

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR INDUSTRIAL " AM3 Y PPB "  
ALDAIA - VALENCIA

PROMOTOR

URAME ALDAIA, S.L.

FECHA

DICIEMBRE 2009

AUTOR DEL PROYECTO:

JUAN JOSE BONILLO DIAZ  
Ing. Caminos, Canales y Puertos.

# **TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL "AM3 y PPB"**

**En el término municipal de Aldaia.  
Provincia de Valencia**

## **INDICE**

0. Introducción y justificación del texto refundido.

## **MEMORIA INFORMATIVA**

1. Documentos integrantes del proyecto.
2. Objeto del documento
3. Promotor
4. Planeamiento de rango superior
5. Tramitación
6. Condiciones geográficas del entorno.
  - 6.1. Características naturales del territorio.
  - 6.2. Situación urbanística colindante.
  - 6.3. Usos presentes en el suelo: vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.
  - 6.4. Análisis de los elementos catalogados.
7. Condiciones institucionales que inciden en el sector.
  - 7.1. Condicionantes del planeamiento superior.
  - 7.2. Determinaciones del Plan General de aplicación al ámbito del Plan Parcial.
  - 7.3 Obras programadas y política de inversiones públicas.
  - 7.4 Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. Alternativas de la ordenación.
2. Justificación de la adecuación de la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural.
  - 2.1. Planeamiento de rango supramunicipal.
  - 2.2. Clasificación del suelo.
  - 2.3. División en zonas de ordenación urbanística.
  - 2.4. Ordenación del suelo no urbanizable.
  - 2.5. Red primaria de suelo rotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
  - 2.6. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.



- 2.7. Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.
  - 2.7.1. Determinaciones del Plan General vigente.
  - 2.7.2. Ficha de planeamiento
  - 2.7.3. Ficha de gestión
- 3. Ordenación pormenorizada e información de las magnitudes del sector.
  - 3.1. Delimitación de las unidades de ejecución.
  - 3.2. La red secundaria de reservas de suelo rotacional público
  - 3.3. Alineaciones y rasantes
  - 3.4. Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos
  - 3.5. Asignación de usos y tipos de usos pormenorizados
  - 3.6. Condiciones de la edificación en las zonas de ordenación
  - 3.7. Ordenanzas generales de la edificación
  - 3.8. Identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales.
- 4. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.
- 5. Delimitación de las unidades de ejecución.
- 6. Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.

## ANEXO A LA MEMORIA

Síntesis estadística.

## NORMAS URBANÍSTICAS

- 1. Determinaciones del planeamiento vigente. Remisión al Plan General de Aldaia.
  - Artículo 1 – Remisión al Plan General de Aldaia
- 2. Normas generales de urbanización
  - Artículo 2 – Condiciones de la red de abastecimiento
- 3. Normas urbanísticas particulares de las distintas tipologías
  - Artículo 3 - Tipologías.
  - Artículo 4 – Normas de edificación
    - 4.a.) Tipología industrial en Manzana Densa (IMD)
      - 4.a.1. Asignación de usos
      - 4.a.2. Condiciones de la parcela
      - 4.a.3. Parámetros de emplazamiento
      - 4.a.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios
      - 4.a.5. Dotación de aparcamientos
    - 4.b.) Tipología Terciario en Manzana Densa (TMD)
      - 4.b.1. Asignación de usos

- 4.b.2. Condiciones de la parcela
- 4.b.3. Parámetros de emplazamiento
- 4.b.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios
- 4.b.5. Dotación de aparcamientos
- 4. Elementos y reservas de suelo rotacional propio de la red secundaria
  - Zonas verdes
- 5. Régimen urbanístico del suelo con relación a los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.
  - Artículo 5 – Estudios de detalle.
  - Artículo 6 – Proyectos de urbanización
- 6. Fichas de ordenación urbanística.

## PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN

01. Situación y emplazamiento	s/e
02. Planeamiento vigente: clasificación del suelo. Usos globales	1:2.000
03. Planeamiento propuesto: clasificación del suelo. Usos globales.	1:2.000
04. Estructura de la propiedad. Distribución en planta.	1:2.000
05. Topografía del terreno. Usos y aprovechamientos.	1:2.000
06. Infraestructuras y redes generales	1:2.000
07. Afecciones a la ordenación establecida	1:2.000

### PLANOS DE ORDENACIÓN

08. Calificación. Ordenación pormenorizada del sector.	1:2.000
09. Reserva de suelo dotacional público.	1:2.000
10. Unidades de ejecución y límite de áreas semiconsolidadas	1:2.000
11. Red viaria. Alineaciones y rasantes.	1:2.000
12. Superficies adscritas al sector.	1:2.000

## **O. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO**

Se redacta el presente documento de refundición del plan parcial del sector "AM3 y PPB" de Aldaia, a tenor de las modificaciones que se han establecido en el documento original por el informes técnico del ayuntamiento de Aldaia de fecha 7 de Agosto de 2007.

# MEMORIA INFORMATIVA

## 1. Documentos integrantes del proyecto.

El Plan Parcial de los Sectores AM-3 y PP-B, de suelo urbanizable de uso industrial y terciario, del Plan General de Aldaia, se redacta conforme a los textos de la Ley Urbanística Valenciana y del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística que la desarrolla.

De conformidad con el artículo 68 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, el documento se estructura en dos partes, una de carácter informativo y otra de carácter normativo.

### Parte sin eficacia normativa:

- Memoria informativa: Contiene la descripción de las condiciones geográficas e institucionales del territorio.
- Memoria justificativa: Contiene la motivación suficiente y adecuada de las alternativas de ordenación, de la adecuación de la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural, la ordenación pormenorizada propiamente dicha, la delimitación y justificación de las unidades de ejecución y la delimitación de las áreas que pueden ser objeto de ordenación mediante Estudios de Detalle.
- Planos de Información: Contienen la documentación gráfica informativa.

### Parte con eficacia normativa:

- Normas urbanísticas: Contienen la regulación de las determinaciones de la ordenación pormenorizada.
- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Planos de ordenación: Contienen la documentación gráfica normativa.

## 2 – Objeto del documento

El presente documento, denominado Plan Parcial de los Sectores AM-3 y PP-B, de suelo urbanizable de uso industrial y terciario, y del elemento de la Red Primaria comprendido entre ambos sectores, del Plan General de Aldaia, tiene por objeto establecer su ordenación pormenorizada actualizando ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales, todo ello al amparo del artículo 72 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

El suelo urbanizable que se pretende desarrollar se clasificó como tal en el Plan

General de Aldaia, aprobado definitivamente en fecha 5 de enero de 1.990 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia y publicado posteriormente en el D.O.G.V. de 4 de diciembre de 1.990.

La delimitación propuesta recoge el conjunto de sendos suelos urbanizables, el AM-3 y el PP-B, separados por un elemento perteneciente a la Red Primaria Viaria que, incorporado al ámbito del proyecto, se cede y se ejecuta con cargo a los sectores.

El sector AM-3 del vigente Plan General de Aldaia se caracteriza por los contenidos de la ficha que sobre el mismo definiera el citado Plan General. A modo de resumen, es importante destacar lo siguiente:

- Se trata de un suelo urbanizable no programado.
- La superficie delimitada asciende a los 280.000 m<sup>2</sup> de suelo.
- El uso global es el industrial y/o terciario.
- El índice de edificabilidad (Intensidad según la terminología del Plan General) es 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una edificabilidad máxima de 140.000 m<sup>2</sup> de techo.

Por su parte, el sector PP-B se caracteriza por los siguientes aspectos:

- Se trata de un suelo urbanizable programado.
- La superficie delimitada es de 121.600 m<sup>2</sup> de suelo.
- El uso global es el industrial.
- El índice de edificabilidad (Intensidad según la terminología del Plan General) es 0'62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (referidos exclusivamente a una superficie de 89.000 m<sup>2</sup>), con una edificabilidad máxima de 55.180 m<sup>2</sup> de techo.

Finalmente, el elemento de la Red Primaria Viaria que separa los dos ámbitos presenta una superficie de 27.824,86 m<sup>2</sup> de suelo.

Tanto el sector AM-3 como el PP-B presentan edificaciones consolidadas en su interior, algunas de ellas en funcionamiento y compatibles con los usos y ordenación propuesta.



### **3 – Promotor**

Los documentos que conforman el presente documento se redactan por encargo de URAM ALDAIA, S.L., con C.I.F. B-97.674.410 y domicilio en C/ Sant Antoni, 7 – 46960 – ALDAIA (Valencia).

### **4 – Planeamiento de rango superior**

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio de Aldaia es el Plan General, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión del día 5 de enero de 1990, con posterior publicación en el D.O.G.V. de 4 de diciembre de 1990.

Hasta la fecha, se han aprobado las siguientes modificaciones del planeamiento:

- Modificación Plan General nº12, UE-27 (Hernán Cortés, P. Galdós), en tramitación.
- Modificación Plan General nº13, en tramitación. Modificación Plan General nº 14, (Calles San Fernando, Meliton Comes, Cuenca), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 31/01/2001, y publicado en el D.O.G.V., de 15/03/2001.
- Modificación Plan General nº 14, (Calles San Fernando, Meliton Comes, Cuenca), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 31/01/2001, y publicado en el D.O.G.V., de 15/03/2001.
- Modificación Plan General nº 15, Restricción de uso de la actividad ganadera, artículo 106 de las Normas Urbanísticas, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 04/10/2001, y publicado en el D.O.G.V., de 01/03/2002.
- Modificación Plan General nº 16, modificación de los artículos 90 y 91 de las Normas Urbanísticas, aprobado por el Ayuntamiento Planeo en sesión de 27/07/2001, y publicado en el D.O.G.V., de 07/11/2001.
- Modificación Plan General nº 11, Ampliación Parc de L'Horta, Reserva de Suelo Dotacional, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 02/05/2001, y publicado en el D.O.G.V., de 21/06/2001.
- Modificación Plan General nº 18, Uso Comercial en Zonas Industriales, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión

de 21/12/2001, y publicado en el D.O.G.V., de 10/04/2002.

- Modificación Plan General nº 19, Estaciones de Telefonía Móvil. En tramitación.
- Modificación Plan General nº 21, Suelo No Urbanizable, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 31/01/2003, y publicado en el D.O.G.V., de 10/03/2003.
- Modificación Plan General nº 20, Equipamiento del Barrio "La Captiva", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 31/01/2003, y publicado en el D.O.G.V., de 10/03/2003.
- Modificación Plan General nº 22, Ordenanza de Equipamientos Públicos, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 28/07/2003, y publicado en el D.O.G.V., de 29/10/2003.
- Modificación Plan General nº 23, Regulación de Usos Dotacionales, artículos 91, 95 y 96 Normas Urbanísticas, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 20/12/2004, y publicado en el D.O.G.V., de 07/04/2005.
- Modificación Plan General nº 18, Rectificación del Uso Comercial en Zonas Industriales, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 30/04/2004, y publicado en el D.O.G.V., de 07/04/2005.
- Modificación Plan General nº 17, (Calles Ricardo Blasco, Sequia Bennager, Tarongers), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 11/03/2005, y publicado en el D.O.G.V., de 08/06/2005.
- Modificación Plan General nº 24, Edificabilidad Uso Terciario, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 01/10/2004, y publicado en el D.O.G.V., de 07/04/2005.
- Modificación Plan General nº 8, Rectificación Calles Iglesia - Coladores, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 15/11/2005, y publicado en el D.O.G.V., de 17/01/2006.
- Modificación Plan General nº 26, Calificación Uso Pormenorizado Transitorio "Cauce Público", en tramitación.
- Modificación Plan General, Sectores AM-4, AM-5 y AM-6, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 05/12/1995, y publicado en el D.O.G.V., de 20/03/1996.
- Modificación Plan General, Sector PP-4, de Suelo Urbanizable No Programado a Suelo Urbanizable Programado, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 05/12/1995, y publicado en el

D.O.G.V., de 20/03/1996.

- Modificación Plan General nº 2, Unidad de Ejecución nº 10, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 05/12/1995, y publicado en el D.O.G.V., de 20/03/1996.
- Modificación Plan General nº 4, Unidad de Ejecución nº 17, Cubiertas, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 17/12/1997, y publicado en el D.O.G.V., de 25/03/1998.
- Modificación Plan General nº 3, Unidad de Ejecución nº 3, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 30/09/1997, y publicado en el D.O.G.V., de 20/11/1997.
- Modificación Plan General nº 6, Avenida Blasco Ibáñez, 5, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 30/10/1997, y publicado en el D.O.G.V., de 24/12/1997.
- Modificación Plan General nº 5, Barrio Brillantina, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 17/12/1997, y publicado en el D.O.G.V., de 25/03/1998.
- Modificación Plan General nº 7, Redelimitación Unidad de Ejecución nº 1, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 01/06/1999, y publicado en el D.O.G.V., de 14/07/1999.
- Modificación Plan General nº 10, Unidad de Ejecución nº 1 B, Barrio del Cristo, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 01/02/2000, y publicado en el D.O.G.V., de 12/04/2000.
- Modificación Plan General nº 9, Reserva Suelo Dotacional Calle Pablo Iglesias, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 16/11/2000, y publicado en el D.O.G.V., de 08/08/2001.
- Modificación Plan General nº 8, Reserva Suelo Dotacional Calle Iglesia - Coladores, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 16/11/2000, y publicado en el D.O.G.V., de 08/08/2001.
- Por otro lado, se han tramitado los siguientes planeamientos de desarrollo:
- Homologación Modificativa Sector A, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 02/06/2005, y publicado en el D.O.G.V., de 02/11/2006.
- Homologación Sector B, en tramitación.
- Homologación Modificativa Sector 1, Cami Sant Onofre, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 27/06/2002, y publicado en el D.O.G.V., de 21/08/2002.

- Plan Parcial y Homologación Sector AM-2, en tramitación.
- Plan Parcial y Homologación Sector AM-8, El Coscollar - 2, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 28/07/2003, y publicado en el D.O.G.V., de 01/03/2004.
- Plan Parcial y Homologación Modificativa Sector PP-4, en tramitación.
- Plan Parcial y Homologación Modificativa Sector Camí de Silla, en tramitación.
- Plan Parcial y Homologación Modificativa Sector Parque Empresarial, en tramitación.
- Plan Parcial Sector A, en tramitación.
- Plan Parcial Sector AM-5 y Sector AM-3 Quart de Poblet, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 05/12/1995, y publicado en el B.O.P., de 07/03/1996.
- Plan Parcial Sector PP-4, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 05/12/1995, y publicado en el D.O.G.V., de 20/03/1996.
- Plan Parcial y Homologación Sector PP-3, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 11/03/1999, y publicado en el D.O.G.V., de 19/10/1999.
- Modificación Plan Parcial Sector PP-3, Artículo 19, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/04/2003, y publicado en el B.O.P., de 31/05/2003.
- Modificación Plan Parcial Sector PP-3, Artículo 27, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30/11/1999, y publicado en el B.O.P., de 28/01/2000.
- Modificación Plan Parcial Sector AM-5 y Sector AM-3 Quart de Poblet, en tramitación.
- Plan Parcial Industrial Sector 2 SUP, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 08/03/1995, y publicado en el B.O.P., de 21/04/1995.
- Modificación Plan Parcial Industrial Sector 2, Artículos 26 y 27, en tramitación.
- Plan Especial Sistema General Aeroportuario de Valencia, aprobado definitivamente por la Conselleria de Territorio y Vivienda el 08/09/2004, y publicado en el D.O.G.V., de 24/02/2005.
- Plan Especial HOSOJU, Sistema General de Equipamientos, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 05/10/1993, y publicado en el B.O.P., de 05/11/1993.
- Plan Especial Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos Partida

Los Hornillos, aprobado definitivamente por la Conselleria de Territorio y Vivienda el 17/06/1998.

- Modificación Plan Especial Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos Sólidos Urbanos Partida Los Hornillos, en tramitación.
- Modificación Plan Especial HOSOJU, Sistema General de Equipamientos, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 29/01/1998, y publicado en el D.O.G.V., de 23/12/1998.
- Homologación y Plan Parcial de Reforma Interior del Coscollar 1, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 28/07/2003, y publicado en el B.O.P, de 10/01/2004.
- Plan Parcial de Reforma Interior del Calles Cuenca, Velásquez, Maestro Serrano y Goya, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 30/04/2004, y publicado en el D.O.G.V., de 28/09/2004.
- Plan Parcial de Reforma Interior Unidad de Ejecución nº9, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 29/01/2004, y publicado en el D.O.G.V., de 05/05/2004.
- Plan Parcial de Reforma Interior de Mejora Calle San Roque nº 11, 13 y 15, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 20/12/2004, y publicado en el D.O.G.V., de 03/03/2005.
- Plan Parcial de Reforma Interior Calle Lope de Vega, 3, en tramitación.
- Plan Parcial de Reforma Interior del Calles Maestro Serrano, Velásquez, y Corts Valencianes, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 04/02/2005, y publicado en el D.O.G.V., de 24/06/2005.
- Plan Parcial de Reforma Interior del Calles Enric Valor, Perol, Antic Regne de Valencia, Tres de Abril, Dr. Fleming y Ferrer y Pastor, en tramitación.
- Programa de Actuación Urbanística AM-5 y Sector 3 Quart de Poblet, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 05/12/1995, y publicado en el B.O.P., de 07/03/1996.

## **5 – Tramitación**

El Capítulo IV y posteriores del Título IV del Libro II del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, establece el procedimiento de tramitación para los Programas de Actuación Integrada, resumido a continuación:



- El Pleno del Ayuntamiento, previo informe técnico y a petición del alcalde, podrá acordar, en el plazo máximo de tres meses, la apertura del procedimiento junto con la aprobación de las bases particulares reguladoras de la gestión indirecta de programas de actuación integrada.
- En el mismo acto plenario en el que se produzca la aprobación del inicio del procedimiento y de las bases particulares se ordenará la publicación del correspondiente anuncio del concurso, con el contenido que se establezca reglamentariamente, mediante inserción en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, Diario Oficial de la Unión Europea y Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (la publicación en este último Diario no podrá efectuarse con anterioridad a la publicación en el D.O.U.E.) Asimismo, se podrá acordar la publicidad complementaria en diarios no oficiales de amplia difusión o cualquier otro medio que se considere oportuno.
- El aspirante a urbanizador tendrá un plazo mínimo de tres meses (cualquier ampliación de dicho plazo deberá recogerse en las bases reguladoras) para presentar la documentación exigida en el apartado 1 del artículo 133 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, entre la que se encuentra el presente documento formando parte de la alternativa técnica junto con el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización, el Estudio de Impacto Ambiental y el Programa de Actuación Integrada propiamente dicho.
- La documentación necesaria se presentará en dos sobres, incluyendo el primero de ellos la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica, y el segundo la totalidad de las acreditaciones y declaraciones que se recogen en los apartados a) a f) del punto 1 del artículo 133 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.
- La documentación a la que se refieren los párrafos anteriores deberá acompañarse, en cualquier caso, de un acta notarial acreditativa del sometimiento a información pública de los documentos señalados en las letras a), f) y, si procede, k), del artículo 126 de la citada Ley. Asimismo, el acta notarial recogerá tanto las alegaciones presentadas como la acreditación del aviso efectuado a la totalidad de los titulares catastrales.
- Concluido el plazo de presentación de proposiciones, el Ayuntamiento procederá a la calificación de las mismas según los criterios expuestos en las bases particulares, pudiendo solicitar la subsanación de deficiencias en un plazo improrrogable de tres días. Alzada acta de apertura de plicas por parte del secretario de la corporación local, dando fe sobre la legalidad de las actuaciones

practicadas, si así se hubiera indicado en las bases o de forma preceptiva en programas que superen las 50 Ha. se solicitará además informe no vinculante del Consejo del Territorio y el Paisaje.

- Tras las acciones descritas y la emisión de los correspondientes informes técnicos por los servicios municipales, el Ayuntamiento procederá, en un plazo máximo de dos meses a contar desde la apertura de las proposiciones, a redactar la propuesta de adjudicación y a elevarla a Pleno para su aprobación. En dicho acto se procederá, igualmente, a la aprobación del programa de actuación integrada desde el punto de vista de la ordenación urbanística y territorial.
- Dado que del contenido del presente documento no se deriva modificación alguna de la ordenación estructural bastará la simple remisión de actuaciones a la Conselleria competente en materia de Territorio para que ésta proceda a su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.
- Producida tal aprobación y adjudicación deberá procederse a la notificación a todos aquellos que consten como interesados en las actuaciones, sin perjuicio de la comunicación que se indica en el artículo 166 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, y, en todo caso, a los que hubieran participado en el concurso. Se insertará, además, anuncio en el Diario Oficial de la Unión Europea y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana dando cuenta de dicha adjudicación y aprobación.
- Finalmente, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación y adjudicación del programa se procederá a la formalización en documento administrativo del contrato para el despliegue y ejecución del mismo, siempre y cuando se hubiera constituido la garantía definitiva por parte del urbanizador. Dicho contrato será firmado por dicho urbanizador y por el alcalde, anexándose al mismo un ejemplar de las bases particulares reguladoras del programa.
- La resolución por la que se apruebe definitivamente un Programa de Actuación Integrada o Aislada se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, incluyendo específicamente las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento espacial que contengan.

## **6 – Condiciones geográficas del entorno**

### **6.1 – Características naturales del territorio**

#### **6.1.a – Geológicas**

Desde este punto de vista, el ámbito de estudio se encuadra en una región mixta. Por una parte, los relieves del interior pertenecen a las primeras estribaciones orientales de la Cordillera Ibérica, estando representadas sobre todo por materiales de naturaleza calcárea. Por otro lado, las zonas más bajas y depresiones intramontañas están rellenas de materiales detríticos y calcáreos postmesozoicos. No obstante, dentro de estas depresiones existen pequeños relieves mesozoicos a modo residual que destacan topográficamente de los materiales detríticos. De todas formas cabe destacar, sin duda alguna, la enorme cantidad de materiales cuaternarios, sobre todo en cuanto a su génesis y morfología, que dominan la región y que ocupan depresiones postorogénicas en toda la Plana de Valencia, algunas de ellas abiertas al mar Mediterráneo, en las que se han instaurado y generado grandes aparatos fluviales con sedimentos típicos de estos ambientes, en incluso sedimentos típicos de medios de transición como marjales o albuferas.

En la parcela de estudio estos rasgos geomorfológicos han sido intensamente transformados debido a las numerosas actuaciones antrópicas que han producido localmente la pérdida de cualquier estructura geomorfológica local.

El análisis litológico arroja un único tipo de sedimentos, el correspondiente a los materiales detríticos cuaternarios de arcillas arenosas rojas con cantos encostrados de la parte media del Pleistoceno inferior. La naturaleza de estos cantos suele ser calcárea. De forma puntual se observan pasadas de granulometrías de tipo grava y limo.

#### **6.1.b – Topográficas**

El ámbito de estudio se caracteriza por una topografía prácticamente llana, alterada únicamente por aportes de escombros realizados a lo largo de los años como consecuencia de movimientos de tierras en lugares próximos.

### **6.1.c – Hidrológicas**

Como resultado de la declaración de obligada observancia realizada en la redacción de Planes Urbanísticos o Territoriales por Orden del Consell de 8 de marzo de 1.999, en la parte concerniente al diagnóstico de espacios de riesgo de inundación en el seno de las cartografías temáticas de la extinta C.O.P.U.T. (Cartografía de Delimitación del Riesgo de Inundación a escala regional de la Comunidad Valenciana), así como de las determinaciones del P.A.T.R.I.CO.VA. derivadas de las mismas (fundamentalmente en la constatación de los espacios de riesgo y en el diseño y programación de distintas acciones para mitigar la incidencia de los mismos en el medio valenciano), se ha de destacar que, en el espacio objeto de atención no se ha delimitado ningún tipo de proceso inundable, así como tampoco se delinea ningún individuo hidrográfico.

Desde el punto de vista que atañe a la caracterización del grado de riesgo que la inundabilidad del territorio puede tender como afección a considerar en cualquier transformación que se lleve a cabo en el mismo, puede destacarse que, en términos generales, la influencia de dicho proceso es nula para los sectores sometidos a estudio.

Con todo, no puede dejar de indicarse que los sectores se presentan próximos a espacios que sí aparecen zonificados con riesgo de inundación según el citado P.A.T.R.I.CO.VA. Esta fuente de riesgo próxima es generada por el Barranco de la Saleta o del Pozalet, y se representa con el código VC19 dentro del citado Plan de Acción Territorial. Esta zonificación del riesgo hace referencia a dos tipologías definidas; Riesgo 1, con frecuencia alta (25 años) y calado alto ( $> 0'8$  m.), afectando el encauzamiento del Barranco de la Saleta o Pozalet y zonas aledañas, y Riesgo 3, con frecuencia alta (25 años) y calado bajo ( $< 0'8$  m.), aguas arriba de la A-3, en primer lugar, y delimitando un cono de inundación a su paso por la población de Aldaia, en segundo.

Dada su importancia, el aparato hidrológico debe estudiarse de manera específica de cara a mitigar los posibles efectos que se deriven ante el cualquier propuesta urbanística que se pretenda realizar.

Dentro del ámbito de los sectores se ha trabajado la disposición y el diseño de las zonas verdes para que en caso de grandes precipitaciones éstas sirvan como elemento de control de posibles inundaciones.

#### **6.1.d – Climáticas**

Para la obtención de los datos climáticos se ha recurrido a las series de datos obtenidos por la estación termopluviométrica de Manises (8-414), dado que su proximidad a la zona de estudio proporciona los valores más representativos en relación con dicha información.

- Características térmicas:

La zona está caracterizada por un tipo climático Termomediterráneo. De la observación de los valores se puede apreciar la presencia de un invierno atemperado con valores para la Tmax bastante acusados para el total del año. El total de las heladas se concentra en los meses comprendidos entre noviembre y marzo. Las temperaturas medias mensuales abarcan las isotermas entre los 10'0 y los 24'8 °C, para los meses de enero y agosto respectivamente. En el mes de enero la media mínima llega a descender a los 4'7 °C, con una media de las máximas de 15'3 °C, mientras que en agosto los valores correspondientes se sitúan en 19'7 y 29'8 °C.

- Características pluviométricas:

Se recoge un valor medio de número de tormentas anuales de 15'5, granizadas anuales de 0'7 y de nevadas anuales de 0'1, siendo este conjunto de fenómenos poco relevantes en el espacio analizado. La precipitación media anual se sitúa en los 469'6 mm.

#### **6.2 – Situación urbanística colindante**

El ámbito del PlanParcial coincide con el de los sectores AM-3 y PP-B delimitados por el Plan General de Aldaia de 1.990, así como con el elemento de la Red Primaria (antiguamente conocido como Sistema General) situado entre los mismos. Se trata pues de suelos urbanizables de uso dominante industrial y terciario, tal y como se recoge en el plano de información de la ordenación vigente.

Dichos suelos forman parte del núcleo urbano de Aldaia, constituyendo la continuación de una de sus avenidas principales, la Ronda Norte o del Pont Nou. Al norte, el área de estudio se encuentra en situación de colindancia con suelos de uso industrial del término municipal de Quart de Poblet.



Cabe destacar, respecto de este último aspecto, la existencia de un Convenio Marco suscrito entre los Ayuntamientos de Aldaia y de Quart de Poblet en julio de 1.994. En dicho acuerdo se fija la forma y ordenación pormenorizada del borde urbano entre los dos municipios – competencia municipal – afectando a la ordenación pormenorizada del límite norte del sector AM-3 principalmente.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Aldaia ha adquirido onerosamente el espacio de Red Primaria (SG), antiguo Sistema General, desarrollándolo a su costa. Este espacio corresponde al suelo con destino Recreativo – Deportivo incluido dentro del ámbito definido por el vigente Plan General de Aldaia. El hecho de haber anticipado la gestión de dicho suelo sitúa al Ayuntamiento como un propietario más, cuantificándose en el área de reparto la correspondiente superficie de aportación.

Según la medición topográfica realizada, este espacio comporta una superficie total de 30.459'14 m<sup>2</sup>, divididos en 26.589,65 m<sup>2</sup> de equipamiento Recreativo – Deportivo (RD) y en 3.869,49 m<sup>2</sup> de Zona Verde – Jardín de Red Primaria.

Al suroeste del ámbito, al otro lado de la CV-33, el vigente Plan General de Aldaia clasificó un suelo urbanizable no programado, de clave AM-4, que fue objeto de modificación posterior y que pasó a denominarse PP-4 habiendo sido desarrollado mediante un Plan Parcial.

Al este del sector PP-B se localiza otro suelo urbanizable programado según el Plan General, con clave SUP-II, desarrollado mediante el Plan Parcial del sector PP-2. Su uso es también industrial.

Al norte del PP-2, también al este del sector AM-3, aparece un suelo urbano residencial que constituye el límite occidental del Barrio del Cristo.

Al otro lado de la Ronda Norte, a la altura del ámbito del presente desarrollo, también aparecen suelos industriales que terminan de cerrar el espacio conformado por los sectores ahora en tramitación.

### **6.3 – Usos presentes en el suelo: vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes**

#### **6.3.a – Vegetación**

Se ha realizado un estudio evaluativo de la flora y su importancia en la parcela de estudio, observándose que la mayor parte del territorio se encuentra ocupada por tierras de cultivo abandonadas, favoreciéndose la instalación de flora predominantemente nitrófila y halonitrófila debido a las características del terreno (proximidad a la costa, nivel freático, usos del suelo, etc.)

Así pues, la flora silvestre mayoritaria que presentan estos terrenos está compuesta por especies nitrófilas, halonitrófilas, oportunistas y ubiquistas, que evidencian el deficiente estado de conservación del territorio a nivel vegetal pudiendo considerarse como una zona degradada por la actividad del hombre y los animales, no encontrando taxón alguno regulado o protegido por la legislación vigente autonómica o estatal. Las plantas que colonizan estas zonas actúan como las últimas etapas degradativas de las formaciones nobles del territorio, tanto climáticas como edáficas.

Para la valoración final y conjunta de la flora y vegetación presente en el territorio, se considera como factor decisivo la gran presión antrópica a la que se encuentran sometidas. Sumando esta situación al estado de conservación de las mismas, que mayoritariamente se puede calificar como bajo, podemos intuir que es bastante probable que estas formaciones estén prácticamente abocadas a su desaparición. Por lo tanto, se consideran las citadas comunidades vegetales como no relevante careciendo de valor su conservación o integración en la ordenación de los sectores.

#### **6.3.b – Edificaciones**

Existen edificaciones existentes en el ámbito del Plan Parcial, consecuencia del desarrollo industrial de los últimos años. A las que son acordes con el planeamiento propuesto se les da el tratamiento de áreas semiconsolidadas, según marca la Ley Urbanística Valenciana (LUV).

### **6.3.c – Infraestructuras**

- Las dotaciones existentes relativas a las infraestructuras se deben a la planificación municipal o de otros organismos.
- Se plantea una gestión ordenada, coherente y homogénea de las nuevas infraestructuras ligadas desarrollo de los sectores de suelo urbanizable a través de un programa de actuación integrada. Esto implica el desarrollo coordinado de las mismas, con dimensiones adecuadas y debidamente comunicadas con las redes generales, planteando una ejecución inmediata a partir del momento procedimental del citado programa que permita la disponibilidad de los terrenos para poder comenzar las obras de urbanización, dotando a los sectores de ordenación pormenorizada y de todos los servicios necesarios propios de un suelo urbano.
- En el entorno más inmediato al suelo urbanizable que se pretende desarrollar a través del presente Plan Parcial se dispone de las siguientes infraestructuras, ya ejecutadas o en ejecución:

#### **6.3.c.1 – Infraestructuras de saneamiento**

Careciendo el ámbito de los sectores de una adecuada red de saneamiento, en sus inmediaciones existe una trama de colectores secundarios que dan servicio a las edificaciones existentes en la zona. El carácter de la red es unitario, es decir, discurren aguas pluviales y residuales por el mismo colector.

No resulta recomendable en ningún caso la conexión a colectores secundarios de las nuevas redes de saneamiento dado que su capacidad de evacuación es reducida. Así, el punto de conexión elegido para la evacuación de las aguas pluviales y residuales generadas por la futura urbanización de los sectores se localiza al sureste del mismo, zona por la que discurre una red de colectores principales de gran tamaño que transporta los caudales hasta la estación depuradora de aguas residuales de Quart – Benager.

Con mayor concreción, el punto de conexión se sitúa en la Ronda Norte de Aldaia, sobre el colector principal CR-5 en el pozo P-20. Éste se localiza en una de las rotondas dispuestas sobre la citada ronda, la que da acceso a la calle Miguel Hernández y la calle Juan Ramón Jiménez.

### **6.3.c.2 – Abastecimiento de agua potable**

La situación al respecto es muy similar a la de las aguas residuales, existiendo redes perimetrales que dan servicio a los suelos colindantes ya desarrollados así como a las edificaciones dispersas del ámbito de desarrollo.

No se trata de una red suficiente ni con características para ser aprovechada, por lo que resultará necesario implementar una nueva infraestructura que conectará con el suministro de agua para consumo humano y riego, en una doble red, en un punto cercano al ámbito de los sectores localizado en el distribuidor comarcal, entre los sectores AM-5 y PP-4.

### **6.3.c.3 – Suministro de energía eléctrica**

Sin presentar una red de transporte de energía eléctrica bien diseñada en relación con los usos previstos, los sectores se ven atravesados por varias líneas aéreas propiedad de Iberdrola. Está previsto el soterramiento de la totalidad de dichas líneas con motivo de las labores de urbanización, utilizando para ello postes de conversión aéreo – subterráneos y su integración en la nueva línea subterránea del tipo HEPRZ1 240 mm<sup>2</sup> 12/20 kV Al. Los suministros en media tensión existentes se actualizarán mediante conexión a la nueva línea.

A la vista de lo anterior, se pretende ubicar el entronque para el suministro de los sectores en la calle de la Amistad, de Aldaia, en su zona colindante con el sector AM-3. El suministro de estos puntos se viene realizando en media tensión desde la S.T. de Quart hasta el Centro de Reparto CRT-2, en proyecto. Se estima una capacidad máxima de transporte de energía de 14 MVA para el tendido subterráneo.

### **6.3.c.4 – Alumbrado público**

Las necesidades de la nueva urbanización sugieren la utilización de lámparas V.S.A.P. por su rendimiento lumínico respecto de la potencia consumida, además de presentar un índice cromático muy aceptable, todo ello en un ámbito que carece de los referidos servicios.

Las citadas lámparas se montarán sobre luminarias ONYX-2 de la casa comercial SOCELEC o similar respecto a las características constructivas y de distribución luminosa. Serán de 150 W e irán en columnas de 8 o 10 metros de altura, según el tipo de vial en

el que se localicen.

#### **6.3.c.5 – Suministro de gas**

Cabe destacar la existencia de una red de suministro de gas al norte de los sectores, a la que es posible conectar en la confluencia de las calles Lepanto y camino del Azagador. Dicho punto se caracteriza por la presencia de una tubería monoforma de 4" de diámetro a 0'8 metros de profundidad.

El ámbito del proyecto no presenta red de suministro de gas en la actualidad, proponiéndose la creación de una con motivo del proyecto de urbanización.

#### **6.3.c.6 – Conexiones con el entorno**

El ámbito de desarrollo queda delimitado geométricamente por los siguientes ámbitos y/o elementos:

- Norte: Límite entre los términos municipales de Aldaia y Quart de Poblet, establecido mediante Convenio Marco suscrito en julio de 1.994 y configurado por el trazado de la calle Pau.
- Sur y Este: Trazado de la Ronda Norte de Aldaia y de la calle d'Espadà.
- Suroeste: Corredor comarcal (CV-33)

Las conexiones viarias con los sectores se producen desde y hacia la CV-33 a través de una de las rotondas de la Ronda Norte del municipio, localizada al sur de los mismos.

Por su parte, la conexión de los sectores con el casco urbano de Aldaia y el Barrio del Cristo queda asegurada a través de la citada Ronda Norte así como por la calle Amistat.

Los enlaces con la autovía A-3 se pueden realizar tanto por la CV-33 como por la Ronda Norte, apareciendo una tercera posibilidad a través de la prolongación de los viales norte – sur del sector en el término municipal de Quart de Poblet, ya ejecutados.

La ejecución de la reserva viaria de la Conselleria, con cargo al desarrollo, supone un nuevo vínculo de conexión con la citada autovía, pendiente de la resolución del nudo de conexión e ideada en primera instancia como eje de comunicación con el aeropuerto de Manises y la ronda V-30, si bien en la actualidad dicha posibilidad parece descartada.



## **6.5 – Análisis de los elementos catalogados**

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Aldaia no recoge ningún elemento en el ámbito propuesto.

Del trabajo de campo realizado no se desprende construcción o localización alguna merecedora de su inclusión en dicho Catálogo.

No se estima necesario, por tanto la incorporación de dicho documento al presente Plan Parcial en atención al artículo 68.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

## **7 – Condiciones institucionales que inciden en el sector**

### **7.1 – Condicionantes del planeamiento superior**

#### **7.1.a – Delimitación del ámbito y situación**

Los sectores AM-3 y PP-B vienen delimitados por el Plan General de Aldaia, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 5 de enero de 1.990 y publicado posteriormente en el D.O.G.V. en fecha 4 de diciembre de 1.990. En dicho documento se reconoce el conjunto como un suelo urbanizable de uso dominante industrial y/o terciario ubicado al norte del término municipal, colindante con Quart de Poblet y limitando al este con el Barrio del Cristo, al oeste con el barranco de la Saleta y la CV-33, y al sur con el viario que actúa de cinturón perimetral de los núcleos de población de Aldaia y Alaquàs – Ronda Norte –. La superficie establecida en el documento ascendía a 280.000 m<sup>2</sup> para el AM-3, con la premisa de ampliación, en su caso, hasta la arista exterior del corredor comarcal y sin perjuicio del mantenimiento de las distancias mínimas correspondientes a las franjas de protección y reservas viarias. La estructura del PP-B, por su parte, se componía por una zona industrial denominada SAL, de 89.000 m<sup>2</sup>, y por elementos de la Red Primaria (antiguos Sistemas Generales) en proporción de 32.600 m<sup>2</sup> compuestos por una superficie viaria de 2.600 m<sup>2</sup>, jardines en un ámbito de 8.000 m<sup>2</sup> y una gran área deportiva de 22.000 m<sup>2</sup>, con un total de 121.600 m<sup>2</sup>. El conjunto de ambos sectores supone una extensión final de 401.600 m<sup>2</sup>.

No es objeto del presente documento la modificación de dicho ámbito.

De conformidad con la medición topográfica reciente, las superficies de ambos

sectores quedarían como sigue:

- El sector AM-3 alcanza una superficie topográfica según la delimitación establecida por el Plan General de 293.815,20 m<sup>2</sup>. Los motivos de dicha variación son, por un lado, la medición topográfica, y por otro, la modificación del límite hasta el del término municipal entre los municipios de Aldaia y Quart de Poblet.
- El sector PP-B, por su parte, arroja una superficie topográfica según la delimitación del Plan General de 112.734'65 m<sup>2</sup>. Los motivos de dicha variación son, por un lado, la medición topográfica, y por otro, la modificación del límite hasta el del término municipal entre los municipios de Aldaia y Quart de Poblet.
- El conjunto de los dos sectores, AM-3 y PP-B, alcanza una superficie topográfica según los límites fijados por el Plan General, de 406.549,85 m<sup>2</sup>.

El suelo ocupado por la Red Primaria correspondiente al Sistema General Viario del Plan General, localizado entre ambos sectores, arroja una medición final de 27.824'86 m<sup>2</sup>.

Consecuentemente, el ámbito del Plan Parcial, conforme a la delimitación de los sectores AM-3 y PP-B por parte del vigente Plan General de Aldaia y del elemento de Red Primaria que los separa, representa un total de 434.374,71 m<sup>2</sup>.

#### **7.1.b – Ordenación estructural**

La ordenación estructural de los sectores AM-3 y PP-B viene establecida por el Plan General de Aldaia.

En dicho documento se identifica principalmente la Red Primaria Viaria constituida por:

- La reserva viaria perteneciente a la Conselleria, formada por el viario de conexión del distribuidor comarcal (CV-33) con el aeropuerto.
- El distribuidor comarcal o carretera CV-33.
- El vial que circunscribe los cascos urbanos de Aldaia y Alaquàs – Ronda Norte –.

También se incorpora a la Red Primaria, antiguos Sistemas Generales, el equipamiento comunitario que conforma el polideportivo y el espacio libre adyacente, dentro del sector PP-B.

El Plan General estableció, además, la clasificación del suelo, el uso global o dominante de los sectores – de tipo industrial y/o terciario – y las tipologías constructivas, así como una normativa urbanística asociada a estas últimas.

En las fichas de los sectores, recogidas igualmente por el Plan General, se fijan además los objetivos, directrices y criterios de ordenación de los instrumentos de desarrollo del Plan General, concretamente para el caso de los sectores que desarrolla el presente documento.

Completan la ordenación estructural el contenido de los Planes de Acción Territorial que afecten al ámbito definido así como el Convenio Marco suscrito en julio de 1.994 entre los Ayuntamientos de Aldaia y Quart de Poblet en relación con el límite entre términos municipales.

La totalidad de aspectos que conforman la ordenación estructural se recogen en los apartados correspondientes de la presente memoria, no transcribiéndose en este punto para evitar información redundante que contribuya a complicar la lectura del documento.

### **7.1.c – Determinaciones del planeamiento vigente**

El ámbito que comprende los sectores AM-3 y PP-B se encuentra clasificado por el Plan General de Aldaia como suelo urbanizable con uso dominante industrial y/o terciario, como se puede observar en las correspondientes fichas de los sectores extraídas del texto normativo.

Anexo: Fichas de actuaciones urbanísticas en el desarrollo del Plan (Instrumentos de ordenación. Planeamiento derivado y complementario)

#### FICHA AM-3

- *Denominación: AM-3*
- *Clase de suelo: Urbanizable no programado.*
- *Tipo: PAU y PP.*
- *Iniciativa: Preferentemente privada, pero la posibilidad de desarrollar esa 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 su ejecución simultánea por cuenta de unos promotores privados del PAU.*

- *Ámbito: El grafiado en los planos, con una superficie de 280.000 m<sup>2</sup> 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 reservas viarias.*
- *Uso: Industrial y/o terciario.*
- *Intensidad: 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una edificabilidad máxima de 140.000 m<sup>2</sup> construibles.*

#### *Características de la ordenación:*

- *La ordenación del Plan Parcial recogerá obligatoriamente las dos piezas del sistema local de espacios libres grafiados en los planos de ordenación de este Plan General. En todo caso, se respetará la reserva mínima de suelo para dotaciones locales establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.*
- *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 m<sup>2</sup>s)*

#### *Características de gestión:*

- *Los propietarios o promotores de esta área deberán sufragar junto a los del A.M.1 y A.M.2 su parte proporcional de E.1 y E.2 (además de las dotaciones locales de 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 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. También podrá compensarse parcialmente la edificabilidad del área, hasta alcanzar el límite indicado, mediante la 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 las superficies reservadas a dotaciones locales), salvo que el PAU exigiera una mayor.

#### FICHA PP-B

- Denominación: PP-B
- Clase de suelo: Urbanizable programado.
- Tipo: Plan Parcial.
- Cuatrienio: 2º
- Iniciativa: Preferentemente privada. Condicionada a que se ejecute S.V.1
- Ámbito: El grafiado en los planos.
- Superficies:
- SAL: 89.000 m<sup>2</sup>
- Sistemas generales incluidos: 32.600 m<sup>2</sup>
- Viario: 2.600 m<sup>2</sup>
- Jardines: 8.000 m<sup>2</sup>
- Deportivos: 22.000 m<sup>2</sup>
- Uso: Global industrial con las incompatibilidades señaladas por estas Normas Urbanísticas (artículo 96) y las que determine el Plan Parcial.
- Intensidad: 0'62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> referidos, exclusivamente, a la superficie SAL de 89.000 m<sup>2</sup> (55.180 m<sup>2</sup> edificables)
- Aprovechamiento medio del sector: 0'45379 UA/m<sup>2</sup>
- Coeficiente de homogeneización: 1

#### Características de la ordenación:

- Las parcelas no podrán ocupar más de un 62% de la superficie SAL (55.280 m<sup>2</sup>)
- Las reservas de dotaciones locales deberán cumplir cuanto menos lo establecido por el Anexo del Reglamento de Planeamiento (14%)
- Será obligatorio recoger en la ordenación del Plan Parcial el bulvar grafiado en los planos de ordenación de este Plan General 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 rasante sobre el 90% del medio del Plan (90% del 0'4222 UA/m<sup>2</sup>, es decir, el exceso sobre 0'37998 UA/m<sup>2</sup> de techo industrial por cada metro cuadrado de suelo originario en este

*sector)*

Por su parte, los usos presentes en el sector AM-3 se regulan en las normas urbanísticas que rigen la zona de uso industrial y/o terciario y que están definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, concretamente en los artículos 95 (Ordenanzas Particulares de las Zonas de uso Terciario) y 96 (Ordenanzas Particulares de la Zona Industrial), que se transcriben a continuación, con la redacción definitiva tras la modificación puntual nº23 del Plan General de Aldaia:

*Artículo 95 – Ordenanzas Particulares de las Zonas de Uso Terciario.*

*1 – La zonificación de 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”.*

*2 – Tanto para las zonas a las que se refiere el apartado a) del punto 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 recreativa, espectáculos públicos, hostelería, discoteca, sanitario y tanatorios.*

*Artículo 96 – Ordenanzas particulares de la zona industrial.*

- a) Usos permitidos: Industria normal y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas por el Reglamento de 30 de noviembre de 1.961, 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 usos de 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 servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la Ley y si se considera conveniente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la C.O.P.U.T.*

*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 nº6.2.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 2 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 análogas (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 nº6.2.DIS PUB de “Régimen Urbanístico – Regulación de la Prohibición de Localización Especial de 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 m<sup>2</sup> construidos y deberá ubicarse necesariamente en una planta alta.*

*También queda prohibido el uso sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencia 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 Código 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 o 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 delimitación gráfica del plano nº6.2.DISPUB de "Régimen Urbanístico – Regulación de la Prohibición de Localización Especial de Uso discotecas y pubs en Zona Industrial": 1.6. fiestas, bailes y atracciones (grupo completo), 2.1.2 pubs.*

#### **7.1.d – Edificabilidad según el Plan General**

De acuerdo con las fichas de los sectores establecidos por el Plan General vigente y anteriormente transcritas, se fijan las siguientes edificabilidades:

- Sector AM-3:

Superficie del sector: 280.000 m<sup>2</sup>.

Intensidad: 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una edificabilidad máxima global de 140.000 m<sup>2</sup> de techo. Coincide con el Índice de Edificabilidad Bruta del sector (I.E.B. = 0'5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)

- Sector PP-B:

Superficie del sector: Resulta la suma de la zona SAL (89.000 m<sup>2</sup>) y de los Sistemas Generales incluidos (32.600 m<sup>2</sup>), es decir, 121.600 m<sup>2</sup>.

Intensidad: 0'62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> referidos, exclusivamente, a la superficie SAL de 89.000 m<sup>2</sup>, con 55.180 m<sup>2</sup> edificables.

Dispone de un Índice de Edificabilidad Bruta del sector de 0'45379 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s,



obtenido del cociente entre los 55.180 m<sup>2</sup> edificables y los 121.600 m<sup>2</sup> de superficie del sector.

- Aprovechamiento Tipo:

El Aprovechamiento Tipo que el vigente Plan General de Aldaia asigna como derechos a los propietarios en el Primer Cuatrienio a los suelos urbanizables es de 0'42227 U.A./m<sup>2</sup>s. Dado que los usos Terciario e Industrial disponen de coeficientes de homogeneización de 1'00 U.A./m<sup>2</sup>t, de conformidad con el apartado 1.2.2 de la Memoria Justificativa del Plan General, los sectores AM-3 y PP-B se caracterizan por un Aprovechamiento Tipo de 0'42227 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Este valor se establece como provisional al desconocer en el momento de la redacción del presente documento si existe o no suelo dotacional público afecto a su destino, todo ello según el artículo 117 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, en relación con el artículo 56 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, remitiendo al Proyecto de Reparcelación en lo relativo al cálculo preciso de dicho valor.

Cabe hacer la salvedad de que el Aprovechamiento Tipo fijado por el Plan General se establece con la finalidad de obtener, de forma gratuita, los Sistemas Generales (Red Primaria) como consecuencia de la edificabilidad potencial por la aplicación del Índice de Edificabilidad Bruta (Edificabilidad Media o Intensidad, según el Plan General) y la diferencia de los derechos de los propietarios del sector al Aprovechamiento Tipo (90% del A.T. para los propietarios del sector, y el 10% del A.T., como derechos de la Administración actuante, para el Ayuntamiento de Aldaia)

## **7.2 – Determinaciones del Plan General de aplicación al ámbito del Plan Parcial**

De acuerdo con las fichas de los sectores establecidos por el Plan General vigente, anteriormente descritas, se dispone de la información descrita a continuación.

### **7.2.a – Superficies del ámbito del Plan Parcial**

La medición topográfica realizada con motivo del presente Plan Parcial arroja la siguiente información en relación con la superficie de los sectores:

- El sector AM-3 alcanza una superficie topográfica según la delimitación establecida por el Plan General de 293.815'20 m<sup>2</sup>. Los motivos de dicha variación son, por un lado, la medición topográfica, y por otro, la modificación del límite hasta el del término municipal entre los municipios de Aldaia y Quart de Poblet.

- El sector PP-B, por su parte, arroja una superficie topográfica según la delimitación del Plan General de 112.734'65 m<sup>2</sup>. Los motivos de dicha variación son, por un lado, la medición topográfica, y por otro, la modificación del límite hasta el del término municipal entre los municipios de Aldaia y Quart de Poblet. El espacio de Red Primaria incluido en este sector comporta una superficie topográfica total de 30.459,14 m<sup>2</sup>, divididos en 26.589,65 m<sup>2</sup> de equipamiento Recreativo – Deportivo (RD) y en 3.869,49 m<sup>2</sup> de Zona Verde – Jardín de Red Primaria.

- El conjunto de los dos sectores, AM-3 y PP-B, alcanza una superficie topográfica según los límites fijados por el Plan General, de 406.549,85 m<sup>2</sup>. Los motivos de dicha variación son, como ya se ha explicado, por un lado, la medición topográfica, y por otro, la modificación del límite hasta el del término municipal entre los municipios de Aldaia y Quart de Poblet.

- El suelo ocupado por la Red Primaria correspondiente al Sistema General Viario del Plan General, localizado entre ambos sectores, arroja una medición final de 27.824,86 m<sup>2</sup>.

- Consecuentemente, el ámbito del Plan Parcial, conforme a la delimitación de los sectores AM-3 y PP-B por parte del vigente Plan General de Aldaia y del elemento de Red Primaria que los separa, representa un total de 434.374,71 m<sup>2</sup>.

### **7.2.b – Áreas semiconsolidadas**

Dentro del ámbito del Plan Parcial se localizan tres áreas semiconsolidadas, de conformidad con la definición que del concepto se realiza en el artículo 27.1 – Áreas semiconsolidadas – de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

*“1. Las áreas semiconsolidadas, entendiéndose por tales las ocupadas parcialmente por edificaciones compatibles con la ordenación propuesta podrán ser desarrolladas mediante Actuaciones Integradas o Actuaciones Aisladas, según corresponda, conforme a lo previsto en los artículos 14 y 15.”*

*Estas edificaciones, englobadas en tres ámbitos distintos, se desarrollarán como Actuaciones Aisladas (equivalentes a suelo urbano) conforme establece el artículo 29 – Remisión de las edificaciones consolidadas al régimen de Actuaciones Aisladas – de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.*

*“1. Cuando en un sector existan edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, los planes que los desarrollen podrán prever, para las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas, el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano [...]*

*Cuando así lo hagan deberán identificarse las parcelas consolidadas por la edificación y delimitar sobre cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria. Se asignarán a la parcela aprovechamientos objetivo y tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada. Los índices globales de edificabilidad que estén previstos en la ordenación estructural para el sector se aplicarán al resto de la superficie de éste, excluyendo dichas parcelas consolidadas, las cuales tampoco se computarán al fijar los estándares de cesión exigibles.*

*2. Se entiende por parcela vinculada urbanísticamente a una edificación consolidada aquella sobre la que se asienta ésta, y cuya superficie no sea superior al resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el índice de edificabilidad neta que el plan le asigne.”*

Dado que el Plan General, en los artículos 95 y 96 de las Normas Urbanísticas, establece una edificabilidad neta sobre parcela de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, se disponen las siguientes áreas semiconsolidadas:

ÁREAS	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )			
	DELIMITADAS	SOLARES	EDIFICABILIDAD	IEB
ASI-1	5.569'37	4.011,53	4.011,53	0'72028434 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
ASI-2	23.762'39	18.359'02	18.359'02	0'77260831 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
ASI-3	24.083'38	18.573'38	18.573'38	0'77121151 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL</b>	<b>53.415'14</b>	<b>40.943,93</b>	<b>40.943,93</b>	<b>0'76652293 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>

Los ámbitos de las Áreas Semiconsolidadas ASI-1 (Área Semiconsolidada Industrial nº1) y ASI-2 se encuentran dentro del ámbito del sector AM-3, mientras que la ASI-3 se localiza en en el ámbito del PP-B.

### 7.2.c – Superficies computables del ámbito del Plan Parcial

De conformidad con la medición topográfica realizada y por aplicación del artículo 29.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, se aplicarán los índices globales de edificabilidad que estén previstos en la ordenación estructural del Plan General a las superficies computables de cada sector, excluyendo la superficie de las parcelas consolidadas, las cuales no computarán al fijar los estándares de cesión exigibles.

Consecuentemente, las superficies computables de cada sector serán:

Superficie computable sector AM-3 (SCS – AM-3):

$$293.815,20 \text{ m}^2 \text{ (SS – AM-3)} - 5.569,37 \text{ m}^2 \text{ (ASI-1)} - 23.762,39 \text{ m}^2 \text{ (ASI-2)} = 264.483,44 \text{ m}^2$$

Superficie computable Sector PP-B (SCS – PP-B):

$$112.734,65 \text{ m}^2 \text{ (SS – PP-B)} - 24.083,38 \text{ m}^2 \text{ (ASI-3)} - 30.459,14 \text{ m}^2 \text{ (SG)} = 58.192,13 \text{ m}^2$$

Superficie computable Sectores Plan Parcial:

$$264.483,44 \text{ (SCS – AM-3)} + 58.192,13 \text{ m}^2 \text{ (SCS – PP-B)} = 322.675'57 \text{ m}^2$$

### 7.2.d – Aprovechamientos del Plan Parcial

El Plan General de Aldaia estableció un Aprovechamiento Tipo para los sectores considerados de 0'42227 U.A./m<sup>2</sup>s, con un Coeficiente de Homogeneización para usos industriales y terciarios (como es este caso) igual a 1'00 U.A./m<sup>2</sup>t. Esto supone que el Aprovechamiento Tipo queda establecido en 0'42227 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

De esta forma, para cada uno de los sectores se aplicará la siguiente fórmula del aprovechamiento tipo:

$$AT = 0,422270 = t / (SCS+Ads+SG), \text{ donde:}$$

SCS = Superficie computable del sector

SG = Superficie de sistemas generales

Ads: Superficies adscritas al sector

t: techo total del sector

### Sector AM3

SCS = Superficie computable del sector = 264.483,44 m<sup>2</sup>s

SG = Superficie de sistemas generales = 0

Ads: Superficies adscritas al sector, a determinar

t: techo total del sector = 131.030,22 m<sup>2</sup>t

AT = 0,422270

$0,422270 = 131.030,22 / (264.483,44 + \text{Sads})$ , de donde

Sads = 45.816,18 m<sup>2</sup>s

Por lo tanto el sector AM3 tiene una superficie adscrita total de 45.816,18 m<sup>2</sup>s, de los cuales 24.608,63 m<sup>2</sup>s corresponden a la zona de ampliación de la CV-33 que el PGOU adscribía a los sectores AM, y 21.252,56 m<sup>2</sup>s corresponden a parte de la red primaria correspondiente a la ronda que divide los sectores AM3 y PPB.

### Sector PPB

SCS = Superficie computable del sector = 58.192,13 m<sup>2</sup>s

SG = Superficie de sistemas generales = 30.459,14 m<sup>2</sup>s

Ads: Superficies adscritas al sector, a determinar

t: techo total del sector =  $0,45379 \times (58.192,13 + 30.459,14) = 40.229,06 \text{ m}^2\text{t}$

AT = 0,422270

$0,422270 = 40.229,06 / (58.192,13 + 30.459,14 + \text{Sads})$ , de donde

Sads = 6.572,30 m<sup>2</sup>s

Por lo tanto el sector PPB tiene una superficie adscrita total de 6.572,30 m<sup>2</sup>s, que corresponden a parte de la red primaria de la ronda que divide los sectores AM3 y PPB.

De esta forma, el nuevo sector delimitado (AM3+PPB), responde a los siguientes parámetros:

$$S_{comp} = 322.675,57 \text{ m}^2s$$

$$S_{consolidada} = 53.415,14 \text{ m}^2s$$

$$S_{adscritas} = 52.433,49 \text{ m}^2s$$

$$SG = 30.459,14 \text{ m}^2s$$

$$\text{Techo} = 131.030,22 + 40.229,06 = 171.259,28 \text{ m}^2t,$$

Y el AT resulta:

$$AT = 171.259,28 / (322.675,57 + 52.433,49 + 30.459,14) = 0,422270 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$$

Los derechos de los propietarios del ámbito de la Actuación Integrada del Plan Parcial se fijan en el 90% del Aprovechamiento Tipo:

$$90\% \text{ de } 171.259,28 \text{ m}^2t = 154.133'35 \text{ m}^2t$$

Los derechos de la Administración Actuante, el Ayuntamiento de Aldaia, se fijan en el 10% del Aprovechamiento, obtenido éste a partir de la Edificabilidad del Plan Parcial:

$$10\% \text{ de } 171.259,28 \text{ m}^2t \text{ (E - PP)} = 17.125,93 \text{ m}^2t$$

#### 7.2.e – Edificabilidad del ámbito del Plan Parcial

De conformidad con la medición topográfica realizada y por aplicación del artículo 29.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, se aplicarán los índices globales de edificabilidad que estén previstos en la ordenación estructural del Plan General a las superficies computables de cada sector. Así, se obtendrán las siguientes edificabilidades:

$$\text{Edificabilidad total del Sector AM-3 (E - AM-3): } 131.030,22 \text{ m}^2t$$

$$\text{Edificabilidad total del sector PP-B (E - PP-B): } 40.229,06 \text{ m}^2t$$

$$94.634'58 \text{ m}^2 \text{ (SCS - PP-B)} \times 0'45379 \text{ m}^2t/\text{m}^2s \text{ (IEB)} = 42.944'226 \text{ m}^2t \text{ (E - PP-B)}$$

$$\text{Edificabilidad total del Plan Parcial (E - PP): } 171.259,28 \text{ m}^2t$$

### **7.3 – Obras programadas y políticas de inversiones públicas**

No se conocen en el ámbito concreto de desarrollo, si bien en el plano supramunicipal la Confederación Hidrográfica del Júcar está realizando un proyecto que trata de paliar los efectos de las lluvias torrenciales en los municipios atravesados por el barranco de la Saleta. En el momento de la redacción del presente documento no se conoce la solución definitiva, si bien el desarrollo de los sectores no interfiere ni en las posibles obras ni en la inversión pública a realizar.

En cualquier caso, el diseño de la ordenación tiene en cuenta la situación de lluvias torrenciales e incorpora soluciones de retención de las aguas hasta el momento en que se realicen las citadas infraestructuras.

Se tiene constancia, por otra parte, de una posible modificación del actual trazado de la CV-33, con una nueva solución del nudo con la Ronda Norte, motivo por el cual la propuesta de Red Primaria Externa Adscrita a los sectores que se pretende desarrollar se localiza precisamente en el posible ámbito de modificación, obtenido tras las oportunas reuniones con la oficina del Plan de Carreteras. No obstante lo anterior, se trata de una alternativa en fase de estudio cuya fecha de aprobación y condiciones de la misma se desconoce.

Respecto del vial de reserva de la Conselleria, que separa los sectores originales AM-3 y PP-B, cabe indicar que parece poco probable la consecución del objetivo inicial de conectar la CV-33 con el aeropuerto de Manises. A pesar de ello, se respeta la sección viaria propuesta por la oficina del Plan de Carreteras y se ejecuta con cargo a la urbanización.

Se ha tenido constancia, finalmente, de la previsión de incorporar un servicio ferroviario mediante tranvía que atravesaría el ámbito propuesto en el presente documento, si bien se trata de un proyecto en fase de estudio que no presenta condicionantes previos para el desarrollo de los sectores.

### **7.4 – Afecciones impuestas por la legislación sectorial**

En el ámbito y entorno de los sectores AM-3 y PP-B discurren diferentes elementos de la Red Primaria de Infraestructuras que de algún modo inducen afecciones sobre el mismo o sobre la Red Primaria adscrita al mismo. Tanto su estricto trazado como sus diferentes zonas de afección impuestas por las distintas legislaciones sectoriales se

describen a continuación:

#### RESERVA VIARIA DE LA CONSELLERIA

Se corresponde con el vial que, partiendo desde la rotonda que une la CV-33 y la Ronda Norte de Aldaia, situada al sur del ámbito del presente proyecto, separa los sectores AM-3 y PP-B de suelo urbanizable así clasificados por el presente Plan General y se dirige hacia el término municipal de Quart de Poblet siguiendo una alineación nordeste.

Se trata de una infraestructura viaria pensada originalmente para conectar con el aeropuerto de Manises y la ronda V-30, que en cualquier caso tiene una continuidad en el término municipal de Quart de Poblet y que, de resolver allí el correspondiente enlace, puede articular los sectores con la autovía A-3.

Se establecen en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras, de la Comunidad Valenciana, las siguientes zonas con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario evitando los conflictos en la ocupación de los suelos destinados al mismo, así como impedir que se produzcan en sus márgenes actividades que vayan en detrimento del buen funcionamiento, la seguridad o la futura evolución de las vías, al tiempo que asegura la existencia de unas condiciones de estética adecuadas y se reduce el posible impacto de la carretera sobre los usos circundantes:

- De dominio público.
- De Protección.
- De Reserva.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres (3) metros de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmote, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se fija como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso del dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

La Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativo, y de Organización de la Generalitat, modifica la Ley 6/1991, de 27 de



marzo, en cuanto a la amplitud de la zona de protección de la carretera, que consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público definida y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco (25) metros, medidos desde las citadas aristas.

Durante la elaboración del presente documento se han venido realizando consultas a la administración competente, la oficina del Plan de Carreteras, que han derivado en el diseño de una determinada sección viaria con total independencia de las consideraciones de los párrafos anteriores, atendiendo a la situación del proyecto original en relación con las soluciones y alternativas que se han ido sucediendo en los últimos años.

Así pues, el proyecto presentado recoge dicha sección viaria sin adoptar las zonas de dominio público, protección y reserva ya mencionadas.

### CV-33

Este vial delimita el borde suroeste del ámbito del presente Plan Parcial, desde la rotonda donde confluye la Ronda Norte de Aldaia, al sur del ámbito, hasta la rotonda que da acceso al centro comercial "Bonaire" y a la autovía A-3.

Se establecen en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras, de la Comunidad Valenciana, las siguientes zonas con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario evitando los conflictos en la ocupación de los suelos destinados al mismo, así como impedir que se produzcan en sus márgenes actividades que vayan en detrimento del buen funcionamiento, la seguridad o la futura evolución de las vías, al tiempo que asegura la existencia de unas condiciones de estética adecuadas y se reduce el posible impacto de la carretera sobre los usos circundantes:

- De dominio público.
- De Protección.
- De Reserva.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres (3) metros de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección

del talud de desmante, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se fija como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso del dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

La Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativo, y de Organización de la Generalitat, modifica la Ley 6/1991, de 27 de marzo, en cuanto a la amplitud de la zona de protección de la carretera, que consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público definida y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de cincuenta (50) metros, medidos desde las citadas aristas.

Durante la elaboración del presente documento se han venido realizando consultas a la administración competente, la oficina del Plan de Carreteras, que han derivado en el acuerdo de mantener una distancia de protección de veinticinco (25) metros siempre y cuando se cediera una cantidad de suelo suficiente para la materialización de las modificaciones del trazado que tiene previstas este vial, con pasos a distinto nivel, por entender que las soluciones pretendidas suponen un mejor resultado viario que el mantenimiento estricto de las mencionadas distancias.

Así pues, el proyecto presentado se adapta a las zonas de dominio público de 3 metros y de protección de 25 metros.

#### RONDA NORTE DE ALDAIA

Este vial delimita el borde sur del ámbito del presente Plan Parcial, desde la rotonda donde confluye con la CV-33, discurriendo en dirección este al sur del Barrio del Cristo.

Se establecen en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras, de la Comunidad Valenciana, las siguientes zonas con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario evitando los conflictos en la ocupación de los suelos destinados al mismo, así como impedir que se produzcan en sus márgenes actividades que vayan en detrimento del buen funcionamiento, la seguridad o la futura evolución de las vías, al tiempo que asegura la existencia de unas condiciones de estética adecuadas y se reduce el posible impacto de la carretera sobre los usos circundantes:

- De dominio público.
- De Protección.
- De Reserva.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres (3) metros de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmote, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se fija como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso del dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

La Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativo, y de Organización de la Generalitat, modifica la Ley 6/1991, de 27 de marzo, en cuanto a la amplitud de la zona de protección de la carretera, que consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público definida y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco (25) metros, medidos desde las citadas aristas.

Durante la elaboración del presente documento se han venido realizando consultas a la administración competente, el servicio de Carreteras de la Diputación de Valencia, que han derivado en el acuerdo de mantener la sección viaria existente en la parte de dicho vial que ya está ejecutado, con la posibilidad de incorporar viales de servicio en la citada franja de protección.

Así pues, el proyecto presentado se adapta a las zonas de dominio público de 3 metros y de protección de 25 metros prolongando la sección viaria existente.

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1. Alternativas de la ordenación

El ámbito en el que se localiza el Plan Parcial de los Sectores AM-3 y PP-B, del Plan General de Aldaia, quedó definido por dicho documento como un suelo urbanizable de uso industrial y/o terciario.

En las normas urbanísticas del Plan General se establecieron de antemano una serie de condiciones para el suelo urbanizable programado y no programado que, en relación con la ordenación del sector ahora propuesto, indicaban lo siguiente:

### *Artículo 25 – Desarrollo del Plan en suelo urbanizable*

*[...] 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 de l'Aire el acceso desde ésta a la población de Aldaia y su conexión al Camí de Sant Onofre mediante prolongación de la Ronda Norte o del Pont Nou. [...]*

*[...] 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. [...]*

Por su parte, las fichas de actuaciones urbanísticas definidas por el Plan General de Aldaia para los sectores AM-3 y PP-B requerían el cumplimiento de los siguientes aspectos:

- Para el desarrollo del AM-3

\* Ampliación, en su caso, del ámbito hasta la arista exterior del corredor comarcal.

\* Incorporación en la ordenación de las dos piezas del sistema local de espacios libres grafiados en los planos de ordenación del Plan General, respetando en todo caso la reserva mínima de suelo para dotaciones locales establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

\* En caso de modificar 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.

- Para el desarrollo del PP-B

- \* Condicionado a la ejecución de S.V.1

- \* Las parcelas no podrán ocupar más de un 62% de la superficie SAL (55.280 m<sup>2</sup>)

- \* Resulta obligado recoger en la ordenación del Plan Parcial el bulevar grafiado en los planos de ordenación del Plan General en prolongación del previsto en el P.P.2.

Se puede observar cómo la ordenación del sector propuesto presenta un alto grado de definición especialmente en lo que a relación con los suelos y usos colindantes se refiere, quedando prácticamente establecida su estructura principal.

Los viales y distribución interior permiten una mayor flexibilidad a la hora de diseñar los espacios resultantes, si bien hay que tener en cuenta un factor condicionante de gran importancia como es la situación de riesgo de avenidas de agua en periodos de fuertes precipitaciones en espacios cortos de tiempo. Si bien el citado riesgo de inundación no afecta directamente al ámbito del presente proyecto, cualquier actuación urbanística que reduzca el grado de permeabilidad del terreno en la actualidad puede contribuir a empeorar la situación aguas abajo de la cuenca receptora, encontrándose el núcleo urbano de Aldaia en primer lugar dentro del ámbito de espacios potencialmente afectados. Esta es la línea de trabajo de las políticas de inversiones públicas, como la que está llevando a cabo la Confederación Hidrográfica del Júcar en el entorno comarcal de Aldaia, de manera que uno de los factores que han condicionado el diseño y la ordenación propuesta ha sido precisamente el estudio de soluciones que permitan eliminar los posibles efectos negativos que bajo el citado punto de vista se deriven de la ejecución de un determinado ámbito del término municipal.

Barajando diversas opciones a este respecto se optó finalmente por la construcción de una serie de áreas de sacrificio que actúan como balsas de contención de las aguas torrenciales en el interior del propio sector y como elementos de laminación, evacuando los volúmenes de agua recogidos varias horas después del cese de las precipitaciones, cuando el nivel de las aguas ya se ha reducido notablemente hasta alcanzar cotas que toleren el aporte de nuevos caudales.

Esta alternativa supuso la vinculación de la ordenación a la situación, trazado y geometría de las citadas áreas de sacrificio (constituyendo formalmente balsas) en función de las pendientes originales del terreno, las finales tras la urbanización y las subcuencas receptoras que fueron apareciendo conforme avanzaba el proceso de diseño, alcanzándose una solución equilibrada y justificada en relación con la cantidad de condicionantes previos.

Otros aspectos a considerar provenientes de las pautas marcadas por el Plan General son la prolongación de los corredores verdes de continuidad del tráfico peatonal, mediante alamedas, como la existente en el sector PP-2, ya desarrollado, y la continuidad perimetral al vial estructural entre los sectores AM-3 y PP-B formalizando un corredor verde de protección frente a las infraestructuras viarias de singular importancia colindantes al núcleo de población de Aldaia.

La forma triangular del sector AM-3 y las afecciones producidas por la legislación sectorial viaria, así como la continuidad del trazado viario con el municipio colindante de Quart de Poblet requieren de una solución específica y singular de remate de la avenida – alameda que proviene del sector PP-2. Así, se plantea la implantación de una zona verde, de carácter singular en cuanto a superficie y función, que actúa de remate visual y paisajístico directo de los bulevares.

Por otro lado, la existencia de edificaciones de carácter industrial, almacenes o terciario que por su uso y tipología edificatoria pudieran ser compatibles con la nueva ordenación (artículos 15.1, 15.2.c y 29 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana) plantea la necesidad de establecer una estructura viaria de la red secundaria de modo que con el mínimo incremento de servicios e infraestructuras se permita el régimen de actuaciones aisladas a dichas edificaciones, con posibilidad y derecho de acogerse al Capítulo III de la citada ley.

El establecimiento de una estructura viaria que permita la delimitación de las citadas Actuaciones Aisladas, conforme al artículo 15 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, formadas por la parcela sobre la que se ubica la edificación así como su frente de fachada sobre el que realizar o completar la urbanización para disponer la condición de solar, facilitará la gestión al disminuir los problemas de tramitación por reducción de las afecciones sobre las actividades implantadas sobre edificios consolidados que han patrimonializado sus derechos.

Del análisis anterior, y en concreto de aquellos aspectos relacionados con la integración del sector con su entorno, se puede concluir que la solución finalmente elegida constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

Asimismo, se cumplen todos y cada uno de los requisitos previos del Plan General en relación con el desarrollo de los sectores AM-3 y PP-B.

## **2 – Justificación de la adecuación de la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural**

El Plan General de Aldaia estableció, conforme a la legislación urbanística vigente en el momento de su tramitación y aprobación, los elementos que componían los sistemas generales.

El actual escenario legislativo no reconoce dicho concepto pero utiliza el de ordenación estructural con el mismo carácter y espíritu con que la legislación vigente en el momento de la redacción del Plan General de Aldaia definía un sistema general.

Así pues, procede la asimilación de los sistemas generales en el ámbito de la actual ordenación estructural exponiéndose a continuación los aspectos que la configuran según el Plan General de Aldaia así como la justificación de que el Plan Parcial se ajusta en todo a los mismos.

Según el artículo 36 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, *constituyen la ordenación estructural del planeamiento las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto, y, en particular, las siguientes:*

- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.*
- b) Clasificación del suelo.*
- c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.*
- d) Ordenación del Suelo No Urbanizable.*
- e) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.*
- f) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.*
- g) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso.*

- h) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.*
- i) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.*

A lo anterior, cabrían añadir las determinaciones que un Plan de Acción Territorial, de ámbito supramunicipal, podría establecer sobre un determinado ámbito del territorio, así como las de cualquier otro instrumento de relación entre municipio.

El Plan General de Aldaia, por su antigüedad, no posee Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio ni identifica la ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso (que en ningún caso están previstas en el interior del sector ahora propuesto), por lo que no cabe justificación alguna a este respecto. Tampoco fija el porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública por la misma razón, si bien no es exigible al Plan Parcial reserva alguna en este sentido dado que se trata de un suelo urbanizable industrial y/o terciario.

Se recogen a continuación los aspectos de la ordenación estructural que sí vienen definidos por el Plan General de Aldaia o por los instrumentos de alcance supramunicipal vigentes, con la justificación pormenorizada de la adecuación a los mismos o de los criterios que han motivado su modificación.

## **2.1 – Planeamiento de rango supramunicipal**

El único planeamiento de rango supramunicipal conocido que afecta al ámbito de estudio es el Plan de Acción Territorial del Riesgo de Inundación de la Comunidad Valenciana (P.A.T.R.I.CO.VA.)

En dicho documento se pone de manifiesto que el ámbito de los sectores AM-3 y PP-B no se encuentra afectado directamente por ninguno de los ámbitos definidos con algún riesgo de inundación, si bien es cierto que muy próximo al mismo se identifica una zona de riesgo 1 (Frecuencia alta - < 25 años - y calado alto - > 0'80 m -) coincidente con la traza y ámbito del barranco de la Saleta, con sendas manchas aguas arriba y abajo del sector propuesto caracterizadas por la presencia de un riesgo 3 (Frecuencia alta - < 25 años y calado bajo - < 0'80 m -)



Así pues, si bien el riesgo de inundación afecta a determinadas zonas del municipio de Aldaia y colindantes, ni el ámbito del Plan Parcial ni la Red Primaria adscrita al mismo se ven afectados por las zonas con riesgo de inundación. No obstante lo anterior, el diseño del Plan Parcial incorpora medidas tecnológicas para evitar que el desarrollo urbanístico del mismo pueda llegar a suponer perjuicio alguno en este sentido a los suelos próximos, aguas arriba o abajo de la zona de estudio.

Cabe destacar también, respecto del alcance supramunicipal, la existencia de un Convenio Marco suscrito entre los Ayuntamientos de Aldaia y de Quart de Poblet en julio de 1.994. En dicho acuerdo se fija la forma y ordenación pormenorizada del borde urbano entre los dos municipios – competencia municipal – afectando a la ordenación pormenorizada del límite norte del sector AM-3.

El Plan Parcial toma como límite norte el fijado en dicho convenio, a eje de la calle Pau que es la que formaliza la separación entre ambos términos municipales. En cualquier caso, el Ayuntamiento de Aldaia ha facilitado la delimitación del sector en el linde con Quart de Poblet.

Hay que considerar finalmente la afección que las Normas de Coordinación Metropolitana provocaron sobre el ámbito del Plan Parcial (Sectores AM-3 y PP-B), ya que definieron los elementos del Sistema General Viario (actualmente Red Primaria) conformado por el distribuidor comarcal (CV-33), ya ejecutado, y el viario estructurante de conexión con la CV-33 y el aeropuerto de Manises.

Asimismo, existe el enlace de la Ronda Norte, dependiente de la Diputación Provincial de Valencia, ejecutada en parte y que supone el límite sur del ámbito del sector PP-B.

El Plan Parcial mantiene la estructura viaria de las Normas de Coordinación Metropolitana y establece la disposición en planta y sección transversal viaria consensuada con los Organismos correspondientes de Carreteras: Plan de Carreteras de la Generalitat Valenciana y Demarcación de Carreteras de la Diputación Provincial de Valencia.

## **2.2 – Clasificación del suelo**

El Plan General de Aldaia justificó la clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable y su inclusión en los ámbitos de programación (en dos plazos cuatrienales

que han quedado ampliamente rebasados) en base a unos criterios de adecuación al futuro crecimiento del municipio.

Así, el sector PP-B se clasificó como un suelo urbanizable programado (incluido en el Primer Cuatrienio) y el sector AM-3 como un suelo urbanizable no programado (incluido en el Segundo Cuatrienio) Ambos sectores quedaron pendientes de un desarrollo a través de Planes Parciales.

El presente Plan Parcial no fija entre sus objetivos la modificación de la clasificación del suelo que sobre los sectores AM-3 y PP-B estableciera el vigente Plan General, respetándose las delimitaciones de los mismos por parte de la ordenación estructural y, por supuesto, de la pormenorizada.

### **2.3 – División en zonas de ordenación urbanística**

Atendiendo a la fecha de su aprobación, el Plan General de Aldaia es previo a la aparición del Reglamento de Zonas que complementó a la ya derogada Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por lo que no resulta posible que sus contenidos se ajusten completamente al mismo.

No obstante lo anterior, haciendo una asimilación entre contenidos de ambos documentos puede decirse que el ámbito definido por los sectores AM-3 y PP-B correspondería a una zona de industria y almacenes, compatible con terciario.

- Zona de industria y almacenes en manzana: Su uso global o dominante es el industrial y almacén, con compatibilidad frente a usos terciarios, con un sistema de ordenación de alineaciones de calles y con tipologías compatibles de manzana densa y de bloque adosado.
- Zona de manzana con uso dominante terciario, con compatibilidad de almacenes y servicios en general, comercio al por mayor y al detall, exposición permanente, talleres de reparación y lavado de vehículos, estaciones de servicio, garajes, administrativo y oficinas, socio – cultural, centro de enseñanza y similares, deportivo recreativo, espectáculos públicos, hostelería y discoteca.

Esto es así a la vista de las fichas de los sectores AM-3 y PP-B así como de los artículos 95 y 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Aldaia, textos recogidos en la memoria informativa del presente documento.

El Plan Parcial mantiene el enfoque definido por el Plan General en relación con las zonas de ordenación urbanística en las que, por asimilación de las establecidas en el Reglamento de Zonas – entendiendo éste como documento de referencia para la definición de las mismas –, se divide el territorio ocupado por los sectores AM-3 y PP-B. No se produce, por tanto, modificación de la ordenación estructural en este sentido.

#### **2.4 – Ordenación del suelo no urbanizable**

El presente Plan Parcial no afecta al suelo no urbanizable del municipio de Aldaia, por lo que no procede justificación alguna sobre la ordenación del mismo.

#### **2.5 – Red Primaria de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad**

De nuevo la circunstancia de aprobación del Plan General con anterioridad de la legislación que introdujo el concepto de Red Primaria provoca la necesidad de asimilar los antiguos Sistemas Generales a los elementos que, pertenecientes al ámbito dotacional público o a los equipamientos privados, contribuyen de manera singular a la articulación de la ciudad.

Así queda definido en el artículo 52 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, donde se incluyen los siguientes elementos de la Red Primaria en dicho concepto:

- *Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.*
- *Áreas destinadas a parques públicos naturales en las que deba materializarse la cesión gratuita a la administración de una superficie equivalente de suelo no urbanizable protegido, a las que se refiere el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje, salvo que las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio excluyan nuevas clasificaciones de suelo urbanizable. Estos parques públicos naturales deberán estar clasificados como suelo no urbanizable.*
- *Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.*
- *Suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años. Reglamentariamente se establecerá el régimen de titularidad del suelo y de la construcción, así como de las condiciones de acceso a estas viviendas.*

- *Equipamientos y redes de transporte, infraestructuras, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal. Se justificará la suficiencia y la calidad de los mismos para abastecer al crecimiento poblacional correspondiente al suelo urbano y urbanizable previsto.*
- *Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.*
- *Vías públicas e infraestructuras que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria.*

A la vista de la documentación del Plan General, y asimilando conceptos entre el planeamiento y la legislación vigente, en el ámbito del proyecto se identifican los siguientes elementos de la red primaria de suelo dotacional público, no habiéndose detectado equipamientos de titularidad privada a los que hacer referencia en este apartado:

- Reserva viaria de la Conselleria: Parte desde la rotonda que enlaza la CV-33 con la Ronda Norte de Aldaia, en dirección nordeste, y en sus orígenes estaba pensado como vial vertebrador que comunicara con el aeropuerto y con la V-30.
- Ronda Norte o del Pont Nou: Su titular es la Diputación de Valencia, y bordea el casco urbano de Aldaia por el norte, separándolo del Barrio del Cristo, hasta conectar con la CV-33 y con la reserva viaria de la Conselleria.
- CV-33 o corredor comarcal: Bordea el casco urbano de Aldaia por el oeste, permitiendo tanto el acceso al centro comercial "Bonaire" como el enlace con la autovía A-3.
- Antiguo sistema general, con clave SG, de uso recreativo – deportivo: Localizado al este del AM-3 y al norte del PP-B, se trata de un suelo ya ejecutado de forma onerosa por el Ayuntamiento que forma parte del sistema de equipamientos municipal. Se encontraba adscrito al sector PP-B desde el Plan General.
- Antiguo sistema general, con clave SG, de uso jardines y viario: Localizado al este del AM-3 y al norte del PP-B, se trata de un suelo ya ejecutado de forma onerosa por el Ayuntamiento que forma parte del sistema de equipamientos municipal. Se encontraba adscrito al sector PP-B desde el Plan General.

La ordenación pormenorizada del Plan Parcial respeta e integra los cuatro elementos referidos anteriormente, adaptándose a la realidad física por un lado y a las modificaciones derivadas de la legislación vigente y del planeamiento en vigor.

Así, el límite del sector resulta colindante con la traza de la CV-33 y de la Ronda Norte, dándose la circunstancia que la reserva viaria de la Conselleria atraviesa el sector tal y como ocurriera con el planteamiento recogido en el Plan General, donde los sectores AM-3 y PP-B quedaban separados por el citado viario. Por su parte, la vinculación existente entre el equipamiento dotacional SG y el PP-B se respecta, integrándolo en el ámbito del sector.

## **2.6 – Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal**

Sólo se ha encontrado un elemento cuyo carácter de dominio público no municipal se vea afectado por el ámbito del sector propuesto, dado que las trazas de la CV-33 y de la Ronda Norte quedan fuera del mismo, no estableciéndose contacto en ningún momento con el dominio público de dichos elementos.

Cabe recordar, no obstante, que la reserva viaria venía recogida en el Plan General, como elemento separador entre los sectores AM-3 y PP-B.

Según la legislación vigente en materia de carreteras, constituyen el dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de tres (3) metros de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

El desarrollo pormenorizado del Plan Parcial ha tenido en cuenta tal circunstancia, no produciéndose alteración en relación con la franja definida como de dominio público no municipal para el vial de reserva de la Conselleria.

En relación con la zona de protección, y atendiendo a la situación actual del vial en relación con su vocación inicial, tras las conversaciones mantenidas con motivo de la redacción del presente documento con la oficina del Plan de Carreteras, ésta ha establecido la definición de una determinada sección viaria que el Plan Parcial recoge.

## **2.7 – Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General**

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Aldaia, en su Título Segundo “Del desarrollo del Plan General”, y más concretamente en su Capítulo V “Desarrollo del Plan

según la clase de suelo” (artículo 25), define los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General en suelo urbanizable:

[...]

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 edificados 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 pertinente 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 122 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 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 desarrolla mediante Programas de Actuación Urbanística según lo definido en el artículo 16 de la Ley del Suelo y 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 AM-3, que se encuentre ejecutado el desdoblamiento de la C.N.-III (Autovía Valencia – Utiel), así como el enlace de Aldaia, en la Venta de l'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.

[...]

*2.b.4) En todo casos 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 de carácter municipal y especialmente los colectores de saneamiento.*

El Plan Parcial viene a desarrollar sectores completos así definidos por el Plan General.

Las referencias legales recogidas en dicho documento han quedado derogadas por las legislaciones urbanísticas posteriores, ajustándose el presente documento a las determinaciones que para el desarrollo de Planes Parciales y del suelo urbanizable establece la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

El desarrollo planteado supone la creación de redes de servicio internas al sector así como la conexión con las redes de servicios generales en los puntos definidos en el Proyecto de Urbanización que acompaña al presente documento.

En relación con las determinaciones exigibles al desarrollo del AM-3, se indica que la totalidad de las condiciones fijadas por el Plan General se encuentran en la actualidad ejecutadas, por lo que no resulta necesario proceder al desarrollo de las mismas con carácter previo a la programación del mencionado suelo.

#### **2.7.1 – Determinaciones del planeamiento vigente**

El ámbito que comprende el sector AM-3 y PP-B se encuentra clasificado por el Plan General de Aldaia como suelo urbanizable con uso dominante industrial y/o terciario, como se puede observar en las correspondientes fichas de los sectores extraídas del texto normativo.

Anexo: Fichas de actuaciones urbanísticas en el desarrollo del Plan (Instrumentos de ordenación. Planeamiento derivado y complementario)

##### FICHA AM-3

- *Denominación: AM-3*
- *Clase de suelo: Urbanizable no programado.*
- *Tipo: PAU y PP.*
- *Iniciativa: Preferentemente privada, pero la posibilidad de desarrollar esa 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 su ejecución simultánea por cuenta de unos promotores privados del PAU.*

- *Ámbito: El grafiado en los planos, con una superficie de 280.000 m<sup>2</sup> 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 reservas viarias.*
- *Uso: Industrial y/o terciario.*
- *Intensidad: 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una edificabilidad máxima de 140.000 m<sup>2</sup> construibles.*

*Características de la ordenación:*

- *La ordenación del Plan Parcial recogerá obligatoriamente las dos piezas del sistema local de espacios libres grafiados en los planos de ordenación de este Plan General. En todo caso, se respetará la reserva mínima de suelo para dotaciones locales establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.*
- *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 m<sup>2</sup>s)*

*Características de gestión:*

- *Los propietarios o promotores de esta área deberán sufragar junto a los del A.M.1 y A.M.2 su parte proporcional de E.1 y E.2 (además de las dotaciones locales de 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 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. También podrá compensarse parcialmente la edificabilidad del área, hasta alcanzar el límite indicado, mediante la 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 las superficies reservadas a dotaciones locales), salvo que el PAU exigiera una mayor.*

El Plan Parcial define en los puntos siguientes las fichas de planeamiento y gestión del desarrollo pretendido donde se incorporan, sin modificación alguna, las determinaciones establecidas para el sector AM-3 del Plan General de Aldaia.

De conformidad con las características de gestión fijadas en el Plan General de Aldaia, se deberán repartir los elementos de sistemas generales de espacios libres E.1 (de 19.000 m<sup>2</sup> de superficie) y E.2 (de 22.000 m<sup>2</sup> de superficie) – con un total de 41.000



m<sup>2</sup> – entre los tres sectores:

AM-1, de 87.300 m<sup>2</sup> de superficie.

AM-2, de 170.000 m<sup>2</sup> de superficie.

AM-3, de 280.000 m<sup>2</sup> de superficie.

Lo que representa un total de 537.300 m<sup>2</sup> de superficie de suelo urbanizable industrial con los mismos parámetros de usos, tipologías, aprovechamiento e índice de edificabilidad media o bruta, por lo que el reparto equitativo responde a la distribución proporcional de dicho suelo, es decir, del orden de 0'07630746 m<sup>2</sup> de superficie de espacios libres E por cada metro cuadrado de superficie del sector.

Consecuentemente, la distribución de los elementos de Sistemas Generales de Espacios Libres E.1 y E.2 sería de:

6.661'64 m<sup>2</sup> para el sector AM-1

12.972'27 m<sup>2</sup> para el sector AM-2

21.366'09 m<sup>2</sup> para el sector AM-3

Tal como se ha expuesto en la Memoria Informativa y se complementa en las justificaciones del presente documento, la superficie de Red Primaria adscrita exterior es de 24.608,63 m<sup>2</sup>, mayor en cualquier caso que los 21.366'09 m<sup>2</sup> necesarios para cumplir las exigencias del Plan General, máxime cuando la modificación de trazado de la CV-33 prevista por la Conselleria se superpone con los ámbitos de los referidos espacios libres e imposibilitan su continuidad en el tiempo. En cualquier caso, la propuesta de cesión de la red primaria externa adscrita al desarrollo del sector AM-3 se localiza en el ámbito de modificación de trazado, para facilitar el mismo.

FICHA PP-B

- Denominación: PP-B
- Clase de suelo: Urbanizable programado.
- Tipo: Plan Parcial.
- Cuatrienio: 2º
- Iniciativa: Preferentemente privada. Condicionada a que se ejecute S.V.1
- Ámbito: El grafiado en los planos.
- Superficies:
  - SAL: 89.000 m<sup>2</sup>

- *Sistemas generales incluidos: 32.600 m<sup>2</sup>*
  - *Viario: 2.600 m<sup>2</sup>*
  - *Jardines: 8.000 m<sup>2</sup>*
  - *Deportivos: 22.000 m<sup>2</sup>*
- *Uso: Global industrial con las incompatibilidades señaladas por estas Normas Urbanísticas (artículo 96) y las que determine el Plan Parcial.*
- *Intensidad: 0'62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> referidos, exclusivamente, a la superficie SAL de 89.000 m<sup>2</sup> (55.180 m<sup>2</sup> edificables)*
- *Aprovechamiento medio del sector: 0'45379 UA/m<sup>2</sup>*
- *Coeficiente de homogeneización: 1*
- *Características de la ordenación:*
  - *Las parcelas no podrán ocupar más de un 62% de la superficie SAL (55.280 m<sup>2</sup>)*
  - *Las reservas de dotaciones locales deberán cumplir cuanto menos lo establecido por el Anexo del Reglamento de Planeamiento (14%)*
  - *Será obligatorio recoger en la ordenación del Plan Parcial el bulvar grafado en los planos de ordenación de este Plan General 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 rasante sobre el 90% del medio del Plan (90% del 0'4222 UA/m<sup>2</sup>, es decir, el exceso sobre 0'37998 UA/m<sup>2</sup> de techo industrial por cada metro cuadrado de suelo originario en este sector)*

El Plan Parcial define en los puntos siguientes las fichas de planeamiento y gestión del desarrollo pretendido donde se incorporan, sin modificación alguna, las determinaciones establecidas para el sector PP-B del Plan General de Aldaia.

Por su parte, los usos presentes en el sector AM-3 se regulan en las normas urbanísticas que rigen la zona de uso industrial y/o terciario y que están definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, concretamente en los artículos 95 (Ordenanzas Particulares de las Zonas de uso Terciario) y 96 (Ordenanzas Particulares de la Zona Industrial). Si bien la redacción inicial de dichos artículos está recogida en la memoria informativa que acompaña al presente Plan Parcial, la Modificación Puntual nº23 del Plan General de Aldaia, sobre emplazamiento de tanatorios, centros de enseñanza, centros sanitarios y asistenciales y talleres de reparación de automóvil y similares, supuso cambios al respecto que se recogen a continuación:

*Artículo 95 – Ordenanzas Particulares de las Zonas de Uso Terciario.  
2 – La zonificación de uso terciario 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 "industrial y/o terciario".

2 – Tanto para las zonas a las que se refiere el apartado a) del punto anterior, como para las 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, aparcamiento y estacionamiento de vehículos, estaciones de servicio, garajes, administrativo y oficinas, socio – cultural, centros de enseñanza y similares, deportivo, recreativo, espectáculos públicos, hostelería, discoteca, sanitario y tanatorios.

El planeamiento de desarrollo establece como uso dominante el industrial, por lo que no cabría encontrarse en ninguna de las dos calificaciones que propone dicho artículo. Habrá que referirse, en todo caso, al uso terciario como compatible dentro del industrial.

*Artículo 96 – Ordenanzas particulares de la zona industrial.*

a) Usos permitidos: Industria normal y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas por el Reglamento de 30 de noviembre de 1.961, 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 servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la Ley y si se considera conveniente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la C.O.P.U.T.

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 nº6.2.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 2 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 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 nº6.2.DISPUB 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 m<sup>2</sup> construidos y deberá ubicarse necesariamente en una planta alta.*

*También queda prohibido el uso sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencia 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 o 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 nº6.2.DISPUB 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*

La normativa urbanística que acompaña al presente documento hace referencia explícita a estos artículos de la Normativa Urbanística del Plan General en relación con la regulación de los usos industriales y terciarios, con los parámetros particulares fijados en el Plan Parcial. No obstante lo anterior, dicho artículo regula los usos sobre suelo urbano, no siendo de estricta aplicación sobre los suelos urbanizables que, mediante el planeamiento de desarrollo, presentan la capacidad de adaptar a las necesidades de la ordenación los usos permitidos, compatibles y prohibidos en cada caso. Es por ello que, dadas las circunstancias de cercanía de determinados usos terciarios y del trazado y

características de las manzanas de uso industrial, conviene adaptar los usos que cita el referido artículo a través de la normativa del presente Plan.

## 2.7.2 – Ficha de Planeamiento

Superficies	
<i>Superficie total del ámbito:</i>	406.549,85 m <sup>2</sup>
<i>Superficie computable del sector (sin ASIs)</i>	322.675,57 m <sup>2</sup>
<i>Red Primaria interior PP-B (definida en el Plan General)</i>	30.459,14 m <sup>2</sup>
<i>Red primaria interna al ámbito del Plan Parcial(ronda entre sectores AM-3 y PP-B):</i>	27.824,86 m <sup>2</sup>
<i>Superficie de áreas semiconsolidadas:</i>	53.415,14 m <sup>2</sup>
<i>Red primaria exterior adscrita (CV-33):</i>	24.608,63 m <sup>2</sup>
<i>Superficie cesión (art. 13.6 LOTPP)</i>	No procede, por no existir nueva clasificación
<i>Superficie área de reparto(SCS+ RP PP-B + Sads CV33 + Sads Ronda) :</i>	405.568'20 m <sup>2</sup>

Usos	
<i>Usos globales</i>	<i>Usos incompatibles</i>
- Industrial y almacenes adaptando según las necesidades actuales el contenido del artículo 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General	- Residencial, salvo vivienda del conserje o guarda de una instalación, no superando ésta los 150 m <sup>2</sup> y ubicándose en planta alta.
- Terciario mediante adaptación del artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General, atendiendo a las circunstancias actuales	- Con carácter general, los prohibidos en los artículos 95 y 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General, cuyos contenidos adapta el presente Plan Parcial, salvo los industriales, siempre que cumplan las condiciones de

### Tipos edificatorios y condiciones de los mismos

- Industrial y Almacenes en Manzana Densa, con sistema de ordenación de alineaciones de calles.
- Terciario en Manzana Densa, con sistema de ordenación de alineaciones de calles.

Edificabilidades	
Industrial	104.424,13 m <sup>2</sup> t
Terciaria	66.835'15 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL</b>	<b>171.259'28 m<sup>2</sup>t</b>

### Aprovechamiento Tipo

El aprovechamiento tipo tiene carácter PROVISIONAL por no haber podido obtener una precisa información y delimitación de los suelos de dominio público dotacionales, según el punto 3 del artículo 117 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo.

**0'42227 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>t**

(de conformidad con el apartado 1.2.2 de la Memoria Justificativa del Plan General, los derechos de los propietarios vienen fijados por el Aprovechamiento Tipo, siendo asignado el excedente de aprovechamiento para la adquisición de la Red Primaria)

### Criterios de diseño de los espacios públicos

Deberán ser compatibles con un sistema de retención y/o almacenamiento de las aguas pluviales en caso de lluvias intensas, de manera que el desarrollo del sector no implique un agravamiento del riesgo de inundación aguas abajo del barranco de la Saleta, especialmente en el casco urbano de Aldaia.

### Previsión de edificabilidad con destino dotacional privado

No se prevé edificabilidad con destino dotacional privado.

### Condiciones de urbanización

ACCESOS: Ejecución de la reserva viaria de Conselleria con cargo a los sectores y con la sección fijada por el organismo titular de la vía, según informe sectorial. Asimismo, ejecución del vial norte de los sectores con cargo a los mismos ajustándose a la delimitación de la unidad de ejecución marcada en el plano correspondiente. La ordenación pormenorizada debe plantear la continuidad de los viales con las áreas industriales de Quart de Poblet.

RED DE SANEAMIENTO: Construcción de una red de saneamiento en el ámbito del proyecto conforme al proyecto de urbanización que se tramita conjuntamente. Conexión con la red de colectores principales que conectan con la estación depuradora de aguas residuales de Quart – Benager. El punto de conexión se establece al sureste de los sectores.

RED DE AGUA POTABLE: Construcción de tres nuevas redes de abastecimiento de agua, una para el consumo humano, otra para usos industriales y aseos y otra para riego y baldeo de calles, proponiendo como punto de entronque a la red general el localizado entre los sectores AM-5 y PP-4, junto al distribuidor comarcal (CV-33)

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: Se ejecutará conforme a las previsiones del proyecto de urbanización correspondiente, en consonancia con los criterios técnicos municipales.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Deberá garantizarse el suministro de acuerdo a las previsiones de la edificación. Se estima una capacidad máxima de transporte de energía de 14 MVA para el tendido subterráneo. La nueva red se ejecutará completamente soterrada, procediendo igualmente al soterramiento de los actuales tramos aéreos que atraviesan el sector.

### Condiciones objetivas previas para su programación

Ejecución de la reserva viaria de la Conselleria de acuerdo con la sección proporcionada por la oficina del Plan de Carreteras.

Acreditación de la suficiencia de recursos hídricos para satisfacer la demanda prevista en función de los usos establecidos.

### 2.7.3 – Ficha de gestión

**UNIDAD DE EJECUCIÓN:** U.E.-1

**ÁREA DE REPARTO:** AR-1

**NOMBRE DEL SECTOR:** AM-3 y PP-B

**ZONA DE ORDENANZAS:** Industrial compatible con terciario

#### **Situación respecto a la secuencia lógica de desarrollo del Plan**

La actuación integrada no requiere la previa programación de otra u otras actuaciones integradas o aisladas, tratándose de una actuación autónoma. Esto es así porque ya se encuentran ejecutadas la totalidad de las infraestructuras a las que hace referencia el artículo 25.2.b.3) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

GESTIÓN

OBLIGADA

SUBSIDIARIA

Actuación Integrada

Indirecta

Directa

#### **Condiciones de integración y de conexión**

**ACCESOS:** Ejecución con cargo a los sectores de la reserva viaria de Conselleria, en arreglo a la sección facilitada por la oficina del Plan de Carreteras. Ejecución de la parte del vial delimitado por la unidad de ejecución según plano de ordenación del plan parcial. Conexiones con los viales del perímetro del sector que dan continuidad a la trama urbana de la periferia.

**RED DE SANEAMIENTO:** Conforme a proyecto de urbanización, deberá solventar la gestión de pluviales y de residuales. Ejecución del colector de agua residual hasta el punto de entronque, situado fuera del sector.

**RED DE AGUA POTABLE:** Construcción de tres nuevas redes de abastecimiento de agua, una para el consumo humano, otra para usos industriales y aseos y otra para riego y baldeo de calles.

**RED DE ALUMBRADO PÚBLICO:** Conforme a proyecto de urbanización, con características similares a actuaciones en el término municipal de Aldaia, bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales.

**RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA:** Deberá garantizarse el suministro de acuerdo a las previsiones de la edificación. Se estima una capacidad máxima de transporte de energía de 14 MVA para el tendido subterráneo. La nueva red se ejecutará completamente soterrada, procediendo igualmente al soterramiento de los actuales tramos aéreos que atraviesan el sector.

#### **Delimitación de las unidades de ejecución**

**U.E.-1:** Comprende la totalidad de los antiguos sectores AM-3 y PP-B, excepto por el linde norte, en el que se ajustará a la delimitación del plano de ordenación correspondiente a la delimitación de las unidades de ejecución.



Superficies e índices de edificabilidad		
Superficie UNIDAD DE EJECUCIÓN		368.608,19 m <sup>2</sup>
Superficie RED PRIMARIA INTERNA al ámbito del Plan Parcial		58.284,00 m <sup>2</sup>
Superficie RED PRIMARIA ADSCRITA U.E. (Cedida pero no ejecutada)		24.608,63 m <sup>2</sup>
Superficie SEMICONOLIDADAS		53.415'14 m <sup>2</sup>
Superficie SUELOS DOTACIONALES AFECTOS A SU DESTINO (No se conocen quedando el	Barrancos (SNUEP)	-
	Vías pecuarias (SNI IFP)	-
	CAMINOS	-
	ZONA VERDE EJECUTADA	-
IEI		1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> ts
IET		1,51 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> ts

#### SUB-UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.-1.ASC-1

ÁREA DE REPARTO: ASC-1

NOMBRE DEL SECTOR: AM-3 y PP-B

ZONA DE ORDENANZAS: Industrial compatible con terciario

#### Situación respecto a la secuencia lógica de desarrollo del Plan

Se incorpora y simultanea con la actuación integrada para poder efectuar la continuidad y anillado de las instalaciones, conforme al artículo 28.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. Salvo pacto en contrario quedarán pendientes de ejecución únicamente las obras de urbanización de las aceras de los viales diseñados, que se encuentren ocupados por la edificación consolidada existente, que se afectarán registralmente a su ejecución en el momento en que solicite alguna licencia de obra mayor.

GESTIÓN	Simultánea al resto de	OBLIGADA	SUBSIDIARIA
		Indirecta	Directa

#### Condiciones de integración y de conexión

ACCESOS: Ejecución con cargo al Área de Reparto Uniparcelaria del frente del vial de la

ordenación pormenorizada aprobada que le confiere la condición de solar. Conexiones con los viales del perímetro del sector que dan continuidad a la trama urbana de la periferia.

RED DE SANEAMIENTO: Conforme a proyecto de urbanización, deberá solventar la gestión de pluviales y de residuales. Se ejecuta conjuntamente al resto de la Actuación Integrada

RED DE AGUA POTABLE: Construcción de tres nuevas redes de abastecimiento de agua, una para el consumo humano, otra para usos industriales y aseos y otra para riego y baldeo de calles. Se ejecuta conjuntamente al resto de la Actuación Integrada.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: Conforme a proyecto de urbanización, con características similares a actuaciones en el término municipal de Aldaia, bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales. Se ejecuta conjuntamente en la Actuación Integrada, y queda las obras de dicho tramo a cargo de la Actuación Aislada, conforme al artículo 28.3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, sufragándose totalmente la ampliación de urbanización ejecutable (por no quedar ocupada por la edificación existente) y pendiente de su ejecución (con afección registral), las afectas a la ocupación de edificación existente.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Deberá garantizarse el suministro de acuerdo a las previsiones de la edificación. Se estima una capacidad máxima de transporte de energía de 14 MVA para el tendido subterráneo. La nueva red se ejecutará completamente soterrada.

#### Delimitación de las unidades de ejecución

**U.E.-1.ASC-1:** Comprende la totalidad de los suelos consolidados por la edificación y los frentes de calle necesarios para que disponga de la condición de solar.

#### Superficies e índices de edificabilidad

Superficie ÁMBITO DE ACTUACIÓN	5.569,37 m²s
Parcela edificable INDUSTRIAL	4.011,53 m²s
Edificabilidad TOTAL	4.011,53 m²t
IEI	1,00 m²t/m²ts
APROVECHAMIENTO TIPO ASC-1	<b>0'72028434 m²t/m²s</b>

Comentarios y observaciones: El aprovechamiento subjetivo de los propietarios será el 100% del objetivo por tratarse de un suelo consolidado por la edificación, con los derechos correspondientes a las actuaciones aisladas (propias de los suelos urbanos), según se desprende del artículo 29 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

#### SUB-UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.-1.ASC-2

**ÁREA DE REPARTO:** ASC-2

**NOMBRE DEL SECTOR:** AM-3 y PP-B

**ZONA DE ORDENANZAS:** Industrial compatible con terciario

### Situación respecto a la secuencia lógica de desarrollo del Plan

Se incorpora y simultanea con la actuación integrada para poder efectuar la continuidad y anillado de las instalaciones, conforme al artículo 28.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. Salvo pacto en contrario quedarán pendientes de ejecución únicamente las obras de urbanización de las aceras de los viales diseñados, que se encuentren ocupados por la edificación consolidada existente, que se afectarán registralmente a su ejecución en el momento en que solicite alguna licencia de obra mayor.

Simultánea al resto de   Simultánea al resto de   Simultánea al resto de   Simultánea al resto de

### Condiciones de integración y de conexión

ACCESOS: Ejecución con cargo al Área de Reparto Uniparcelaria del frente del vial de la ordenación pormenorizada aprobada que le confiere la condición de solar. Conexiones con los viales del perímetro del sector que dan continuidad a la trama urbana de la periferia.

RED DE SANEAMIENTO: Conforme a proyecto de urbanización, deberá solventar la gestión de pluviales y de residuales. Se ejecuta conjuntamente al resto de la Actuación Integrada

RED DE AGUA POTABLE: Construcción de tres nuevas redes de abastecimiento de agua, una para el consumo humano, otra para usos industriales y aseos y otra para riego y baldeo de calles. Se ejecuta conjuntamente al resto de la Actuación Integrada.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: Conforme a proyecto de urbanización, con características similares a actuaciones en el término municipal de Aldaia, bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales. Se ejecuta conjuntamente en la Actuación Integrada, y queda las obras de dicho tramo a cargo de la Actuación Aislada, conforme al artículo 28.3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, sufragándose totalmente la ampliación de urbanización ejecutable (por no quedar ocupada por la edificación existente) y pendiente de su ejecución (con afección registral), las afectas a la ocupación de edificación existente.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Deberá garantizarse el suministro de acuerdo a las previsiones de la edificación. Se estima una capacidad máxima de transporte de energía de 14 MVA para el tendido subterráneo. La nueva red se ejecutará completamente soterrada.

### Delimitación de las unidades de ejecución

**U.E.-1.ASC-2:** Comprende la totalidad de los suelos consolidados por la edificación y los frentes de calle necesarios para que disponga de la condición de solar.

### Superficies e índices de edificabilidad

Superficie ÁMBITO DE ACTUACIÓN	23.762'39 m <sup>2</sup> s
Parcela Edificable INDUSTRIAL	18.359'02 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad TOTAL	18.359'02 m <sup>2</sup> t
IEI	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> ts
APROVECHAMIENTO TIPO ASC-2	<b>0'77260831 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>

Comentarios y observaciones: El aprovechamiento subjetivo de los propietarios será el 100% del

objetivo por tratarse de un suelo consolidado por la edificación, con los derechos correspondientes a las actuaciones aisladas (propias de los suelos urbanos), según se desprende del artículo 29 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

#### **SUB-UNIDAD DE EJECUCIÓN: U.E.-1.ASC-3**

**ÁREA DE REPARTO:** ASC-3

**NOMBRE DEL SECTOR:** AM-3 y PP-B

**ZONA DE ORDENANZAS:** Industrial compatible con terciario

#### **Situación respecto a la secuencia lógica de desarrollo del Plan**

Se incorpora y simultanea con la actuación integrada para poder efectuar la continuidad y anillado de las instalaciones, conforme al artículo 28.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. Salvo pacto en contrario quedarán pendientes de ejecución únicamente las obras de urbanización de las aceras de los viales diseñados, que se encuentren ocupados por la edificación consolidada existente, que se afectarán registralmente a su ejecución en el momento en que solicite alguna licencia de obra mayor.

S38ultánea al resto de Simultánea al resto de Simultánea al resto de Simultánea al resto de

#### **Condiciones de integración y de conexión**

**ACCESOS:** Ejecución con cargo al Área de Reparto Uniparcelaria del frente del vial de la ordenación pormenorizada aprobada que le confiere la condición de solar. Conexiones con los viales del perímetro del sector que dan continuidad a la trama urbana de la periferia.

**RED DE SANEAMIENTO:** Conforme a proyecto de urbanización, deberá solventar la gestión de pluviales y de residuales. Se ejecuta conjuntamente al resto de la Actuación Integrada

**RED DE AGUA POTABLE:** Construcción de tres nuevas redes de abastecimiento de agua, una para el consumo humano, otra para usos industriales y aseos y otra para riego y baldeo de calles. Se ejecuta conjuntamente al resto de la Actuación Integrada.

**RED DE ALUMBRADO PÚBLICO:** Conforme a proyecto de urbanización, con características similares a actuaciones en el término municipal de Aldaia, bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales. Se ejecuta conjuntamente en la Actuación Integrada, y queda las obras de dicho tramo a cargo de la Actuación Aislada, conforme al artículo 28.3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, sufragándose totalmente la ampliación de urbanización ejecutable (por no quedar ocupada por la edificación existente) y pendiente de su ejecución (con afección registral), las afectas a la ocupación de edificación existente.

**RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA:** Deberá garantizarse el suministro de acuerdo a las previsiones de la edificación. Se estima una capacidad máxima de transporte de energía de 14 MVA para el tendido subterráneo. La nueva red se ejecutará completamente soterrada.

#### **Delimitación de las unidades de ejecución**

**U.E.-1.ASC-3:** Comprende la totalidad de los suelos consolidados por la edificación y los frentes

de calle necesarios para que disponga de la condición de solar.

### Superficies e índices de edificabilidad

Superficie ÁMBITO DE ACTUACIÓN	24.083'38 m²s
Parcela Edificable INDUSTRIAL	18.573'38 m²s
Edificabilidad TOTAL	18.573'38 m²t
IEI	1,00 m²t/m²ts
APROVECHAMIENTO TIPO ASC-3	<b>0'77121151 m²t/m²s</b>

Comentarios y observaciones: El aprovechamiento subjetivo de los propietarios será el 100% del objetivo por tratarse de un suelo consolidado por la edificación, con los derechos correspondientes a las actuaciones aisladas (propias de los suelos urbanos), según se desprende del artículo 29 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

### **3- Ordenación Pormenorizada e información de las magnitudes del sector**

Según establece el artículo 37 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, la ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y en particular, las siguientes:

a) Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.

b) Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.

c) Fijación de alineaciones y rasantes.

d) Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.

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

f) Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

g) Ordenanzas generales de la edificación.

h) En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.

#### **3.1 – Delimitación de las unidades de ejecución**

El artículo 25 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General establece, para el suelo urbanizable programado, lo siguiente:

*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.*

El presente Plan Parcial engloba dos sectores de suelo urbanizable, uno programado y el otro no programado, así definidos por el vigente Plan General, así como el elemento de Red Primaria (Sistemas Generales) situado entre ambos sectores y que supone el vial estructurante de acceso principal del ámbito de actuación. Se están desarrollando simultáneamente varios ámbitos completos y no fracciones de los mismos, exigencia del documento de planeamiento de rango municipal más restrictiva en los suelos no programados que en los programados.

El Plan Parcial fija una única Unidad de Ejecución, denominada U.E.-1, correspondiente con la delimitación que de los sectores AM-3 y PP-B estableciera el Plan General, sin olvidar el ámbito del viario de Red Primaria Interna Adscrita al sector que se cede y ejecuta con cargo al mismo – reserva viaria de Conselleria –.

Se trata de una unidad de ejecución de suelo urbanizable de uso global industrial y/o terciario que se deriva al régimen de actuaciones integradas con la salvedad de las áreas de reparto uniparcelarias correspondientes a las construcciones existentes que resultan compatibles con los usos y la ordenación del nuevo sector, de conformidad con el régimen de Áreas Semiconsolidadas del Capítulo III de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

### **3.2 – La red secundaria de reservas de suelo dotacional público**

A pesar de tratarse de un suelo urbanizable definido por el Plan General, los sectores AM-3 y PP-B no presentan a priori una ordenación pormenorizada que fije la red secundaria de reservas de suelo dotacional público en lo que a ubicación de las mismas se refiere.

Sí hay que considerar, sin embargo, que se fijan las cuantías percentiles de las reservas de dotaciones locales, al menos para el caso del PP-B, en función del Anexo del Reglamento de Planeamiento vigente en el momento de la redacción del Plan General (14%)

En cualquier caso, deberán satisfacerse las exigencias de la vigente legislación, bien la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, bien el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19

de mayo, a este respecto.

La clasificación general y funcional de las dotaciones públicas (en referencia al artículo 60 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana) viene establecida en el artículo 126 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo.

Así, el Plan Parcial define en su ordenación pormenorizada dos ámbitos que configuran la red secundaria de reservas de suelo dotacional público: las zonas verdes y la red viaria, de aparcamiento y áreas peatonales. Para un suelo industrial, tal y como se puede comprobar en el artículo 210 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, no son exigibles suelos dotacionales.

#### ZONAS VERDES:

El Plan Parcial de los sectores AM-3 y PP-B establece 8 áreas de dimensiones adecuadas para ser consideradas JARDINES, con una superficie total de 31.956'84 m<sup>2</sup>. Esta superficie es computable, en atención a las restricciones geométricas impuestas por el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, en su artículo 127. La superficie que no se ajusta a las citadas restricciones se ha incorporado a la cuantificación de la red viaria, independientemente de que se ejecute como zona verde. El resto de la superficie se diseña como ÁREAS DE JUEGO, con un total de 6, en cuantía de 3.191,08 m<sup>2</sup>. Finalmente, la superficie total de zona verde computable se fija en 35.147,92 m<sup>2</sup>.

#### RED VIARIA:

Se ha dividido en red primaria y red secundaria local, en concepto de calzadas, aceras, medianas y aparcamientos en la vía pública. Computan igualmente en este grupo aquellos espacios de zona verde que, por sus dimensiones reducidas, son asimilables a red viaria. De la misma manera, se ha incluido en este concepto la reserva viaria que discurre en paralelo a la CV-33. Así, la superficie final asociada a este concepto es de 138.532,91 m<sup>2</sup>.

La superficie total de suelo dotacional público resulta es de 204.579'97 m<sup>2</sup>.



### **3.3 – Alineaciones y rasantes**

El Plan General no estableció las alineaciones de las manzanas que conforman los distintos usos ni fijó las rasantes de los viales.

La ausencia de definición de estos aspectos por parte del Plan General es perfectamente comprensible desde el momento en que la ordenación propuesta se planteó como alternativa de desarrollo y nunca como algo impuesto. Además, las soluciones implementadas en el Plan Parcial con motivo de la minimización del riesgo de avenidas ante precipitaciones intensas han condicionado enormemente el diseño de las pendientes de los viales y las alineaciones y rasantes finalmente establecidas.

Es, por tanto, el Plan Parcial, quien haciendo uso de sus competencias traza las alineaciones a partir de la ordenación pormenorizada y fija las rasantes de los viales.

### **3.4 – Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos**

El Plan General clasificó los terrenos de los sectores AM-3 y PP-B como suelos urbanizables, ofreciendo una ordenación pormenorizada orientativa en lo relativo a la distribución gráfica de las parcelas.

Por otro lado, en las Normas Urbanísticas, artículos 95 y 96, fijó las condiciones de las parcelas en las zonas de uso terciario e industrial si bien su modificación posterior eliminó las referencias sobre fachada y parcela mínima.

El Plan Parcial propone en sus disposiciones normativas condiciones sobre la fachada y la parcela mínima, variando la disposición final de las manzanas de la ordenación pormenorizada dado que la misma no constituía una prescripción invariable por parte del Plan General.

Por su parte, el Plan Parcial recoge, de conformidad con la legislación vigente, el régimen de los distintos terrenos en relación con su grado de consolidación. Lo anterior queda reflejado en el apartado 7.2.b – Áreas semiconsolidadas de la Memoria Informativa del presente Plan Parcial.

### **3.5 – Asignación de usos y tipos de usos pormenorizados**

El Plan General designó para los sectores AM-3 y PP-B un uso industrial/terciario e industrial, respectivamente.

El presente documento compatibiliza la normativa urbanística del mismo con la del Plan General, dado que el uso global o dominante sigue siendo el industrial compatible con el terciario y el terciario, según el plano de calificación de usos.

Se permiten los siguientes usos, mediante la adaptación de los artículos 95 y 96 de las Normas Urbanísticas del Plan General:

Para manzanas industriales:

Usos permitidos:

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

Usos compatibles:

- Tanatorios.
- Usos administrativo relacionados o no con los procesos productivos y los almacenes al por mayor.
- Talleres de venta, exposición y reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos.
- Estaciones de servicio, siempre que no afecte sustancialmente a la funcionalidad del viario.
- Los siguientes usos incluidos en el Catálogo de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por la Ley 4/2003, de 26 de febrero:

- 1.1 espectáculos cinematográficos (grupo completo), 1.2 espectáculos teatrales y musicales (grupo completo), 1.4 espectáculos circenses (grupo completo), 2.1 actividades culturales (grupo completo), 2.3 actividades deportivas (grupo completo), 2.6 actividades recreativas y de azar (grupo completo), 2.7 actividades de ocio y entretenimiento (grupo completo), 2.8 actividades hosteleras y de restauración
- Residencial, en forma de vivienda de conserje o guarda de una instalación, no pudiendo superar los 150 m<sup>2</sup> construidos y ubicándose necesariamente en una planta alta.
- Botiquines o salas de urgencia que las instalaciones permitidas o compatibles pudieran legalmente requerir.
- Usos docentes en salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado, o de los centros de enseñanza existentes en el momento de la aprobación del Plan General.
- Comercio al por menor o detall correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del Nomenclator, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación con la condición de que su superficie de ventas no exceda de 2.500 m<sup>2</sup> y siempre que no estén relacionadas en los anexos I y II de la Ley 2/2006 de la Generalitat Valenciana de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.
- Hotelero, siempre mediante estudio de detalle, que obligue a que el uso de toda la manzana en la que se ubique sea hotelero u otros terciarios como comercio, hostelería y espectáculos y/o actividades recreativas o administrativo, o bien si se realiza en parte de una manzana, también mediante un estudio de detalle determinando una banda de terreno de 20 metros de anchura destinada a espacio libre privado que separe este uso del resto de la manzana.

Para todos los usos deberá garantizarse el cumplimiento de las condiciones de seguridad, higiene, salubridad y habitabilidad aplicables a cada caso, de acuerdo con la legislación vigente y las normas de aplicación del Plan General o del presente Plan Parcial.

Usos prohibidos:

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

- Aquellos que se caractericen por el almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos o que supongan molestias o peligros evidentes para los núcleos de población próximos.
- Los que supongan almacenamiento de productos o materiales al aire libre. En caso de así solicitarse la exposición al aire libre, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que estime convenientes para la delimitación, vallado y ornato en general de la parcela y de su zona de influencia, sin que éstas rebasen los límites autorizados a la edificación en altura y volumetría.
- El almacenamiento de chatarra, cementerios de vehículos, almacenes de áridos, de trapos, de abonos orgánicos no envasados, de pesticidas o materiales radioactivos en concentración peligrosa y cualquier otro que por similitud pueda desvirtuar la calificación de usos establecida para las zonas o suponer peligros o molestias de consideración para núcleos colindantes.
- En las actividades deportivas se prohíben las desarrolladas mediante motores de explosión al aire libre. En el caso de desarrollarse en recinto cerrado, la emisión de ruido aéreo al exterior no debe ser superior a lo establecido en la normativa vigente para las áreas industriales. La misma limitación deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar la megafonía exterior o interior de ambientación musical estará regido en los artículos de aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades, si procede.
- Las que supongan emisión de humos o vapores procedentes de la combustión de sólidos, fuel o gasóleo, excepto en el caso de instalaciones de climatización que dispongan de los filtros y catalizadores que establezca la legislación vigente.
- Se prohíbe el uso sociocultural, asistencial, pecuario y los mataderos de cualquier tipo.
- Uso de Espectáculos, establecimientos Públicos y Actividades Recreativas: 1.4. espectáculos taurinos (grupo completo), 1.5.6. campos de tiro, 1.5.7. canódromos, hipódromos, velódromos y similares, 1.5.11 náuticos, 1.5.12 aeronáuticos 1.5.13ciclistas, motociclistas y automovilísticos, 1.5.14 carreras populares, maratones o similares, 3.3. culturales y de ocio (grupo completo).
- Los usos industriales calificados como insalubres y nocivos por el Reglamento de Actividades Calificadas que no dispongan de las suficientes medidas correctoras.
- Las actividades relacionadas en los anexos I y II de la Ley 2/2006 de la Generalitat Valenciana de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

### **Para manzanas terciarias:**

#### Usos permitidos:

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

#### Usos compatibles:

- Hotelero.

#### Usos prohibidos:

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

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

explosión al aire libre. En el caso de desarrollarse en recinto cerrado la emisión de ruido aéreo al exterior no debe ser superior a 5 dB.

- La misma limitación anterior deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar megafonía exterior o interior de ambientación musical estará regido en los artículos de aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades si procede.
- En todo caso se prohíbe la emisión de humos o vapores procedentes de combustión de sólidos, fuel o gasóleo excepto en el caso de instalaciones de climatización que dispongan de los filtros y catalizadores que establezca la reglamentación vigente.

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

Lo anterior queda recogido con idéntica concreción en la normativa urbanística que complementa el presente Plan Parcial.

### **3.6 – Condiciones de la edificación en las zonas de ordenación**

Las condiciones de la edificación quedaron establecidas en la normativa urbanística del Plan General, concretamente en los artículos 95 y 96, si bien su posterior modificación las suprimió.

El Plan Parcial establece sus propias condiciones, en ausencia de las definidas por el Plan General, y así queda reflejado en el correspondiente apartado del mismo para las tipologías así definidas.

### **3.7 – Ordenanzas generales de edificación**

Las citadas ordenanzas se establecieron en la normativa urbanística del Plan General.

El Plan Parcial asume en su totalidad las ordenanzas generales de edificación sin introducir variación alguna en las mismas, complementando los parámetros consecuencia de la ordenación pormenorizada en este sentido.

### **3.8 – Identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales**

Tratándose del desarrollo de un suelo urbanizable de uso industrial y terciario, con incompatibilidad frente a usos residenciales, no procede la identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales.

#### **4 – Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria**

El artículo 210 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, establece las reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante industrial (ya que más de la mitad del techo edificable tiene este uso), en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana:

*1 – Debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie superior al 10 por ciento de la superficie computable del sector.*

El Plan Parcial dispone las siguientes superficies computables de Jardines y Áreas de Juego:

##### Jardines

SJL-1.1: Con una superficie de 2.936'95 m<sup>2</sup>

SJL-2.1: Con una superficie de 4.007'71 m<sup>2</sup>

SJL-3.1: Con una superficie de 3.503'73 m<sup>2</sup>

SJL-3.2: Con una superficie de 1.296'36 m<sup>2</sup>

SJL-3.3: Con una superficie de 3.713'88 m<sup>2</sup>

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

SJL-4.1: Con una superficie de 3.813'03 m<sup>2</sup>

SJL-4.2: Con una superficie de 9.409'58 m<sup>2</sup>

TOTAL JARDINES = 31.956,84 m<sup>2</sup> (9'90% de la superficie computable del Sector)

##### Áreas de juego

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

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

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

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

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

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

TOTAL ÁREAS DE JUEGO = 3.191'08 m<sup>2</sup> (9'98% de las zonas verdes)

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

*2 – La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados o fracción de edificabilidad industrial y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados o fracción de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados o fracción de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.*

*3 – Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante Orden motivada de la Conselleria competente en Territorio, previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de Industria, y del Consejo de Ordenación del Territorio y del Paisaje, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.*

*4 – A la edificabilidad de otros usos no industriales que pueda existir en el ámbito de actuación se le aplicarán los estándares exigidos en este Reglamento a la edificabilidad de cada uso.*

Respecto a las dotaciones exigibles a los usos terciarios, hay que considerar además las necesidades de aparcamiento establecida en el artículo 209 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo:

*3 – La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria que podrán estar en parcela privada si son de uso público, pudiendo cumplirse esta reserva con las específicas contempladas en el apartado siguientes, siempre que resulte una cifra mayor y sean de uso público.*

*4 – La reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del Plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:*

*a) Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.*

*b) Para usos hosteleros o similares, 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.*

*c) Para usos hoteleros o similares, 1 plaza por cada 150 metros construidos.*

*d) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 metros construidos.*

*e) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza de aparcamiento por cada 40 metros cuadrados construidos.*

#### **Justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria**

Edificabilidad industrial

104.424,13 m<sup>2</sup>t



Edificabilidad terciaria	66.835,15 m <sup>2</sup> t
Superficie computable del sector	322.675,57 m <sup>2</sup> s

Elemento de la red secundaria	Exigencia legislativa	Plan Parcial
Zonas verdes públicas	≥ 32.267'58 m <sup>2</sup> s	35.147'92 m <sup>2</sup> s
Plazas aparcamiento privadas (uso industrial)	≥ 1.044 plazas	La edificación deberá superar el estándar de 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> t o fracción de edificabilidad industrial
Plazas aparcamiento privadas (uso terciario)	Según uso concreto art. 209.4 ROGTU	Los usos terciarios que se instalen deberán superar el estándar según uso concreto art. 209.4 Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo
Plazas aparcamiento públicas (uso industrial – turismos)	≥ 522 plazas	2.434 (de las cuales, 182 estarían adaptadas para personas con movilidad reducida)
Plazas aparcamiento públicas (uso industrial – vehículos pesados)	≥ 69 plazas	Se pueden materializar hasta 432 plazas para vehículos de 14 metros de longitud en detrimento de las plazas en batería de turismos
Plazas aparcamiento públicas (uso terciario – extendido a la totalidad del sector)	≥ 1.712 plazas	2.434 (de las cuales, 182 estarían adaptadas para personas con movilidad reducida)

## 5 – Delimitación de las unidades de ejecución

De conformidad con el artículo 122 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, se procede a delimitar una única unidad de ejecución que se tramitará por el régimen de actuaciones integradas.

El presente Plan Parcial engloba dos sectores de suelo urbanizable, uno programado y el otro no programado, así definidos por el vigente Plan General, así como el elemento de Red Primaria (Sistemas Generales) situado entre ambos sectores y que supone el vial estructurante de acceso principal del ámbito de actuación. Se están desarrollando

simultáneamente varios ámbitos completos y no fracciones de los mismos, exigencia del documento de planeamiento de rango municipal más restrictiva en los suelos no programados que en los programados.

El Plan Parcial fija una única Unidad de Ejecución, denominada U.E.-1, correspondiente con la delimitación que de los sectores AM-3 y PP-B estableciera el Plan General, sin olvidar el ámbito del viario de Red Primaria Interna Adscrita al sector que se cede y ejecuta con cargo al mismo – reserva viaria de Conselleria –

Se trata de una unidad de ejecución de suelo urbanizable de uso global industrial y/o terciario que se deriva al régimen de actuaciones integradas con la salvedad de las áreas de reparto uniparcelarias correspondientes a las construcciones existentes que resultan compatibles con los usos y la ordenación del Plan Parcial, de conformidad al régimen de Áreas Semiconsolidadas del Capítulo III de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

#### **6 – Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle**

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

Aldaia, diciembre de 2009

Juan José Bonillo Díaz  
Ingeniero de Caminos, canales y puertos

## Anexo a la memoria

### Síntesis estadística

#### Superficies:

Superficie delimitada del sector:	406.549'85 m <sup>2</sup>
Superficie red primaria Sistema General Viario PG:	27.824'86 m <sup>2</sup>
Superficie de áreas semiconsolidas:	53.415'14 m <sup>2</sup>
Superficie computable del sector:	322.675'57 m <sup>2</sup>
Red primaria adscrita interior:	30.459'14 m <sup>2</sup>
Red primaria adscrita exterior:	24.608'63 m <sup>2</sup>

#### Edificabilidad:

USO	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD
Industrial / Terciario	148.554'74 m <sup>2</sup>	104.424,13 m <sup>2</sup> t (I) 66.835,15 m <sup>2</sup> t (T)

**Edificabilidad bruta del sector** 171.259'28 m<sup>2</sup>t (EB)

**Suelo dotacional** 227.535,97 m<sup>2</sup> (SD)

#### Índices:

Índice de edificabilidad industrial, compatible terciaria	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> ts (IEI)
Índice de edificabilidad terciaria	1,51 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> ts

#### Usos:

Uso dominante:	Industrial y Terciario
Usos compatibles:	Dotacionales (según normativa urbanística)
Uso incompatible:	Residencial (con excepciones)

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

## **1 – Determinaciones del planeamiento vigente. Remisión al Plan General de Aldaia**

### **Artículo 1 – Remisión al Plan General de Aldaia**

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

## **2 – Normas generales de urbanización**

### **Artículo 2 – Condiciones de la red de abastecimiento**

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

### 3 – Normas urbanísticas particulares de las distintas tipologías

#### Artículo 3 – Tipologías

El Plan Parcial establece la siguiente tipología edificatoria:

a) Manzana Densa (D)

#### Artículo 4 – Normas de edificación

##### 4.a) – Tipología Manzana Densa (D)

##### 4.a.1 – Asignación de usos: Industrial

###### USO DOMINANTE

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

###### USOS PERMITIDOS O COMPATIBLES

Tanatorios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

###### USOS PROHIBIDOS

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

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

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

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

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

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

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

Uso de Espectáculos, establecimientos Públicos y Actividades Recreativas: 1.4. espectáculos taurinos (grupo completo), 1.5.6. campos de tiro, 1.5.7. canódromos, hipódromos, velódromos y similares, 1.5.11 náuticos, 1.5.12 aeronáuticos 1.5.13 ciclistas, motociclistas y automovilísticos, 1.5.14 carreras populares, maratones o similares, 3.3. culturales y de ocio (grupo completo).

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

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

#### **4.a.2 – Condiciones de la parcela:**

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

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

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

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

#### **4.a.3 – Parámetros de emplazamiento:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Se permiten plantas de sótano y semisótano.

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

#### **4.a.5 – Dotación de aparcamientos:**

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

#### **4.b.1 – Asignación de usos: Terciario**

##### **USO DOMINANTE**

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

##### **USOS PERMITIDOS O COMPATIBLES**

- Hotelero.

##### **USOS PROHIBIDOS**

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

- Residencial intensivo y extensivo
- Industrial
- Almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos o que supongan molestias o peligros evidentes para las edificaciones vecinas.
- Tanatorio, salvo que toda la manzana se destine a uso sanitario y/o tanatorio, o salvo que mediante un estudio de detalle se establezca una franja de terreno de al menos 20 metros destinada a espacio libre privado que separe este uso de los del resto de la manzana, permitiéndose en dicha franja la edificación bajo rasante destinada a aparcamiento o instalaciones.
- Almacenamiento de productos o materiales al aire libre, con los condicionantes que establece el artículo 95 del PGOU.
- Almacenamiento de chatarra, cementerios de vehículos, almacenes de áridos, de trapos, de abonos orgánicos no envasados, de pesticidas o materiales radioactivos en concentración peligrosa, y cualquier otro que por similitud pueda desvirtuar la calificación de usos establecida para la zona o suponer peligro o molestia para las zonas colindantes.
- En las actividades deportivas se prohíben las desarrolladas mediante motores de explosión al aire libre. En el caso de desarrollarse en recinto cerrado la emisión de ruido aéreo al exterior no debe ser superior a 5 dB.
- La misma limitación anterior deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar megafonía exterior o interior de ambientación musical estará regido en los artículos de aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades si procede.
- En todo caso se prohíbe la emisión de humos o vapores procedentes de combustión de sólidos, fuel o gasóleo excepto en el caso de instalaciones de climatización que dispongan de los filtros y catalizadores que establezca la reglamentación vigente.
- En todo caso será de aplicación la legislación específica en materia de reglamentación de actividades calificadas.

#### **4.b.2 – Condiciones de la parcela:**

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

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

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

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

#### **4.b.3 – Parámetros de emplazamiento:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Se permiten plantas de sótano y semisótano.

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

#### **4.b.5 – Dotación de aparcamientos:**

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



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

##### **Zonas verdes**

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

##### **Jardines**

SJL-1.1: Con una superficie de 2.936'95 m<sup>2</sup>

SJL-2.1: Con una superficie de 4.007'71 m<sup>2</sup>

SJL-3.1: Con una superficie de 3.503'73 m<sup>2</sup>

SJL-3.2: Con una superficie de 1.296'36 m<sup>2</sup>

SJL-3.3: Con una superficie de 3.713'88 m<sup>2</sup>

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

SJL-4.1: Con una superficie de 3.813'03 m<sup>2</sup>

SJL-4.2: Con una superficie de 9.409'58 m<sup>2</sup>

**TOTAL JARDINES = 31.956,84 m<sup>2</sup> (9'90% de la superficie computable del Sector)**

##### **Áreas de juego**

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

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

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

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

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

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

**TOTAL ÁREAS DE JUEGO = 3.191'08 m<sup>2</sup> (9'98% de las zonas verdes)**

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

## **5 – Régimen urbanístico del suelo con relación a los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización**

### **Artículo 5 – Estudios de Detalle**

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

### **Artículo 6 – Proyectos de Urbanización**

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

## 6 – Fichas de ordenación urbanística

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>Industrial en Manzana Densa</b>		CÓDIGO: <b>IMD</b>
MUNICIPIO: <b>Aldaia</b>		PLAN: <b>Sectores AM-3 y PP-B</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
<b>Alineación de calle (Manzana)</b>	<b>Manzana densa</b>	<b>Industrial</b>

### USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<p>- Industrial normal y aquellas que, aun superando el grado 2 de molestia o peligrosidad establecido por el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, o posterior que lo modifique, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento y por la Comisión de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía.</p>	<p>Tanatorios.</p> <p>Usos administrativo relacionados o no con los procesos productivos y los almacenes al por mayor.</p> <p>Talleres de venta, exposición y reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos.</p> <p>Estaciones de servicio, siempre que no afecten sustancialmente a la funcionalidad del viario.</p> <p>Los siguientes usos incluidos en el Catálogo de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por la Ley 4/2003, de 26 de febrero:</p> <p>1.1 espectáculos cinematográficos (grupo completo), 1.2 espectáculos teatrales y musicales (grupo completo), 1.4 espectáculos circenses (grupo completo), 2.1 actividades culturales (grupo completo), 2.3 actividades deportivas (grupo completo), 2.6 actividades recreativas y de azar (grupo completo), 2.7 actividades de ocio y entretenimiento (grupo completo), 2.8 actividades hosteleras y de restauración</p> <p>Residencial, en forma de vivienda de conserje o guarda de una instalación, no pudiendo superar los 150 m<sup>2</sup> construidos y ubicándose necesariamente en una planta alta.</p> <p>Botiquines o salas de urgencia que las instalaciones permitidas o compatibles pudieran legalmente requerir.</p> <p>Usos docentes en salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado, o de los centros de enseñanza existentes en</p>	<p>Los no calificados como dominantes, permitidos o compatibles, y en particular:</p> <p>Aquellos que se caractericen por el almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos o que supongan molestias o peligros evidentes para los núcleos de población próximos.</p> <p>Los que supongan almacenamiento de productos o materiales al aire libre. En caso de así solicitarse la exposición al aire libre, el Ayuntamiento podrá imponer las condiciones que estime convenientes para la delimitación, vallado y ornato en general de la parcela y de su zona de influencia, sin que éstas rebasen los límites autorizados a la edificación en altura y volumetría.</p> <p>El almacenamiento de chatarra, cementerios de vehículos, almacenes de áridos, de trapos, de abonos orgánicos no envasados, de pesticidas o materiales radioactivos en concentración peligrosa y cualquier otro que por similitud pueda desvirtuar la calificación de usos establecida para las zonas o suponer peligros o molestias de consideración para núcleos colindantes.</p> <p>En las actividades deportivas se prohíben las desarrolladas mediante motores de explosión al aire libre. En el caso de desarrollarse en recinto cerrado, la emisión de ruido aéreo al exterior no debe ser superior a lo establecido en la normativa vigente para las áreas industriales. La misma limitación deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en que se pretenda instalar la</p>

el momento de la aprobación del Plan General.

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

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

megafonía exterior o interior de ambientación musical estará regido en los artículos de aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades, si procede.

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

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

Uso de Espectáculos, establecimientos Públicos y Actividades Recreativas: 1.4. espectáculos taurinos (grupo completo), 1.5.6. campos de tiro, 1.5.7. canódromos, hipódromos, velódromos y similares, 1.5.11 náuticos, 1.5.12 aeronáuticos 1.5.13 ciclistas, motociclistas y automovilísticos, 1.5.14 carreras populares, maratones o similares, 3.3. culturales y de ocio (grupo completo).

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

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

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS

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

INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Índice de edificabilidad neta sobre parcela	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	4 (B + 3) 5 (B + 4) para uso hotelero

Ocupación máxima	100 %	Altura máxima de cumbrera	15'50 m
		Altura máxima de cornisa	10 m
		Aprovechamiento sobre cubierta	No
		Sótanos / Semisótanos	Sí / Sí

### ***OTRAS CONDICIONES***

*Dotación de aparcamientos:*

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

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

CÓDIGO: **TMD**

MUNICIPIO: **Aldaia**

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

SISTEMA DE ORDENACIÓN

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

USO GLOBAL

**Alineación de calle (Manzana)**

**Manzana densa**

**Terciario**

### **USOS PORMENORIZADOS**

#### **Uso DOMINANTE**

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

#### **Usos COMPATIBLES**

- Hotelero.

#### **Usos INCOMPATIBLES**

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

- Residencial intensivo y extensivo

- Industrial

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

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

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

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

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

- La misma limitación anterior deberá regir para cualquier fuente sonora y actividad. En los casos en

que se pretenda instalar megafonía exterior o interior de ambientación musical estará regido en los artículos de aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades si procede.

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

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

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

INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Índice de edificabilidad neta sobre parcela	1,51 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Número máximo de plantas	4 (B + 3) 5 (B + 4) para uso hotelero
Ocupación máxima	100 %	Altura máxima de cumbrera	15'50 m
		Altura máxima de cornisa	10 m
		Aprovechamiento sobre cubierta	No
		Sótanos / Semisótanos	Sí / Sí

## OTRAS CONDICIONES

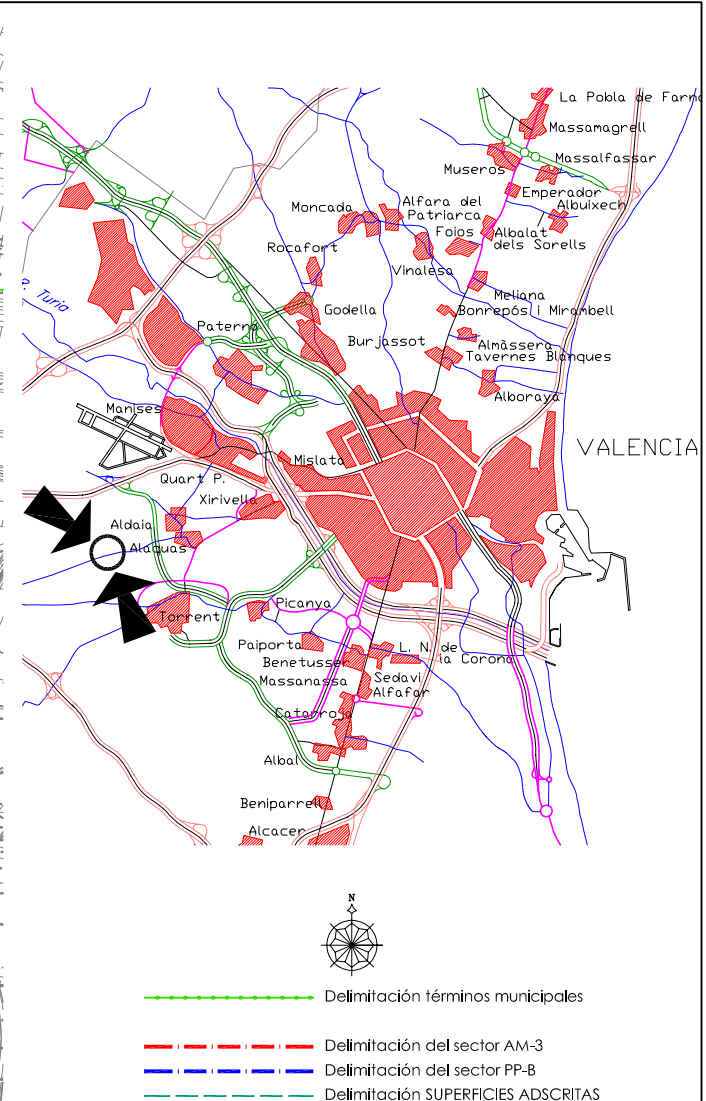
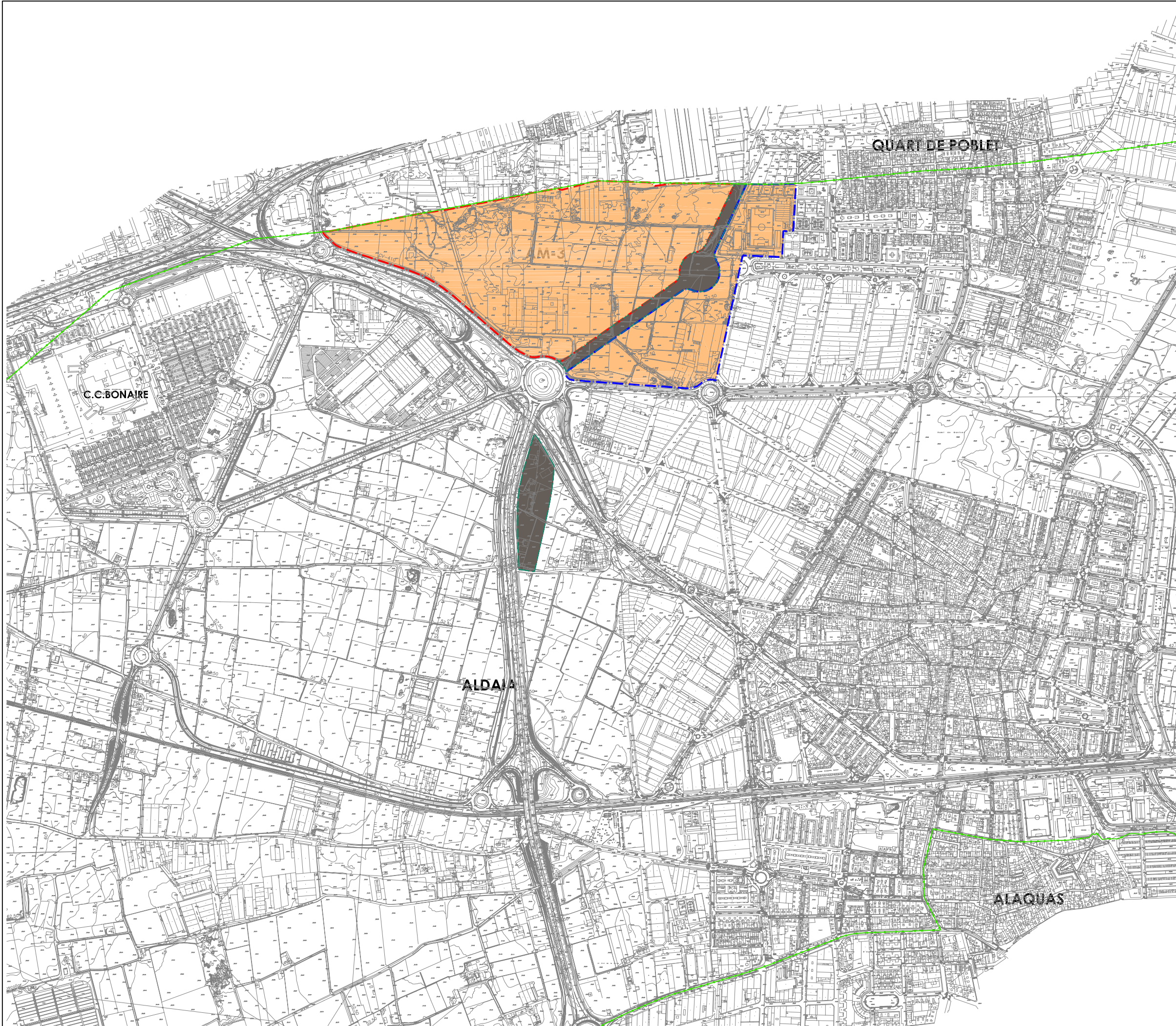
*Dotación de aparcamientos:*

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

Aldaia, diciembre de 2009

Juan José Bonillo Díaz  
Ingeniero de Caminos, canales y puertos



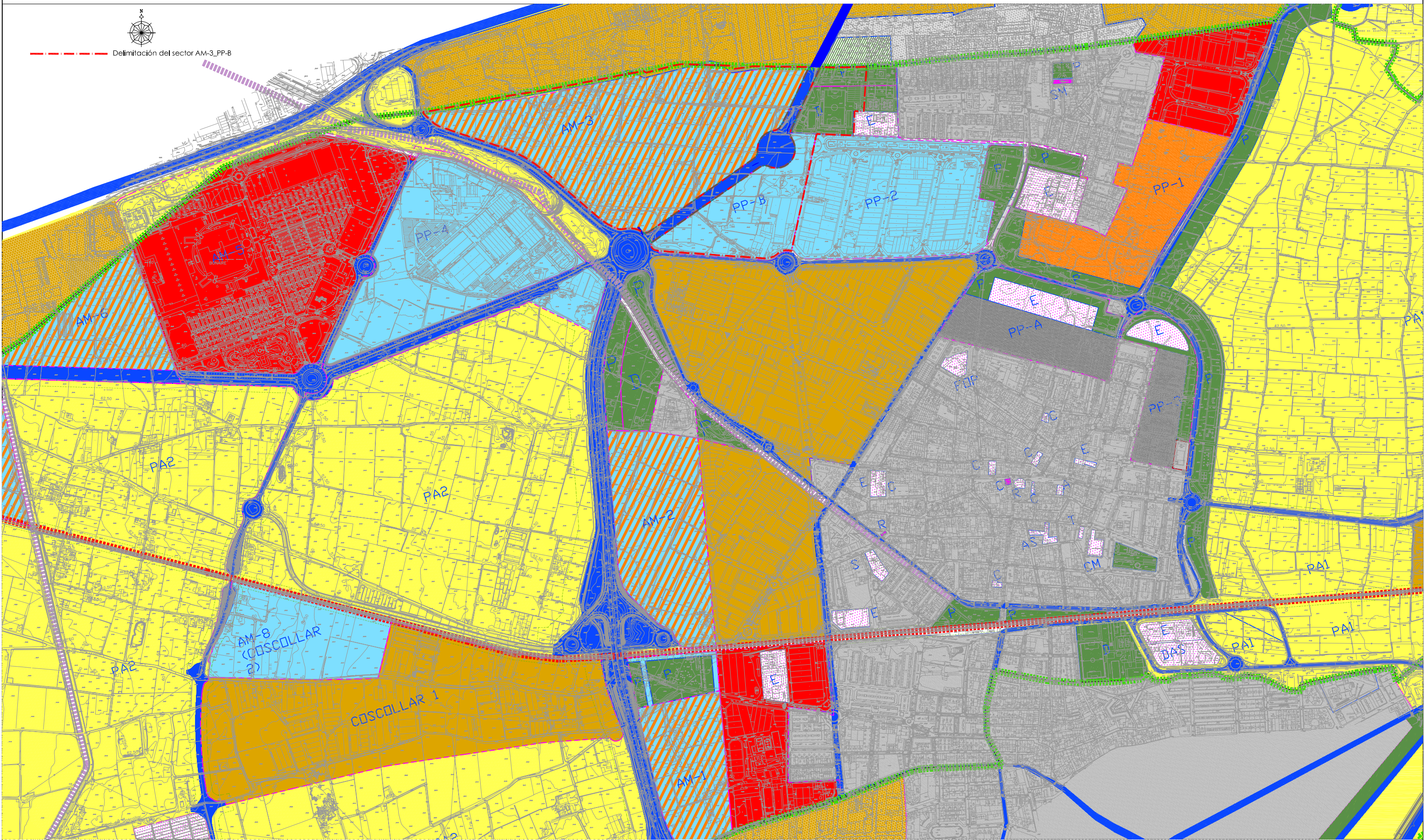


■ Sectores AM-3 \_ PP-B  
■ Red Primaria Adscrita -PRV





Delimitación del sector AM-3\_PP-B



USOS GLOBALES:

SUELO URBANO	RESIDENCIAL	SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL		INDUSTRIAL
	TERCIARIO		TERCIARIO
SUELO NO URBANIZABLE			TERCIARIO Y/O INDUSTRIAL

SISTEMA GENERAL:

COMUNICACIONES	VIARIO
	ESPACIO LIBRE DE RESERVA VIARIA
ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS PUBLICOS
	PARQUES URBANOS
	PARQUES DEPORTIVOS

EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

E	DOCENTE
CEM	CEMENTERIO
R	RELIGIOSO
HO	HOSOU
TRS	TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS
S	SANITARIO
C	SOCIO CULTURAL
AS	ASISTENCIAL
DAS	DOCENTE ASISTENCIAL
SM	SERVICIOS MUNICIPALES
A	ADMINISTRATIVO
CM	COMERCIAL
T	TELECOMUNICACIONES
FOP	FUERZAS DE ORDEN PUBLICO

-----	CANALIZACIONES HIDRAULICAS SUPERFICIALES (CAUCES PUBLICOS)
-----	LINEA FERROVIARIA
-----	DELIMITACION TERMINOS
-----	ZONA DE POLICIA DE CAUCES



PROMUEVE:

URAME ALDAIA, S.L.

ESCALA:

1/5000

ESCALA GRAFICA:



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES "AM3 - PPB" ALDAIA - VALENCIA

FECHA:

DICIEMBRE 2009

REVISION:

004

HOJA:

1 DE 1

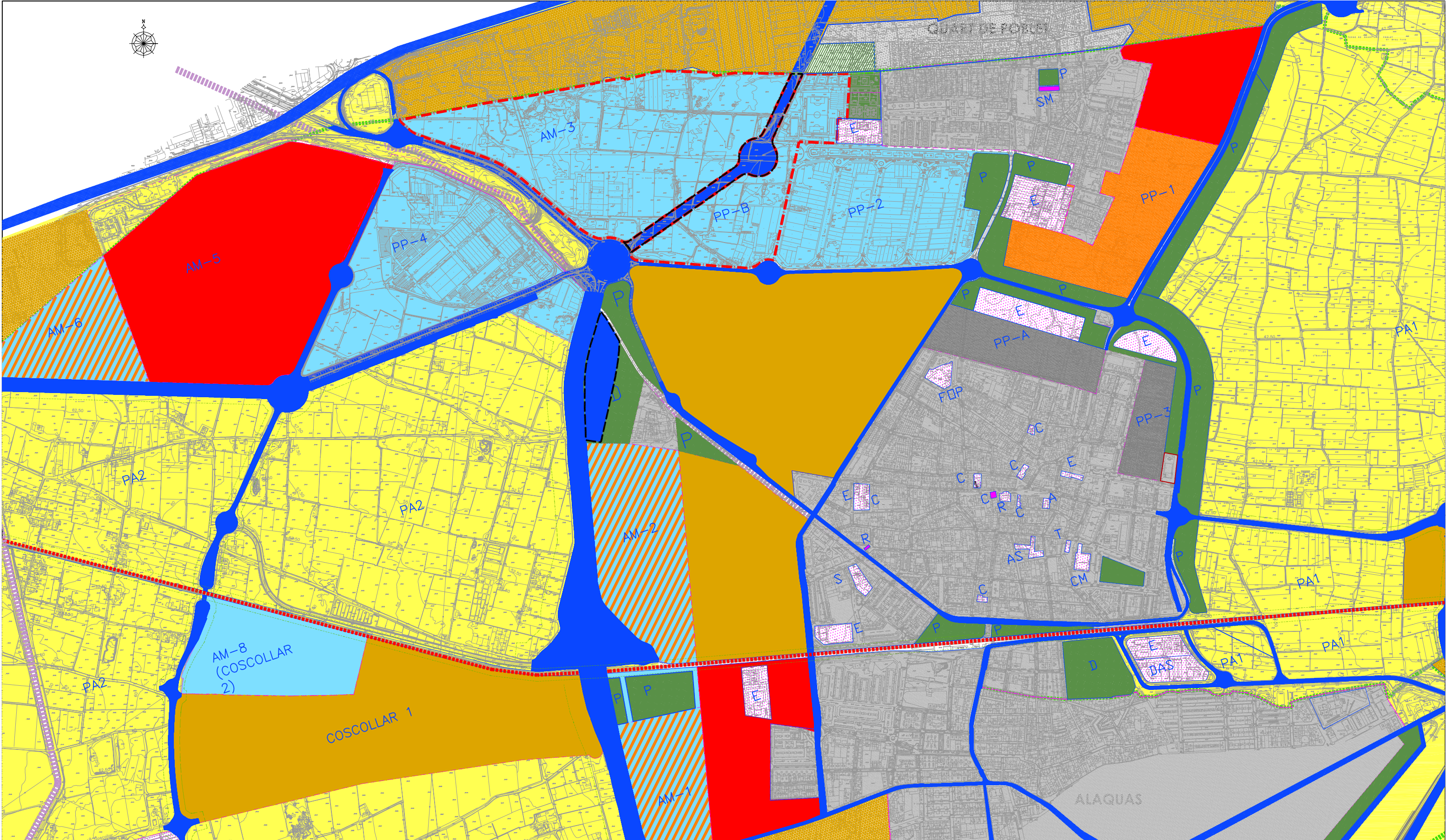
Nº DE PLANO  
PP-INF\_02

DESIGNACION DEL PLANO:  
PLANO DE INFORMACIÓN-PLANEAMIENTO VIGENTE:  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO.  
USOS GLOBALES.

AUTOR DEL PROYECTO:

JUAN JOSE BONILLO DIAZ  
Ing. Caminos, Canales y Puertos.





USOS GLOBALES:

SUELO URBANO		RESIDENCIAL	SUELO URBANIZABLE		RESIDENCIAL
		INDUSTRIAL			INDUSTRIAL
		TERCIARIO			TERCIARIO
SUELO NO URBANIZABLE					TERCIARIO Y/O INDUSTRIAL

SISTEMA GENERAL:

COMUNICACIONES		VIARIO
		ESPACIO LIBRE DE RESERVA VIARIA
ESPACIOS LIBRES		ESPACIOS PUBLICOS
		PARQUES URBANOS
		PARQUES DEPORTIVOS

EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

E	DOCENTE
CEM	CEMENTERIO
R	RELIGIOSO
HO	HOSIO
TRS	TRATAMIENTO RESIDUOS SOLIDOS
S	SANITARIO
C	SOCIO CULTURAL
AS	ASISTENCIAL
DAS	DOCENTE ASISTENCIAL
SM	SERVICIOS MUNICIPALES
A	ADMINISTRATIVO
CM	COMERCIAL
T	TELECOMUNICACIONES
FOP	FUERZAS DE ORDEN PUBLICO

	CANALIZACIONES HIDRAULICAS SUPERFICIALES (CAUCES PUBLICOS)
	LINEA FERROVIARIA
	DELIMITACIÓN TÉRMINOS

	Delimitación del sector AM-3 _ PP-B
	Delimitación red primaria adscrita



PROMUEVE:  
**URAME ALDAIA, S.L.**

ESCALA:  
1/5000

ESCALA GRAFICA:

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL  
DE LOS SECTORES "AM3 - PPB"  
ALDAIA - VALENCIA

FECHA:  
DICIEMBRE 2009

REVISION:  
004

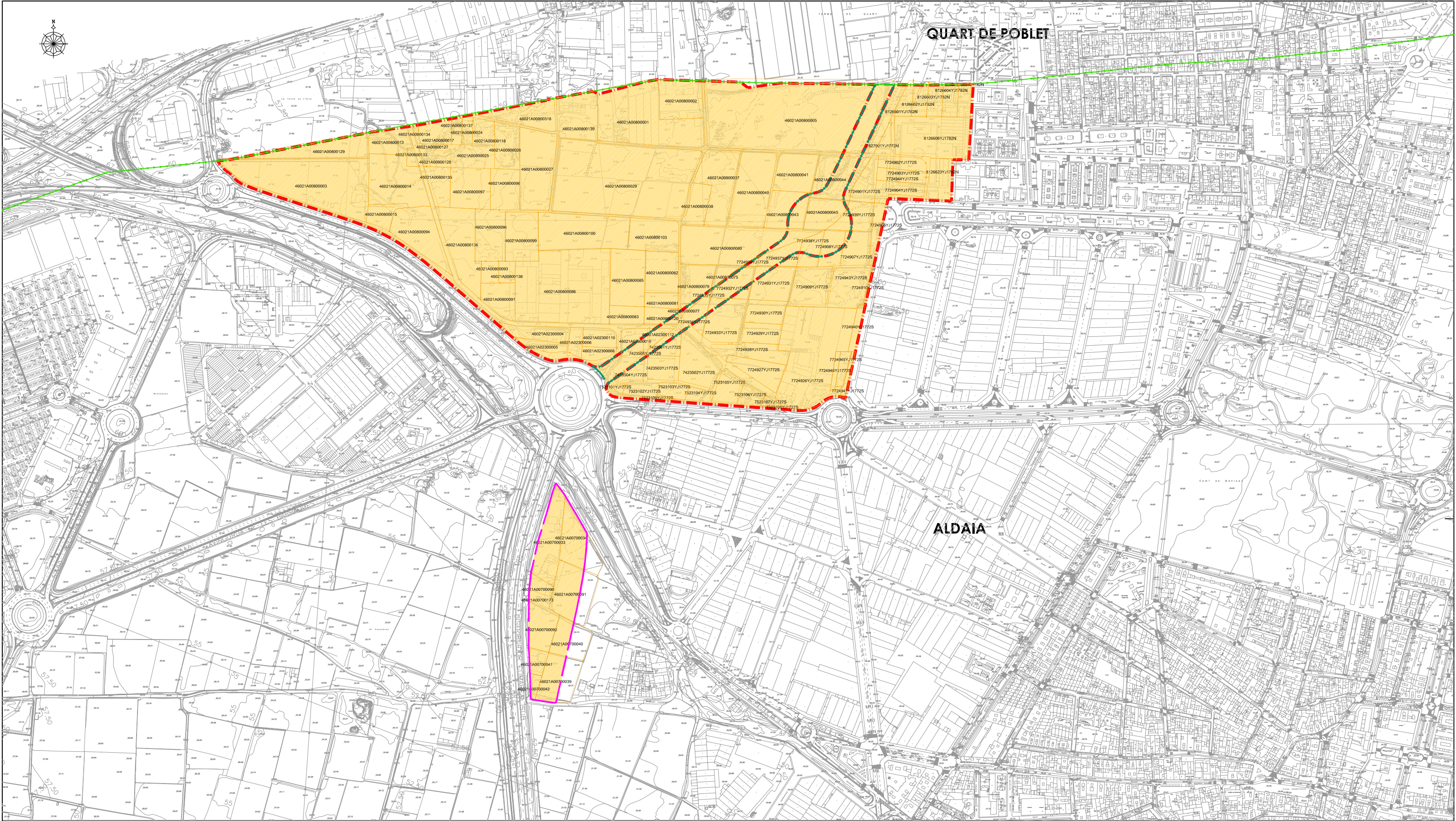
HOJA:  
1 DE 1

Nº DE PLANO  
PP-INF\_03

DESIGNACION DEL PLANO:  
PLANO INFORMACIÓN-PLANEAMIENTO PROPUESTO  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO.  
USOS GLOBALES.

AUTOR DEL PROYECTO:  
JUAN JOSE BONILLO DIAZ  
Ing. Caminos, Canales y Puertos.





<div><div></div><div>Delimitación términos municipales</div></div>		<div><div></div><div>Delimitación del sector AM-3_PP-B</div></div>		<div><div></div><div>Delimitación de la Red Primaria Adscrita _ SE-3</div></div>		<div><div></div><div>Superficie de la Red Primaria Adscrita (SE-3): 24.608,63 m²</div></div>		<div><div></div><div>Delimitación de la Red Primaria Adscrita _ PRV</div></div>		<div><div></div><div>Superficie de la Red Primaria Adscrita (PRV): 27.824,86 m²</div></div>						
<div><div>INFORMACIÓN CATASTRAL</div><div><div></div><div>Delimitación Parcelas Catastrales</div></div><div><div>46021A00000000 - Referencias catastrales</div><div><div></div><div>Parcelas Catastrales</div></div></div></div>																
<div><div><div><div></div><div>ALDAIA</div><div>VALENCIA</div></div></div></div>		<div>PROMUEVE:<div>URAME ALDAIA, S.L.</div></div>		<div>ESCALA:<div>1/3000</div></div>		<div>ESCALA GRAFICA:<div><div></div><div>0 30 60 90 120 150 180 210 240 270 300M</div></div></div>		<div>TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES "AM3 – PPB" ALDAIA – VALENCIA</div>		<div>FECHA:<div>DICIEMBRE 2009</div></div>		<div>REVISION:<div>004</div></div>	<div>HOJA:<div>1 DE 1</div></div>	<div>Nº DE PLANO PP-INF_04</div>	<div>DESIGNACION DEL PLANO: PLANO DE INFORMACIÓN: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DISTRIBUCIÓN EN PLANTA.</div>	<div>AUTOR DEL PROYECTO: JUAN JOSE BONILLO DIAZ Ing. Caminos, Canales y Puertos.</div>



QUART DE POBLET

CV-410

ALDAIA



- Delimitación términos municipales
- Delimitación del sector AM-3\_PP-B
- Delimitación de la Red Primaria Adscrita \_SE-3
- Delimitación de la Red Primaria Adscrita \_PRV

USOS

- Edificaciones existentes
- Dotacional Deportivo
- Dotacional Zona Verde



PROMUEVE:  
**URAME ALDAIA, S.L.**

ESCALA:  
1/2000

ESCALA GRAFICA:  
0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200M

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL  
DE LOS SECTORES "AM3 - PPB"  
ALDAIA - VALENCIA

FECHA:  
DICIEMBRE 2009

REVISION:  
004

HOJA:  
1 DE 1

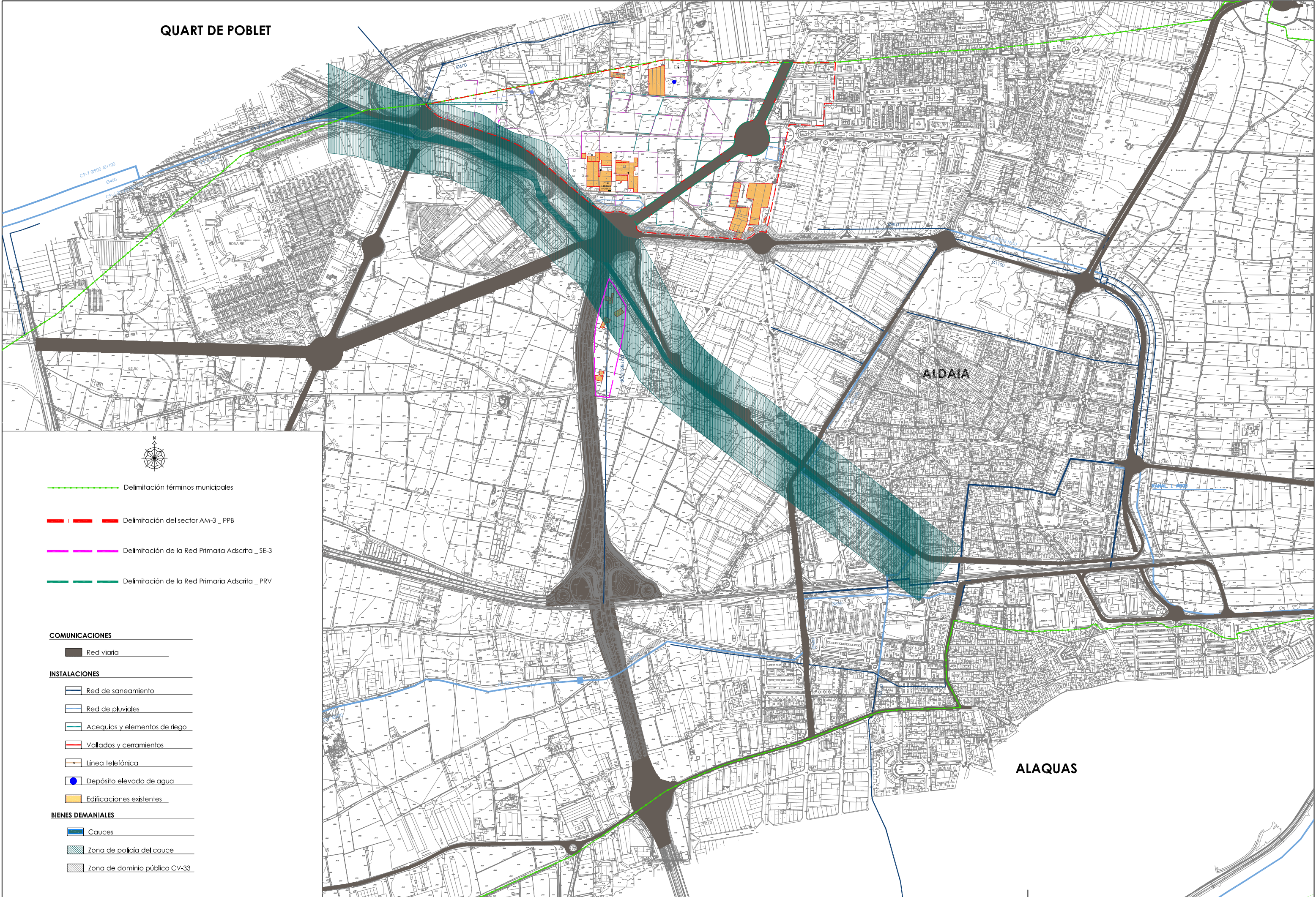
Nº DE PLANO  
PP-INF\_05

DESIGNACION DEL PLANO:  
PLANO DE INFORMACIÓN:  
TOPOGRAFIA DEL TERRENO,  
USOS Y APROVECHAMIENTOS

AUTOR DEL PROYECTO:  
JUAN JOSE BONILLO DIAZ  
Ing. Caminos, Canales y Puertos.



QUART DE POBLET



- Delimitación términos municipales
- Delimitación del sector AM-3 \_PPB
- Delimitación de la Red Primaria Adscrita \_SE-3
- Delimitación de la Red Primaria Adscrita \_PRV

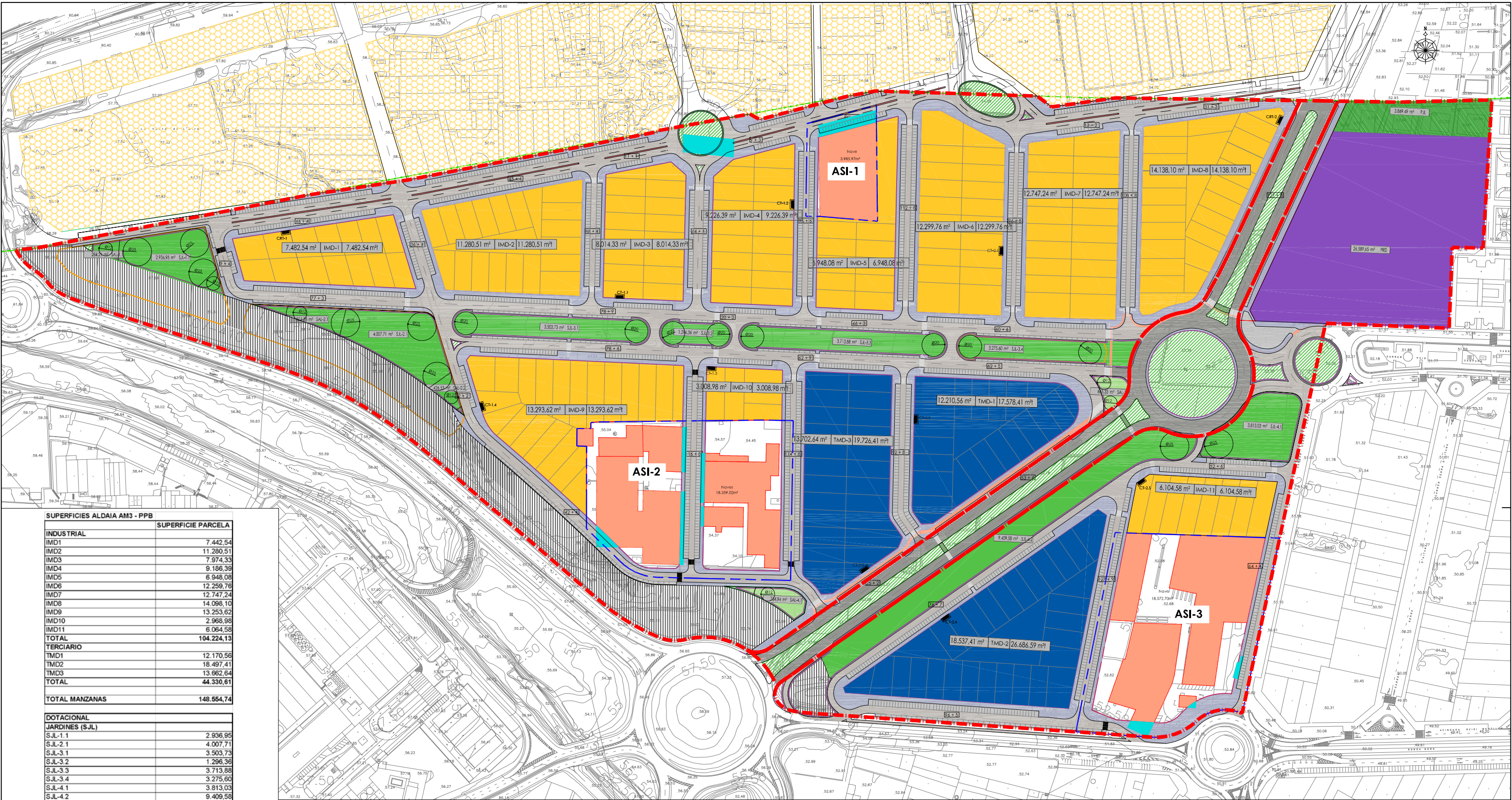
- COMUNICACIONES**
- Red viaria
- INSTALACIONES**
- Red de saneamiento
  - Red de pluviales
  - Acequias y elementos de riego
  - Vallados y cerramientos
  - Línea telefónica
  - Depósito elevado de agua
  - Edificaciones existentes
- BIENES DEMANIALES**
- Cauces
  - Zona de policía del cauce
  - Zona de dominio público CV-33

ALQUAS









SUPERFICIES ALDAIA AM3 - PPB	
INDUSTRIAL	SUPERFICIE PARCELA
IMD1	7.442,54
IMD2	11.280,51
IMD3	7.974,33
IMD4	9.186,39
IMD5	6.948,08
IMD6	12.259,76
IMD7	12.747,24
IMD8	14.096,10
IMD9	13.253,62
IMD10	2.968,98
IMD11	6.064,58
TOTAL	104.224,13
TERCIARIO	
TMD1	12.170,56
TMD2	18.497,41
TMD3	13.662,64
TOTAL	44.330,61
TOTAL MANZANAS	148.554,74

DOTACIONAL	
JARDINES (S.JL)	
S.JL-1.1	2.936,95
S.JL-2.1	4.007,71
S.JL-3.1	3.503,73
S.JL-3.2	1.296,36
S.JL-3.3	3.713,88
S.JL-3.4	3.275,60
S.JL-4.1	3.813,03
S.JL-4.2	9.409,58
TOTAL	31.956,84
ÁREAS DE JUEGO (SAL)	
SAL-1.1	284,41
SAL-1.2	238,59
SAL-2.1	811,28
SAL-2.2	426,53
SAL-3.1	685,33
SAL-4.1	764,94
TOTAL	3.191,08

TOTAL ZONAS VERDES	35.147,92
CTS	440,00
P.JL PPB	3.869,49
EQ PPB	26.589,65
RV+AV	138.532,91
TOTAL DOTACIONAL	204.579,97

TERCIARIO	
	Terciario Manzana Densa
INDUSTRIAL	
	Industrial Manzana Densa

DOTACIONAL (I)	
	Zona Verde - SAL
	Zona Verde - S.JL
	Zona Verde - P.JL
	Equipamiento deportivo red primaria

DOTACIONAL (II)	
	Aceras
	Carril Bici
	Aparcamientos
	Mediana (1m)
	Red Viaria - Red Primaria Local
	Red Viaria - Red Secundaria Local
	Red Viaria - Reserva Viaria
	Red Viaria - Zonas Verdes no computables

00.000'00 m²	IMD-1	00.000'00 m²
Superficie	Tipología	Edificabilidad
00.000'00 m²	S.JL-1	
Superficie	Clave	

	Edificios pre-existentes acordes con ordenación		Delimitación términos municipales
	Edificios pre-existentes fuera de ordenación		Delimitación del sector AM-3_PP-B
<b>CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO DE QUART DE POBLET</b>			Delimitación de Areas semiconsolidadas
	Industrial A		
	Industrial C		



PROMUEVE:  
**URAME ALDAIA, S.L.**

ESCALA:  
1/1500

ESCALA GRAFICA:  
0 20 40 60 80 100 120 140m

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL  
DE LOS SECTORES "AM3 - PPB"  
ALDAIA - VALENCIA

FECHA:  
DICIEMBRE 2009

REVISION:  
004

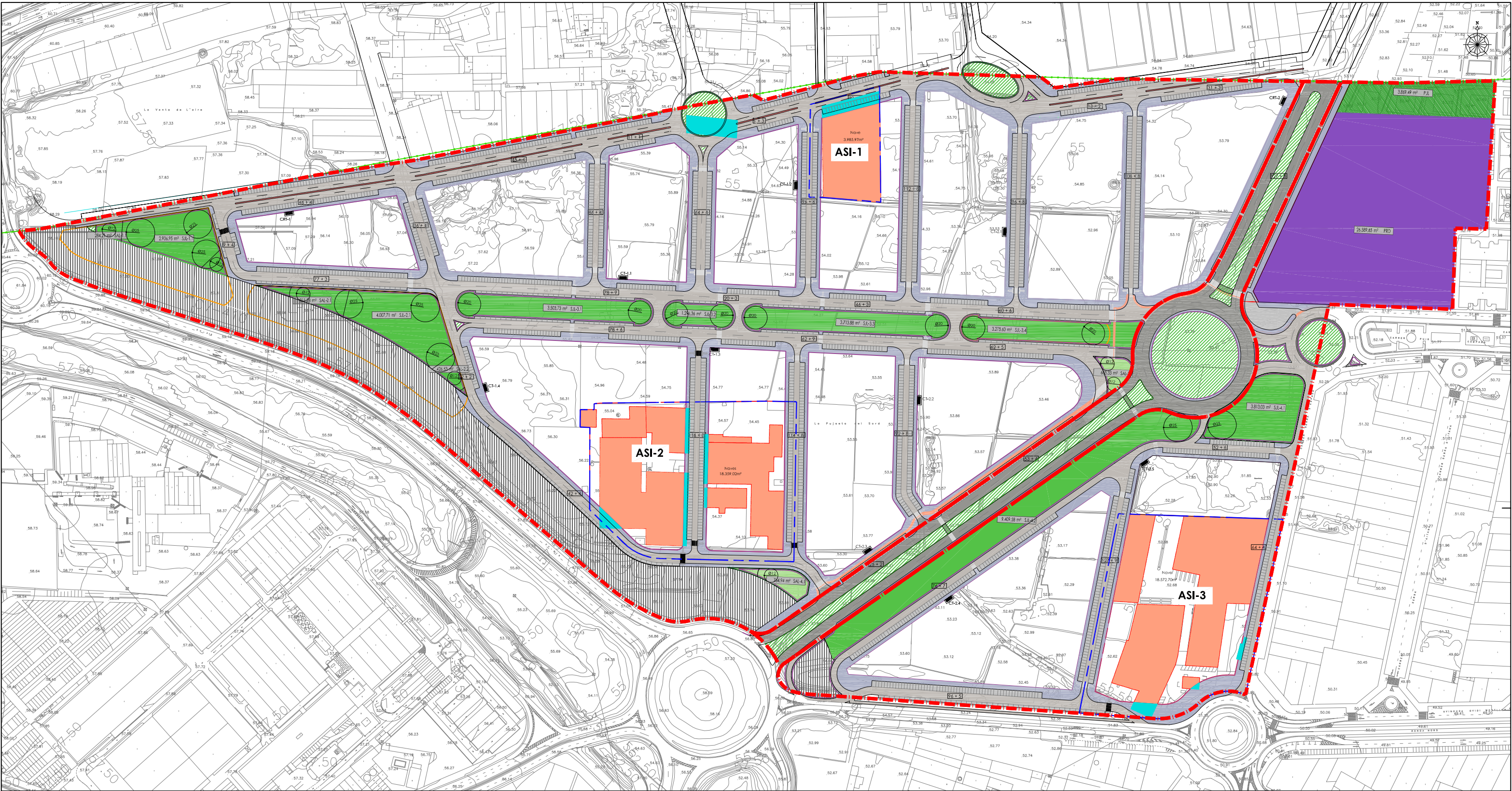
HOJA:  
1 DE 1

Nº DE PLANO  
PP.ORD\_01

DESIGNACION DEL PLANO:  
PLANO DE ORDENACIÓN:  
CALIFICACIÓN  
DISTRIBUCIÓN EN PLANTA.

AUTOR DEL PROYECTO:  
JUAN JOSE BONILLO DIAZ  
Ing. Caminos, Canales y Puertos.





**DOTACIONAL (I)**

- Zona Verde - SAL
- Zona Verde - SJL
- Zona Verde - PJL
- Equipamiento deportivo red primaria

**DOTACIONAL (II)**

- Aceras
- Carril Bici
- Red Viaria - Red Primaria Local
- Red Viaria - Red Secundaria Local
- Red Viaria - Reserva Viaria
- Red Viaria - Zonas Verdes no computables

00.000'00 m<sup>2</sup> S.J.L.  
Superficie    Clave

- Edificios pre-existentes acordes a la ordenación
- Edificios pre-existentes fuera de ordenación

- Delimitación términos municipales
- Delimitación del sector AM-3\_PP-B
- Delimitación de Areas semiconsolidadas



PROMUEVE:  
**URAME ALDAIA, S.L.**

ESCALA:  
1/1500

ESCALA GRAFICA:  
0 20 40 60 80 100 120 140m

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL  
DE LOS SECTORES "AM3 - PPB"  
ALDAIA - VALENCIA

FECHA:  
DICIEMBRE 2009

REVISION:  
004

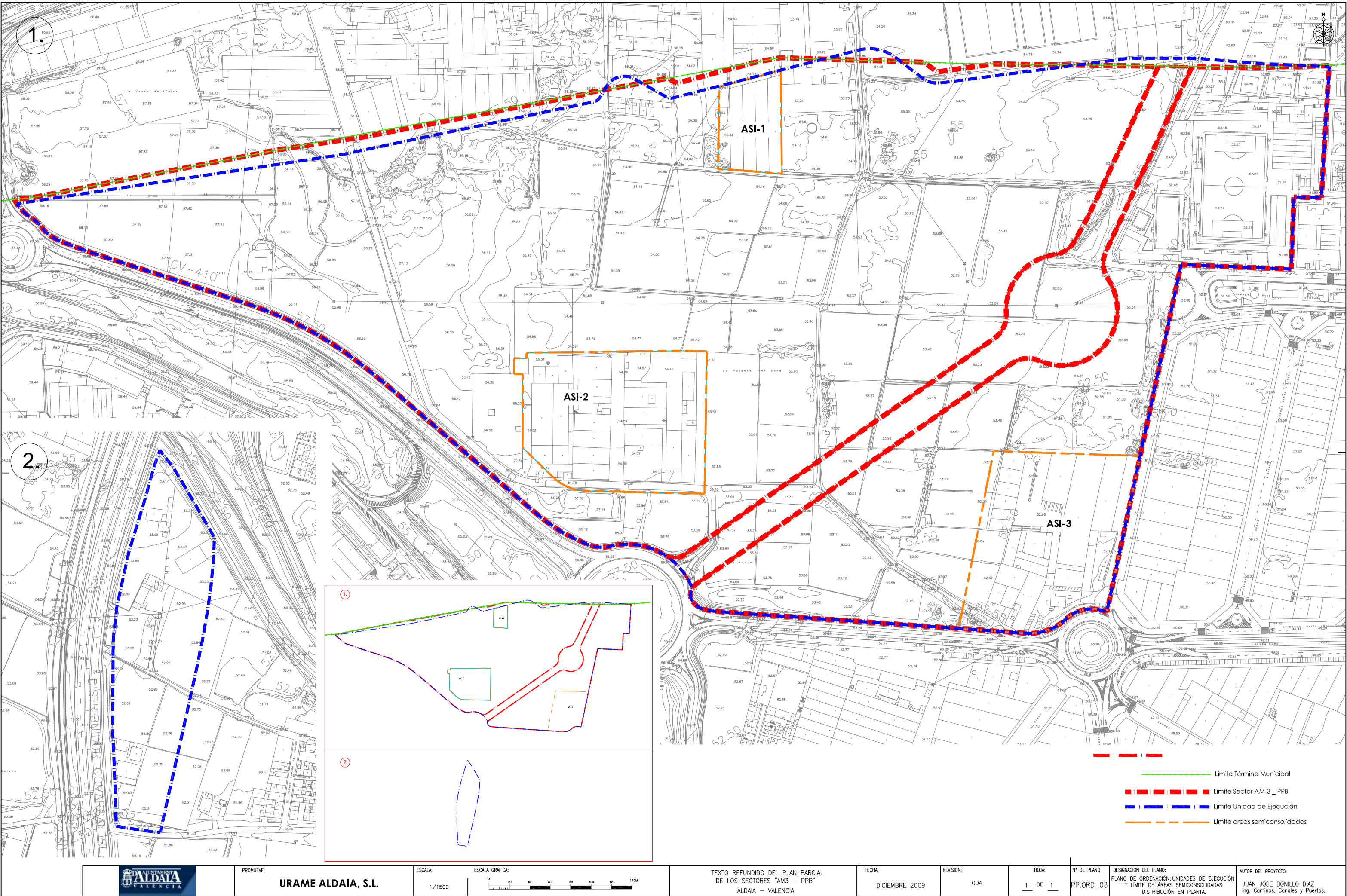
HOJA:  
1 DE 1

Nº DE PLANO  
PP.ORD\_02

DESIGNACION DEL PLANO:  
PLANO DE ORDENACIÓN:  
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.  
DISTRIBUCIÓN EN PLANTA.

AUTOR DEL PROYECTO:  
JUAN JOSE BONILLO DIAZ  
Ing. Caminos, Canales y Puertos.





PROMUEVE:  
**URAMA ALDAIA, S.L.**

ESCALA:  
1/1500

ESCALA GRAFICA:  
0 20 40 60 80 100 120 140M

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL  
DE LOS SECTORES "AM3 – PPB"  
ALDAIA – VALENCIA

FECHA:  
DICIEMBRE 2009

REVISION:  
004

HOJA:  
1 DE 1

Nº DE PLANO  
PP.ORD\_03

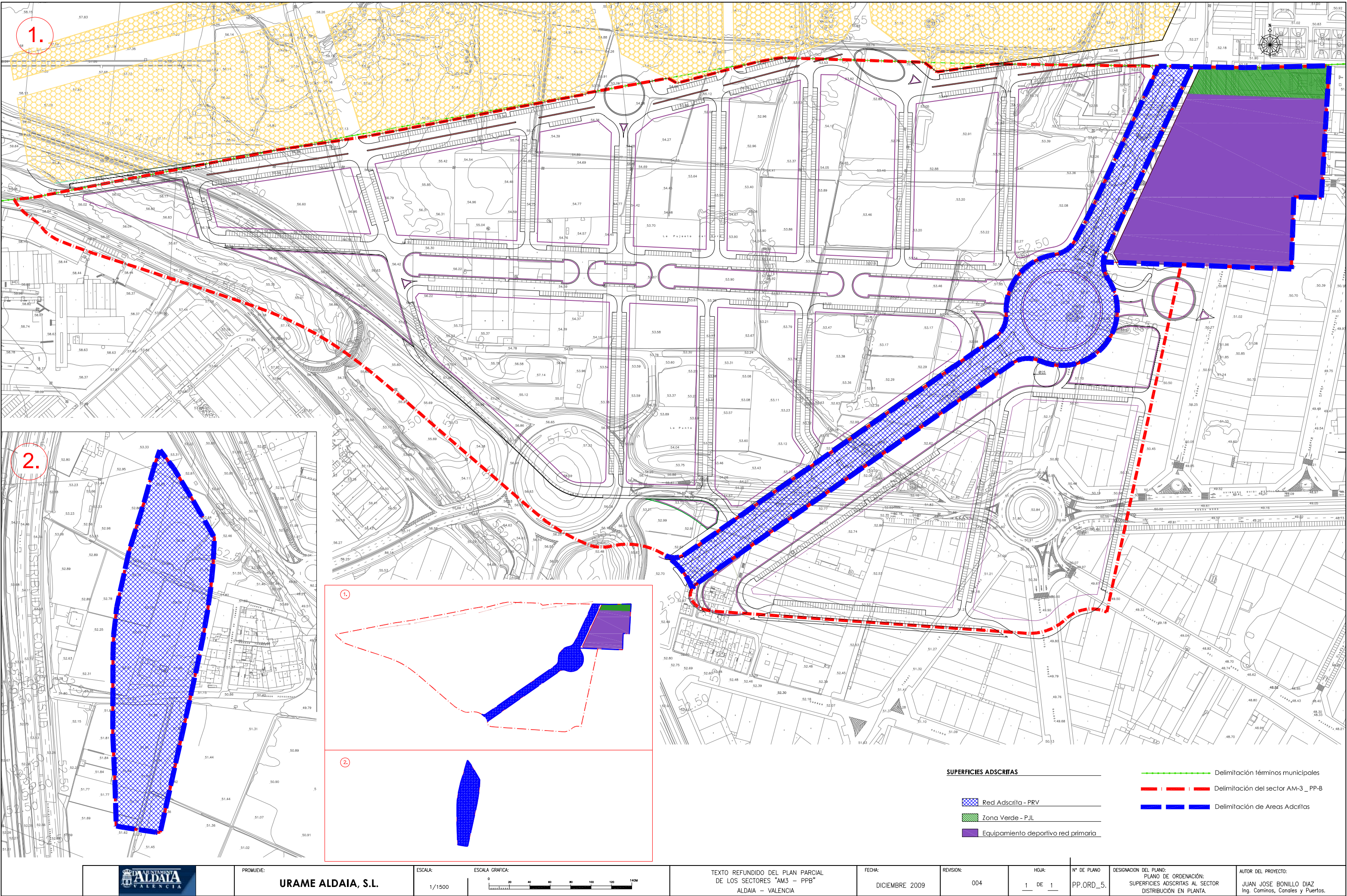
DESIGNACION DEL PLANO:  
PLANO DE ORDENACIÓN: UNIDADES DE EJECUCIÓN  
Y LIMITE DE ÁREAS SEMICONSOLIDADAS  
DISTRIBUCIÓN EN PLANTA.

AUTOR DEL PROYECTO:  
JUAN JOSE BONILLO DIAZ  
Ing. Caminos, Canales y Puertos.









PROMUEVE:  
**URAME ALDAIA, S.L.**

ESCALA:  
1/1500

ESCALA GRAFICA:  
0 20 40 60 80 100 120 140m

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL  
DE LOS SECTORES "AM3 - PPB"  
ALDAIA - VALENCIA

FECHA:  
DICIEMBRE 2009

REVISION:  
004

HOJA:  
1 DE 1

Nº DE PLANO:  
PP.ORD\_5.

DESIGNACION DEL PLANO:  
PLANO DE ORDENACIÓN:  
SUPERFICIES ADSCRITAS AL SECTOR  
DISTRIBUCIÓN EN PLANTA.

AUTOR DEL PROYECTO:  
JUAN JOSE BONILLO DIAZ  
Ing. Caminos, Canales y Puertos.