbito.

La zona IBE (Industrial Bloque Exento) está constituida por el conjunto de parcelas expresamente señaladas con esta identificación en el Plano ORD-1 Calificación.

Artículo 8.2. Usos pormenorizados.

1. Uso dominante.

El uso global o dominante de esta Zona es el Industrial y, concretamente, ha de ser el desarrollado por la actividad industrial existente a nombre de la empresa SP BERNER PLASTIC GROUP, ya que se admite la discrecionalidad de la excepción que supone la reducción de estándares, por motivos del elevado número de empleados de la fábrica, con el fin de mantener dicha actividad.

En cuanto a las industrias permitidas, dentro de la limitación establecida en la descripción del uso dominante, se estará a lo dispuesto en el Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental. (DOGV núm. 5350 de 20 de septiembre de 2006), y la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la contaminación y calidad ambiental. (BOE núm. 154, de 29 de junio de 2006), así como todas aquellas disposiciones que los modifiquen o sustituyan.

2. Usos incompatibles.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Industrial distinto del global o dominante señalado en el punto 1 precedente.

- Residencial, en cualquiera de sus categorías, 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.

- Terciario, en cualquiera de sus categorías, a excepción de los usos de bares y restaurantes, así como edificios de oficinas o administrativos relacionados con los procesos productivos, y los almacenes al por mayor.

- Sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencias que las instalaciones puedan legalmente requerir, o aquellas instalaciones sanitarias de uso exclusivo de las empresas del polígono.

- Docente, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje, instrucción o investigación del personal, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado

- Sociocultural.

- Asistencial.

- A no ser que dispongan de las preceptivas medidas correctoras, las industrias calificadas incluidas en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo en tanto dicho Nomenclátor permanezca vigente, o bien en cualquier disposición que lo modifique o sustituya.

3.- Usos compatibles.

- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, siempre que se trate de la ampliación o implantación de partes o actividades auxiliares a la actividad de la industria aislada existente y necesarias para su correcto funcionamiento, y salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial asignado a esta zona.

Artículo 8.3. Condiciones de la parcela.

1. Se establece que la zona IBE se implantará en una única parcela indivisible:

2. Parámetros de emplazamiento de la edificación:

a) La superficie ocupable máxima de la edificación será el 60% de la parcela.

b) La separación al linde frontal de cualquier nueva edificación que se desee implantar deberá respetar la separación a lindes que viene definida en el Plano ORD-1 Calificación, del presente PP.

a) La separación al resto de lindes será $\geq 4,50\text{m}$.

b) Las edificaciones existentes en el momento de la aprobación de la modificación nº 2 del PP que no cumplan la condición b) anterior no podrán aumentar su volumen edificado en el área antes indicada, salvo el mínimo que pueda resultar de reparaciones o cambios en su revestimiento exterior. Dentro del cumplimiento de estas condiciones se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora, así como cambios de uso, siempre que la nueva obra no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, con la salvedad indicada.

c) Podrán alinearse con el linde frontal de parcela las construcciones destinadas al alojamiento de instalaciones de servicios urbanos e infraestructuras urbanas, tales como Centros de Transformación de suministro eléctrico, Estaciones de descompresión de Gas Natural Comprimido (GNC), puntos de control de vertidos o similares, a los que por su normativa o condiciones particulares de utilización, sea imprescindible prever el acceso desde vía pública de personal de las empresas u organismos responsables de los mismos.

3. Quedan excluidas del cumplimiento de las condiciones del apartado 2 anterior, aquellas edificaciones que, aun incumpléndolas, lindes o estén vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad

a la aprobación del Plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación ejecutivo, salvo que éste disponga otra cosa.

4. Cerramientos de parcela que no constituyan cuerpo de la edificación: los cerramientos que constituyan el linde frontal de la parcela, podrán ser de obra opaca hasta una altura de 3,00 m., permitiéndose sobre esta altura la colocación de un enrejado o malla adicional de 1,50 m de altura.

Artículo 8.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar a su superficie, el coeficiente de edificabilidad neta 0,690610 m²/m²sn (m² de techo / m² de suelo neto del solar) (ver tablas de los Anexos I y II a la Memoria de la Modificación N° 2 del PP).

2. La altura máxima reguladora de la edificación será de 18,50 m.

3. Por encima de la altura reguladora que se determine, se permitirá, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2,00 m la altura reguladora, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 m sobre dicha altura. Dado que el término de Aldaia queda situado en la zona de afección del aeropuerto, y consecuentemente por la reglamentación específica en esta materia, deberá seguirse la tramitación establecida en lo referente a la autorización de la altura tanto de la edificación como de cualquier elemento que se pretenda disponer sobre ella. Véase a este respecto el punto 5.e) de este artículo y el artículo 11.1 de estas normas urbanísticas.

4. La altura máxima total será de 22,00 m, salvo el caso indicado en el apartado 5.e de este artículo.

5. Por encima de la altura máxima total no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

d) Elementos constructivos singulares necesarios para el funcionamiento de la actividad, siempre que estén debidamente justificados: depósitos, silos, conductos, chimeneas, etc.

e) Con carácter excepcional, y con una altura máxima de 30,00m, se permitirá la instalación de sistemas de almacenamiento robotizado (no transitable), siempre que su superficie en planta no supere el 15% de la parcela. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial que regula las servidumbres aeronáuticas y de las limitaciones de altura derivadas de la zona de seguridad radioeléctrica de las instalaciones de la ONU, concretadas estas últimas en el plano ORD-1 Calificación donde se indica en qué área no es de aplicación esta excepción. Véase a este respecto, el artículo 11.1 de estas normas urbanísticas.

6. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del PG de Aldaia. La construcción de éstos últimos, se permitirá únicamente bajo la superficie ocupable por la edificación.

7. Altura libre mínima de planta.

a) La altura libre mínima de planta será de 4 m para los espacios destinados a usos productivos y de almacenamiento.

b) La altura libre mínima de planta será de 3 m para los espacios destinados a oficinas, laboratorios, espacios de servicio, descanso para el personal y otros usos asimilables a éstos y distintos de los indicados en el párrafo a) anterior.

c) La altura libre mínima de planta será de 2,20 m para los espacios destinados a aparcamientos.

d) Los sistemas de almacenamiento robotizado contemplados en estas normas como excepción no se consideran sujetos a la regulación de alturas de las plantas transitables indicados en los párrafos a) y b) anteriores en aquellos espacios no ocupables por personal más que ocasionalmente, a efectos de mantenimiento.

8. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 4,00 m sobre la cota de referencia (la del pavimento acabado de la planta baja), con la salvedad de los espacios

destinados a aparcamientos, en cuyo caso no podrá ser inferior a 2,20 m.

9. Se permite la construcción de entreplantas, con las limitaciones que establece el Art.2.37 de las presentes NNUU, pudiendo situarse adosadas a la fachada principal.

Podrán destinarse al uso de oficinas, almacén, aseos y demás servicios, no computando a efectos de superficie edificable máxima, siempre y cuando su superficie no supere el 10% de la superficie total de la parcela.

10. Cuerpos volados y elementos salientes.

a) El vuelo máximo será de 1,60 m.

b) Los espacios habitables habilitados sobre estos cuerpos computarán a efectos de superficie edificable máxima.

12. Medianeras.

Siempre que por las condiciones de la ordenación volumétrica del plan deban quedar medianeras vistas se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean igual a las de la fachada en aplicación de lo establecido en el Art.86.19 de las NNUU del PG de Aldaia.

Artículo 8.5. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en Real Decreto 2267/2004 por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y el Código Técnico de la Edificación CTE-DBSI, o normativa equivalente, y cuantas normas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado

Artículo 8.6. Condiciones higiénicas.

Se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en materia de Actividades Calificadas y la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, o normativa que la sustituya.

Artículo 8.7. Dotación de aparcamientos.

1. La dotación de plazas de aparcamiento es la aprobada según la minoración de estándares solicitada y dictaminada favorablemente, que se establecerá en su totalidad en la parcela privada única en zona IBE, a saber: un mínimo de 500 plazas para turismos y vehículos asimilables, y 25 plazas para vehículos pesados. El suelo destinado a la reserva de aparcamiento en parcela privada viene delimitado en el plano de ordenación correspondiente y su dimensión justificada en la memoria del plan parcial.

2. La reserva de plazas de aparcamiento para turismos se podrá resolver en un edificio en altura en las siguientes condiciones:

a) Este edificio no consumirá edificabilidad admitida para uso industrial.

b) Se situará en la parte de la parcela indicada en el plano ORD-1 Calificación, que no podrá destinarse a otro destino. En el caso de querer situar la reserva en otro emplazamiento del interior de la parcela IBE, se deberá tramitar la correspondiente modificación, o estudio de detalle, de la ordenación urbanística.

Artículo 8.8. Formulación de Estudios de Detalle

1. Podrán formularse Estudios de Detalle que tengan por ámbito la manzana calificada como IBE completa, y por objeto establecer una solución arquitectónica de conjunto, con las siguientes condiciones:

a) No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este Plan en el ámbito del Estudio de Detalle.

b) No podrán rebasarse los parámetros sobre altura de las edificaciones indicadas en el artículo 8.4 de estas normas.

2. Podrá remodelarse la configuración de la superficie ocupable sobre rasante, sin aumentar la que se establece en este Plan en el ámbito del Estudio de Detalle, y siempre y cuando dicha remodelación no implique menores distancias que las que se establecen en este Plan Parcial respecto de los lindes laterales o testeros.

CAPÍTULO 9. ZONA TBA (TERCIARIO BLOQUE ADOSADO). CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 9.1. Ámbito.

La Zona TBA (Terciario Bloque Adosado) es la zona secundaria constituida por el conjunto de parcelas expresamente señaladas con esta identificación en el Plano ORD-1 Calificación.

Artículo 9.2. Usos pormenorizados.

1. Uso dominante.

El uso global o dominante de esta Zona Secundaria es el Terciario.

2. Usos incompatibles.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Residencial, en cualquiera de sus categorías, 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.

- Industrial, en cualquiera de sus categorías.

- 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.

- 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.

- Sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencias que las instalaciones puedan legalmente requerir, o aquellas instalaciones sanitarias de uso exclusivo de las empresas del polígono.

3. Usos compatibles.

- Almacenes y servicios en general

- Comercio al por mayor y al detall.

- Exposición permanente, talleres de reparación y lavado de vehículos, garajes y estacionamiento de vehículos.

- Estaciones de servicio, siempre 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.

- Administrativo y oficinas.

- Socio-cultural

- Deportivo-recreativo

- Espectáculos públicos

- Hostelería

- Ocio nocturno (pubs, discotecas, after hours, etc.)

- Asistencial.

- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial asignado a esta zona.

Artículo 9.3. Conjuntos Terciarios en la zona TBA.

1. El plan parcial define dentro de la Zona TBA las parcelas así denominadas en el plano ORD-1 Calificación. Se entiende por Conjuntos Terciarios a cada una de las manzanas de uso pormenorizado TBA.

2. Cada parcela tiene asignada una edificabilidad en m²t (m² de techo) igual a su superficie neta en m²sn (m² de suelo neto), esto es: 1 m²t/m²sn. Dado que se permite una ocupación en planta del 100%, la edificabilidad podrá consumirse totalmente en planta baja, o bien distribuirse libremente en dos plantas. En el caso de dos plantas, al no ocuparse toda la planta baja, pero ser obligatoria la alineación de fachada (según el punto 3 de este artículo), se deberá cerrar la parcela mediante fachada, o falsa fachada, calada o transparente, con la altura mínima de cornisa permitida.

3. La Zona TBA se configura por la integración del sistema de ordenación por Alineación de fachada, la tipología edificatoria de Bloque adosado y el uso global Terciario. Dicha tipología tiene como parámetros urbanísticos definitorios, la alineación de fachada, la ocupación máxima de la edificación y la altura reguladora.

4. Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en el plano ORD-2 Alineaciones y rasantes, del presente plan parcial.

5. Las rasantes son las que vienen definidas en el plano ORD-2 Alineaciones y rasantes,

Artículo 9.4. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 450 m²s.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 15,00 m de longitud.

c) El círculo inscrito mínimo será de 15,00 m de diámetro.

d) Los ángulos medianeros mínimos serán de 70° en toda su longitud, estando dichos lindes constituidos por tramos rectos.

2. Parámetros de emplazamiento de la edificación:

En el plano ORD-1 Calificación se grafian las áreas ocupables por la edificación sobre rasante, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

a) Alineación obligatoria de fachada al linde de parcela. En el caso de patios de medianería o de utilizar fachadas, o falsas fachadas, transparentes, caladas o semiabiertas y éstas dejen vistas las medianeras de los edificios colindantes, dichas medianeras se deberán revestir con el tratamiento de fachada bien del edificio propio, bien del edificio medianero. En las fachadas caladas se admitirá un índice de huecos máximo del 0,95 para cada paño de fachada de 6 m de desarrollo de la misma.

b) Coeficiente máximo de ocupación: 100%.

Artículo 9.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar a su superficie, el coeficiente de edificabilidad neta 1,000 m²/m²s (Anexos I y II a la Memoria de la Modificación N° 2 del PP), resultante de dividir la edificabilidad total asignada a la Zona TBA, por la superficie total de parcelas edificables asignadas a dicha Zona:

2. El número de alturas máximo es de dos (2).

3. Tolerancia de alturas.

Se admitirá construir con una planta menos que el número máximo.

4. La altura máxima reguladora de la edificación será de 8,00 m., no existiendo relación directa entre dicha altura reguladora y el número de plantas.

5. Por encima de la altura reguladora que se determine, se permitirá, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2,00 m la altura reguladora, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 m sobre dicha altura. Dado que el término de Aldaia queda situado en la zona de afección del aeropuerto, y consecuentemente por la reglamentación específica en esta materia, deberá seguirse la tramitación establecida en lo referente a la autORIZACIÓN de la altura tanto de la edificación como de cualquier elemento que se pretenda disponer sobre ella. Véase a este respecto el artículo 11.1 de estas normas urbanísticas.

6. La altura máxima total será de 12,00 m.

7. Por encima de la altura total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

8. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del PG de Aldaia. La construcción de éstos últimos, se permitirá únicamente bajo la superficie ocupable por la edificación.

9. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 4,00 sobre la cota de referencia (la del pavimento acabado de la planta baja), con la salvedad de los espacios destinados a aparcamientos, en cuyo caso no podrá ser inferior a 2,20 m.

10. Se permite la construcción de entreplantas, con las limitaciones que establece el Art.2.37 de las presentes NNUU, pudiendo situarse adosadas a la fachada principal.

Podrán destinarse al uso de oficinas, almacén, aseos y demás servicios, no computando a efectos de superficie edificable máxima, siempre y cuando su superficie no supere el 10% de la superficie total de la parcela.

11. Cuerpos volados y elementos salientes.

No se permiten cuerpos volados en el plano de la fachada a vial.

12. Medianeras.

Siempre que por las condiciones de la ordenación volumétrica del plan deban quedar medianeras vistas se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean igual a las de la fachada en aplicación de lo establecido en el Art.86.19 de las NNUU del PG de Aldaia. Vid artículo 9.4.2.a).

Artículo 9.6. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en Real Decreto 2267/2004 por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y el Código Técnico de la Edificación CTE-DBSI y cuantas normas estuvieran vigentes en esta materia relativas a la seguridad.

Artículo 9.7. Condiciones higiénicas.

Se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en materia de Actividades Calificadas y la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental o normativa equivalente.

Artículo 9.8. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil en parcela privada por cada 25 m² construidos, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela.

Artículo 9.9. Formulación de Estudios de Detalle.

1. Podrán formularse Estudios de Detalle que tengan por ámbito una o más manzanas de las señaladas en el plano ORD-1 Calificación y por objeto, establecer una solución arquitectónica de conjunto, con las siguientes condiciones:

a) El ámbito del Estudio de Detalle deberá abarcar uno o varios Conjuntos Terciarios completos.

b) No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este Plan en el ámbito del Estudio de Detalle.

c) No podrá aumentarse el número máximo de plantas sobre rasante asignado por este Plan.

d) Podrá remodelarse la configuración de la superficie ocupable sobre rasante, sin aumentar la que se establece en este Plan, en el ámbito del Estudio de Detalle. Y siempre y cuando dicha remodelación no implique menores distancias que las que se establecen en este Plan Parcial respecto de los lindes laterales o testers con otros Conjuntos Terciarios de su entorno no incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 10. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Artículo 10.1. Condiciones generales

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.

No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje, o desfiguren su visión.

Artículo 10.2. Condiciones topográficas

El diseño de las edificaciones y construcciones se adaptarán a la topografía existente en la parcela.

CAPÍTULO 11. ZONAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y DE seguridad radioeléctrica.

Artículo 11.1. Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. Condiciones Particulares.

1. La totalidad del ámbito del presente Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia. El ámbito del Sector PP4 se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna, la Superficie de Limitación de Alturas del equipo medidor de distancias asociado al sistema de aterrizaje instrumental (DME IVC) y la Superficie de Limitación de Alturas del Centro de Emisores (C. Em. ACC). La Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento impone las siguientes condiciones:

a) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de la Modificación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción

(grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, que vienen representadas en el plano ORD-1 Calificación de la "Modificación número 2 del Plan Parcial del Sector PP4 de Aldaia", salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción."

b) Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

c) Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun 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. 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 evacuasen solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

d) La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013,

e) Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un Estudio Aeronáutico de Seguridad-

f) En caso de proceder a algún desarrollo urbanístico dentro del Área de Cautela vigente, definida por el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de València (PESGAV), (aprobado por la Consellería de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana el 8 de

septiembre de 2004, BOPV nº 258, de 29 de octubre de 2004), se acuerde éste con la Entidad Pública Empresarial Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (Aena), al objeto de compatibilizarlo con el desarrollo de la infraestructura aeroportuaria. El suelo afectado por esta área mantendrá su clasificación urbanística conforme al planeamiento municipal.

g) El Área de Cautela Aeroportuaria vigente determina la obligación de someter la aprobación de cualquier actuación que tenga lugar en el ámbito del Sector PP4 a un régimen de información previo por parte de la Dirección General de Aviación Civil. Se requerirá de un informe favorable por parte de dicho Organismo oficial conforme a la normativa sectorial aplicable, con el fin de no hipotecar la posibilidad de futuras ampliaciones del Sistema General Aeroportuario hasta su máxima expansión posible.

Artículo 11.2. Afección al sector por el Centro de Comunicaciones de la ONU.

1. La totalidad del ámbito del presente Plan Parcial se encuentra incluido en la Zona de seguridad radioeléctrica del centro de Comunicaciones de la Organización de Naciones Unidas (ONU) regulada por la Orden del Ministerio de defensa DEF/3028/2009, lo que implica la obligación del cumplimiento de las siguientes condiciones para la totalidad de la superficie del sector:

a. Queda prohibida la erección de obstáculos que puedan interceptar los haces de emisión o recepción de las comunicaciones, así como la instalación de aparatos capaces de detectar o interferir dichas comunicaciones.

b. Será necesaria la previa autorización del Ministerio de Defensa para realizar plantaciones arbóreas o arbustivas y levantar edificaciones o instalaciones análogas de superficie.

CAPÍTULO 12. DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional primera

La Zona Industrial prevista en el sector, se considera industrial aislada por responder al principio de una sola parcela industrial en el sector, con una sola industria en su interior.

Cuando se plantee, en su caso, la modificación del Plan Parcial de modo que se alteren de forma sustancial las características de "aislamiento" de la actividad que está en el origen de la solicitud de la minoración de estándares por su carácter aislado, especialmente en caso de que se proponga la división de la única parcela permitida de uso industrial bloque exento IBE, la revisión de esta determinación implicará el decaimiento de la validez de la minoración de estándares permitida, y se deberán restablecer las exigencias del estándar de reserva de dotaciones que establezca la normativa vigente.

CAPÍTULO 13. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria 1

En la revisión del PATRICOVA del año 2015 se incluye el sector PP-4 dentro de zona inundable de peligrosidad 3, por lo que resultan de aplicación las condiciones establecidas en el art. 20 del mencionado plan territorial para la obtención de licencia de obras:

- La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobre elevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

- El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

- Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvando la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

- No se permitirán las plantas de sótano o semisótano,

- Las edificaciones se realizarán de forma que, la cota del forjado de planta baja, se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle.

- Puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.

- Los elementos más sensibles, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

- Las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.

- Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m). Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

- Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo de agua en sentido contrario, para ello, se dispondrán válvulas automáticas o manuales anti-retorno, o cualquier otro dispositivo que lo impida.

Disposición transitoria 2

La aprobación de un Estudio de Inundabilidad para la concreción del riesgo de inundación según los artículos. 11, 12 y 13 del PATRICOVA que determine las medidas correctoras aplicables al sector, que consigan excluirlo de la zona inundable, y la ejecución de las mismas, dejará sin efecto la Disposición Transitoria 1ª

CAPÍTULO 14. DISPOSICIÓN FINAL

Disposición final

Para lo no previsto por la Normas Urbanísticas del Plan Parcial, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

Este acto pone fin a la vía administrativa y contra él se podrá interponer recurso de reposición ante el mismo órgano que lo adoptó, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la recepción de la notificación; si lo desea puede impugnarlo directamente ante la correspondiente Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, con sede en la Ciudad de la Justicia de la ciudad de Valencia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1.998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso-administrativa (BOE de 14 de Julio de 1.998), sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otra acción que estime procedente.

Aldaia, a 17 de diciembre de 2019.—El alcalde, Guillermo Luján Valero.

Anexo I: FICHA DEL SECTOR PP4

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN						
PP4						
planeamiento	DATOS GENERALES	Municipio				Aldaia
		Clase de suelo				Urbano/Urbanizable
		Figura de planeamiento				Plan Parcial
		Superficie del sector				276.200,84
		SUPERFICIES				
		Superficie computable Sector SU		m ² s		102.096,33
		Superficie computable Sector SUBle		m ² s		174.104,51
		Superficie total Sector		m ² s		276.200,84
		Red Primaria adscrita No computable		m ² s		0,00
		Sup. Total ámbito planeamiento		m ² s		276.200,84
		USOS Y APROVECHAMIENTOS				
		Índice Edificabilidad Bruta Máxima	IEB	m ² t/m ² s		0,50
		Edificabilidad Bruta Máxima	EB	m ² t		138.100,42
		Uso global				Industrial
		Uso compatible				Terciario
	SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	Código m ² s % Sector				
		Red Prim. Suelo Dotacional				
		Red viaria		PRV	18.271,43	6,62%
		Zona Verde		PJL	13.122,05	4,75%
		Red Secundaria Suelo Dotacional SU				
		Zonas Verdes		SZV	561,10	0,20%
		Equipamientos		-	0,00	0,00%
		Red viaria		SRV	12.788,32	4,63%
		Red Secundaria Suelo Dotacional SUBle				
		Zonas Verdes		SZV	12.053,86	4,36%
		Equipamientos		-	0,00	0,00%
		Red viaria		SRV	25.533,10	9,24%
		Total Reserva Suelo Dotacional Público		SD	82.329,86	29,81%
	SUELO PRIVADO	Código % Sector				
		Dotacional titularidad privada				
		Infraestructura - servicio urbano	ID	m ² s	46,99	0,02%
				m ² t		
		Parcelas Uso Terciario		m ² s	13.716,01	4,97%
		Terciario Bloque Adosado	TBA	IET m ² t/m ² s	1,000000	
				ET m ² t	13.716,01	
		Parcelas Uso Industrial		m ² s	180.107,98	65,21%
		Industrial Bloque Exento	IBE	IEI m ² t/m ² s	0,690610	
				EI m ² t	124.384,37	
		Total suelo de Titularidad Privada		m ² s	193.823,99	70,18%
		Total Aprovechamiento Lucrativo		m ² t	138.100,42	
gestión		Denominación Área de Reparto				AR SUP 1er Cuatrienio
		Superficie Área de Reparto	AR	m ² s		745.730,00
		Aprovechamiento tipo	AT	m ² t utc/m ² s		0,42227
		Delimitación Unidades de Ejecución				
		Denominación Unidades de Ejecución				UE-PP4
		Superficie Unidades de Ejecución	UE	m ² s		276.200,84
		Superficie Total Sector perteneciente a la UE		m ² s		276.200,84
		Superficie Red Primaria adscrita perteneciente a la UE		m ² s		0,00
		Condiciones de conexión y desarrollo:				
		Se delimita una única Unidad de Ejecución, abarcando la totalidad del Sector PP4				
		Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección de los viales interiores de nueva creación y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral ya ejecutado que delimita el sector, fundamentalmente a la arteria principal que constituye el vial de conexión del Sector AM5 (Calle A)				

Anexo II: FICHAS DE LAS ZONAS DE ORDENACION

ZONA DE CALIFICACIÓN. URBANÍSTICA: TERCIARIO BLOQUE ADOSADO		CÓDIGO: TBA
MUNICIPIO: ALDAIA		PLAN: PP SECTOR PP4
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE FACHADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Terciario	Art.9.2.3. Normas Urbanísticas del PP	Art.9.2.2. Normas Urbanísticas del PP

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Sup. Parcela mínima edificable	450 m ² s	Alineación obligatoria de fachada a lindes de parcela	
Frente mínimo de parcela	15,00 m	Profundidad máxima edificable	No se define
Círculo inscrito mínimo	Ø 15,00 m		
Ángulos medianeros	≥ 70°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coef de edificabilidad neta máxima	1,000 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	2
Coeficiente máximo de ocupación	100 %	Altura máxima reguladora	8,00 m
		Altura máxima total	12,00 m
		Semisótanos	Se permiten
		Sótanos	Se permiten
		Entreplantas	Se permiten

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	Al menos una plaza en parcela privada, por cada 25 m ² construidos.
Formulación de Estudios de Detalle:	Con las limitaciones establecidas en el Art. 9.9. de las Normas Urbanísticas del PP

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE CALIFICACIÓN. URBANÍSTICA: INDUSTRIAL BLOQUE EXENTO		CÓDIGO: IBE
MUNICIPIO: ALDAIA		PLAN: PP SECTOR PP4
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Industrial	Art.8.2.3. Normas Urbanísticas del PP	Art.8.2.2. Normas Urbanísticas del PP

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Sup. Parcela mínima edificable	(1)	Distancia a linde frontal	Según Plano ORD.01
Frente mínimo de parcela	(1)		
Círculo inscrito mínimo	(1)	Distancia al resto de lindes	≥ 4,50
Ángulos medianeros	(1)		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coef de edificabilidad neta máxima	0,690610m²/t/m²s	Número máximo de plantas	
Coeficiente máximo de ocupación	60%	Altura máxima reguladora	18,50 m
		Altura máxima total	22,00 m ⁽²⁾
		Semisótanos	Se permiten
		Sótanos	Se permiten
		Entreplantas	Se permiten
		Altura libre mínima usos productivos	4,00 m
		Altura libre mínima otros usos	3,00 m

OTRAS CONDICIONES	
Uso dominante Industrial:	Con las limitaciones establecidas en el Art. 8.2.1. de las Normas Urbanísticas del PP
Dotación de aparcamientos:	La aprobada según la minoración de estándares solicitada y dictaminada favorablemente. Art. 8.7 de las Normas Urbanísticas del PP.
Formulación Estudio Detalle	Con las limitaciones establecidas en el Art. 8.8 de las Normas Urbanísticas del PP

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

(1) En zona IBE se establece una única parcela indivisible. Art. 8.3 de las Normas Urbanísticas.

(2) Con carácter excepcional se permitirá altura de 30 m para almacén robotizado. Art. 8.4 de las Normas Urbanísticas