

EQUIP REDACTOR

JOSEP MURCIA VIDAL
VICENT GARCIA MARTINEZ
JOAQUIM SANCHIS SERRANO
ARQUITECTES
ENRIC FERRANDIS BAIXAULI
ENGINYER DE CAMINS
FRANCESC BLANG CLAVERO
ADVOCAT
SALVADOR PONS FRIGOLS
RAFAEL BELLVER SAEZ
ECONOMISTES



NORMAS URBANISTICAS
ANEXO:
FICHAS DE ACTUACIONES
URBANISTICAS
EN DESARROLLO DEL PLAN

GENERALITAT VALENCIANA
Aprobación Plena

97ª Sesión

05 ENE 1990

de la Comisión de Urbanismo



Ajuntament d'Aldaya

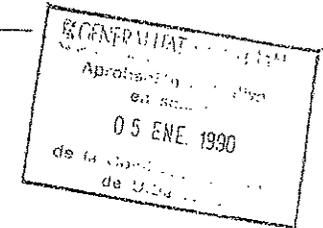


FULL 01

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALDAIA

NORMAS URBANISTICAS



INDICE

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCION DE PLAN GENERAL

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES

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

RECIBIDO
Aprobado
05 ENE 1990
de la...

CAPITULO II.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION

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

CAPITULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTION

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

CAPITULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

CAPITULO V.- DESARROLLO DEL PLAN SEGUN LA CLASE DE SUELO

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

RECIBIDO
Aprobado
05 ENE 1990
de la Com. de Urban...

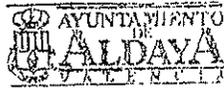
TITULO III.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES

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

CAPITULO II.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

- Art. 33.- Definición.
- Art. 34.- Utilidad Pública.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- Art. 35.- Ejecución de los Sistemas Generales.
- Art. 36.- Titularidad y Gestión de los Sistemas.
- Art. 37.- Sistema Viario.
- Art. 38.- Sistema de Zonas Verdes.
- Art. 39.- Usos Permitidos en Parques y Jardines.
- Art. 40.- Sistema de Equipamiento
- Art. 41.- Destino de los Equipamientos.
- Art. 42.- Sistema de Dotaciones e Infraestructuras.

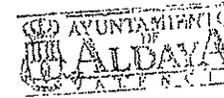
Ayuntamiento de Aldaya
 05 ENE. 1990
 de la Comisión de Urbanización

CAPITULO III.- REGLAMENTACION GENERAL DE USOS

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

CAPITULO IV.- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

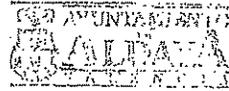
- Art. 50.- Actos Sujetos a Licencia.
- Art. 51.- Solicitudes de Licencia de Obra.
- Art. 52.- Clasificación de las Obras.
- Art. 53.- Documentos que se acompañarán a la Solicitud de Licencias de Obras Mayores.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- Art. 54.- Documentos que Presentarán al Solicitar Licencia de Obras Menores.
- Art. 55.- Documentos para Licencias de Derribo.
- Art. 56.- Documentos para Licencias de Parcelación.
- Art. 57.- Documentos para Licencias de Obras de Urbanización.
- Art. 58.- Restantes Supuestos de Licencias de Urbanización.
- Art. 59.- Contenido de las Licencias.
- Art. 60.- Licencia Condicionada a Completación de Urbanización.
- Art. 61.- Concesión de la Licencia.
- Art. 62.- Plazos para la Concesión de la Licencia.
- Art. 63.- Silencio Administrativo.
- Art. 64.- Suspensión del Computo de Plazos.
- Art. 65.- Subsanción de Deficiencias.
- Art. 66.- Notificación de Licencia.
- Art. 67.- Ejecución de las Obras.
- Art. 68.- Dirección Facultativa.
- Art. 69.- Empresa Constructora.
- Art. 70.- Modificaciones en el Proyecto.
- Art. 71.- Alineaciones y Rasantes.
- Art. 72.- Paralización de las Obras.
- Art. 73.- Otras Obligaciones.
- Art. 74.- Conclusión de las Obras.
- Art. 75.- Licencia de Primera Ocupación.
- Art. 76.- Caducidad de Licencias.
- Art. 77.- Plazos y Prórrogas de las Licencias.1

Ayuntamiento de Aldaya
 05 ENE. 1990
 de la Comisión de Urbanización

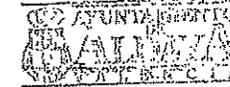
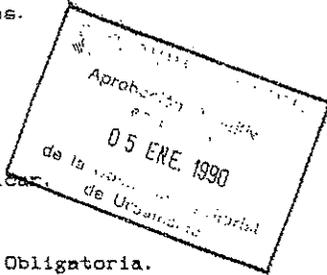


ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- Art. 78.- Proyecto Básico.
- Art. 79.- Instalación de Grúas.
- Art. 80.- Ordenanzas Particulares.

CAPITULO V.- SUELO URBANO

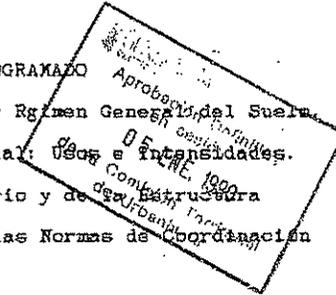
- Art. 81.- Definición.
- Art. 82.- Condiciones para Edificios.
- Art. 83.- Parcela Urbana.
- Art. 84.- Agregación Parcelaria Obligatoria.
- Art. 85.- Indivisibilidad de Parcelas.
- Art. 86.- Parámetros Reguladores.
- Art. 87.- Anchura Reguladora de la Calle.
- Art. 88.- Edificios Fuera de Ordenación.
- Art. 89.- Zonas de Ordenanzas Particulares.
- Art. 90.- Ordenanzas Particulares de la Zona Núcleo Antiguo.
- Art. 91.- Ordenanzas Particulares de la Zona de Ensanche.
- Art. 92.- Ordenanzas Particulares de la Zona Conjuntos Urbanísticos.
- Art. 93.- Ordenanzas Particulares para los Edificios de Interés Arquitectónico.
- Art. 94.- Ordenanzas Particulares para la Zona Residencial y/o Terciario con Desarrollo de su Ordenación.
- Art. 95.- Ordenanzas Particulares de las Zonas de Uso Terciario.
- Art. 96.- Ordenanzas Particulares de la Zona Industrial.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

CAPITULO VI.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

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



CAPITULO VI.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

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

CAPITULO VIII.- SUELO NO URBANIZABLE

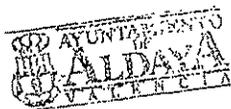
- Art. 104.- Definición.
- Art. 105.- Tipos.
- Art. 106.- Normativa.
- Art. 107.- Núcleo de Población.

CAPITULO IX - CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS DE LA EDIFICACION

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



Ajuntament d'Aldaya



FULL 08

ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

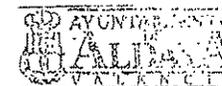
- Art. 109.- Condiciones mínimas de Iluminación y Ventilación de las Viviendas.
- Art. 110.- Patios.
- Art. 110.- Chimeneas de Ventilación.
- Art. 112.- Condiciones Higiénico Sanitarias mínimas de Locales Comerciales.
- Art. 113.- Dotación mínima de Aseos en Comercios y Oficinas.
- Art. 114.- Servicios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

CAPITULO X.- PREVISION DE APARCAMIENTOS DE VEHICULOS EN LAS
NUEVAS EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES.

- Art. 119.- Dotación de Aparcamiento en Edificios de Nueva Planta.
- Art. 120.- Dotación de Aparcamiento en Nuevas Actividades.
- Art. 121.- Excepción y Dispensa en la Obligación de Dotación de Aparcamiento. En Zonas de Uso Residencial.
- Art. 122.- Reserva de Espacio para Aparcamiento.
- Art. 123.- Vinculación de la Dotación de Aparcamiento a la Edificación.
- Art. 124.- Locales y Edificaciones Destinados a la Explotación Comercial del Aparcamiento de Vehículos.



Ajuntament d'Aldaya



FULL 09

ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- Art. 125.- Acceso al Aparcamiento y Circulación Interior de Vehículos.
- Art. 126.- Altura Libre en Locales de Aparcamiento.
- Art. 127.- Ventilación en Locales de Aparcamiento.
- Art. 128.- Condiciones de Protección contra Incendios.
- Art. 129.- Afeciones a la Urbanización, Mandado y Amueblamiento Urbanos.

CAPITULO XI.- CONDICIONES DE LA URBANIZACION

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

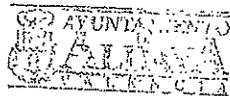
CAPITULO XII.- CATALOGO

- Art. 135.- Relación.
- Art. 136.- Niveles de Protección.

DISPOSICION ADICIONAL

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

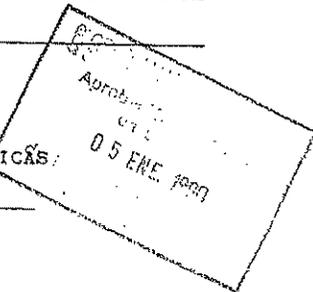
DISPOSICION DEROGATIVA



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALDAIA

NORMAS URBANÍSTICAS



TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- SIGNIFICADO Y AMBITO DE APLICACION

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

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 2.- OBJETO

1.- El P.G.O.U. de Aldaya constituye el instrumento de ordenación urbanística integral del territorio del mencionado municipio, de conformidad con lo que dispone la actual legislación urbanística.

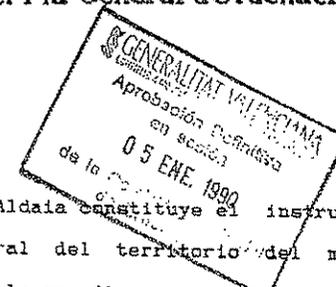
2.- El Plan General tiene preferencia de aplicación sobre cualquier otra disposición municipal que regule el uso y ordenación del territorio.

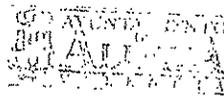
3.- El Plan General es el marco básico regulador de las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en el término municipal de Aldaya y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

4.- En lo no previsto en el Presente Plan General será de aplicación las Normas de carácter general que regulen los diferentes aspectos sectoriales del planeamiento y ordenación del territorio.

Art. 3.- VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

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





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 4.- ALTERACION DEL PLAN

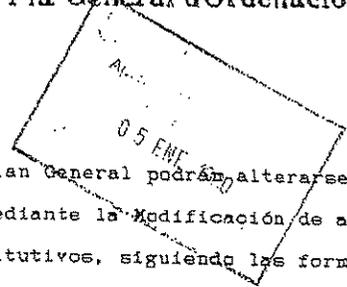
Los contenidos del Plan General podrán alterarse bien a través de su Revisión o bien mediante la Modificación de alguno o algunos de sus elementos constitutivos, siguiendo las formalidades previstas por la legislación vigente.

Art. 5.- REVISION DEL PLAN. INDICADORES QUE LA DETERMINAN

1.- Se entiende por Revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida o cuando la alteración venga motivada por el agotamiento del Plan, en los términos establecidos por el art 154.3 del Reglamento de Planeamiento.

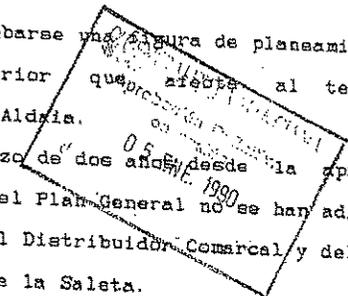
2.- Deberá procederse necesariamente a la revisión del Plan en los casos siguientes:

- a) Cuando se cumplan 8 años desde su entrada en vigor, con la finalidad de verificar el grado de cumplimiento alcanzado por el Programa del Plan y establecer una nueva programación.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- b) Caso de aprobarse una figura de planeamiento de orden superior que afecte al territorio municipal de Aldaya.
- c) Si en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General no se han adjudicado las obras del Distribuidor Comarcal y del desvío del Barranc de la Saleta.
- d) Si se produce el agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y se hace necesario nuevo suelo urbanizable o un nuevo Programa de Actuación.
- e) Cuando a la finalización del primer cuatrienio no se hayan producido al menos el 75% de las inversiones públicas previstas en el programa de actuación del Plan, para dicho cuatrienio.
- f) Si se producen alteraciones, por exigencias legales o de carácter técnico general de los standards reservados para los servicios públicos, sistema de comunicaciones, espacios públicos y equipamientos, debidos a la transformación económica y social.
- g) Cuando otras circunstancias o disposiciones legales así lo exijan.



ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 6.- MODIFICACION DEL PLAN

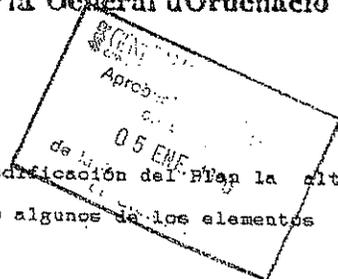
1.- Se entiende por Modificación del Plan la alteración singular o puntual de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen.

2.- Si dicha alteración singular o puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista o significara, por acumulación de distintas modificaciones puntuales, una alteración generalizada de sus determinaciones básicas, procederá efectuar la revisión del Plan.

3.- Por razones de necesidad o conveniencia general podrá modificarse cualquier elemento del Plan General, aun cuando lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o se imponga la procedencia de revisar la programación del Plan General, todo ello de acuerdo con lo establecido al respecto por la Ley del Suelo y sus Reglamentos. En este sentido se tendrá especial atención a los contenidos de los artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento, así como a la prescripciones establecidas en el artículo 159 del mismo Reglamento en relación con el aprovechamiento medio.

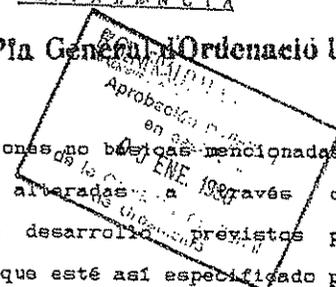
4.- No serán consideradas como Modificación del Plan:

- a) Las alteraciones que afecten puntualmente a determinaciones no básicas del Plan o soluciones incorporadas a título indicativo en la documentación del Plan, siempre y cuando estas hayan sido definidas como tales en el presente Plan.


 ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Las determinaciones no básicas mencionadas solo podrán ser alteradas a través de los instrumentos de desarrollo previstos por el Plan, siempre que esté así especificado por el mismo.

- b) Las variaciones que vengan motivadas por el ajuste, a la realidad del terreno, de las mediciones contenidas en la documentación del Plan, en concordancia con lo establecido en el Art. 9 de las presentes normas.
- c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo, aclaración interpretativa o como complemento de las presentes Normas, siempre y cuando no las contravengan ni desvirtúen.
- d) La modificación de las Ordenanzas del apartado anterior, las cuales no deberán ser consideradas, en ningún caso, como parte constitutiva del presente Plan General.



Art. 7.- REVISION DEL PROGRAMA DE ACTUACION

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 8.- OBLIGATORIEDAD DEL PLAN GENERAL

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

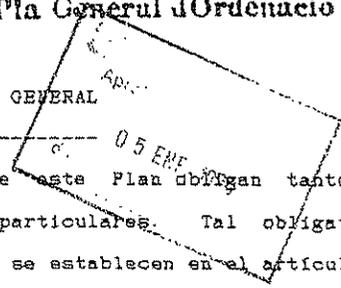
No obstante, con carácter excepcional el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, podrá autorizar usos u obras de carácter provisional de acuerdo con lo establecido en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Art. 9.- INTERPRETACION DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN

1.- Las determinaciones del Plan General se interpretarán según los criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras en relación al contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atienden fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social en que deben aplicarse.

2.- En los casos de duda, imprecisión o contradicción entre los diferentes documentos que integran el Plan, prevalecerá la interpretación que implique mayores espacios públicos o de interés colectivo y menor edificabilidad o aprovechamiento.

3.- La delimitación de los sectores, unidades de actuación, actuaciones aisladas, zonas y sistemas del presente Plan, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los instrumentos de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales



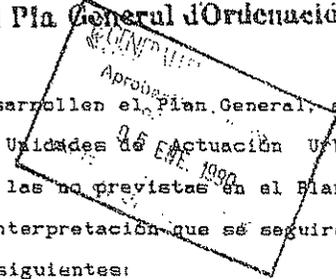
ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

y Estudios de Detalle) que desarrollen el Plan General, así como a través de delimitaciones de Unidades de Actuación Urbanística, tanto en las previstas como en las no previstas en el Plan.

4.- Las reglas de interpretación que se seguirán en los mencionados ajustes serán las siguientes:

- a) No alterar las dimensiones que figuran en los planos normativos en más o menos un cinco por ciento (5%).
- b) No alterar la forma sustancial de la ordenación o delimitación contenida en los planos, excepto las precisiones debidas a ajustes respecto a:
 - Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas,
 - Características geográficas y topográficas del terreno.
 - Límites físicos o particiones de propiedad.
 - La existencia de elementos naturales o artificiales, de significativo interés, que lo justifique.
- c) Así mismo no podrá realizarse un ajuste de los Sistemas de Espacios Libres y/o de Equipamientos Comunitarios que suponga disminución de la superficie que para ellos preve el Plan.

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





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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

Art. 10.- PUBLICIDAD

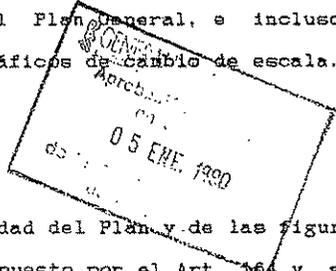
Respecto a la publicidad del Plan y de las figuras que lo desarrollan se estará a lo dispuesto por el Art. 104 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Art. 11.- DOCUMENTACION DEL PLAN

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

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

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES

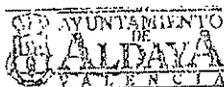
Art. 12.- INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN

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

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

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





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

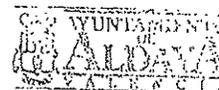
3.- También podrán formularse para el desarrollo del Plan, aclaración interpretativa o como complemento de las presentes Normas, Ordenanzas Especiales que con carácter general y competencia municipal, regulen aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, usos del suelo, actividades, obras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

Art. 13.- PRIORIDADES Y PLAZOS

1.- Las prioridades y plazos para desarrollar las determinaciones del Plan General serán las establecidas en el programa de actuación del mismo.

2.- Los plazos cuatrisesnales que se establecen, en Suelo Urbanizable Programado, para formular Planes Parciales de iniciativa particular, son obligatorios para los propietarios del Suelo afectado, los cuales deberán presentar los documentos necesarios con la suficiente antelación a fin de hacer posible la ejecución del planeamiento dentro de los plazos cuatrisesnales fijados por estas Normas.

Dichos plazos afectan a todo el proceso de formulación y aprobación del planeamiento y de sus instrumentos de gestión y ejecución, así como a la realización de las obras de urbanización correspondientes, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

El planeamiento de iniciativa privada deberá ser formulado dentro de los doce meses siguientes al inicio del cuatrienio en el que deba ser llevado a cabo.

El incumplimiento por los particulares de los plazos establecidos, tanto para la formulación del planeamiento parcial como para la ejecución del mismo podrá determinar la adopción, por la Administración actuante, de alguna o algunas de las siguientes medidas:

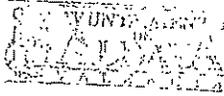
- a) Formulación subsidiaria del planeamiento por la Administración.
b) Desclasificación del suelo, en su caso.

3.- La aplicación subsidiaria del sistema de expropiación respecto al de compensación, podrá ser utilizada para paliar la inactividad de los particulares tanto en la formulación del planeamiento como en la ejecución de éste en sus distintas etapas procedimentales, de acuerdo con lo establecido en el art. 119 de la Ley del Suelo.

4.- No obstante todo lo anterior, podrán concederse prórrogas, por el plazo de un año, cuando se presenten iniciativas particulares de promoción y gestión del planeamiento que puedan significar una mayor facilidad para el desarrollo del Plan General.

Art. 14.- INICIATIVA EN LA FORMULACION DEL PLANEAMIENTO

1.- Los Planes que se formulen en desarrollo de éste podrá ser de iniciativa pública, privada o indistinta, conforme a las indicaciones señaladas para cada caso en este Plan.



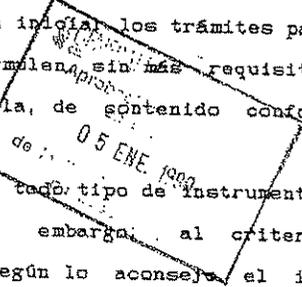
ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

2.- Los particulares podrán iniciar los trámites para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar la documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al presente Plan General.

La aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento queda reservada, sin embargo, al criterio de oportunidad de la Administración según lo aconseje el interés general.

Art. 15.- TRAMITACION SIMULTANEA O PARALELA

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



CAPITULO III.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Art. 16.- PLANES ESPECIALES

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

Art. 17.- ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Para el correcto desarrollo del Plan General, de los Planes Parciales, o de los Planes Especiales que pudieran redactarse, podrán formularse, cuando fuera necesario, Estudios de Detalle con la finalidad de prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

2.- Los Estudios de Detalle habrán de respetar las determinaciones fundamentales del Plan.

**ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana**

3.- A los efectos de la aplicación de los Art. 14 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá por determinación fundamental del Plan General, la edificabilidad, el volumen máximo, la altura de cornisa máxima, la altura máxima de coronación y los usos que, especificados por el Plan y adscritos sobre un sector, zona, unidad delimitada, área o manzana, configuran su aprovechamiento urbanístico. Y el tipo de ordenación que relaciona el espacio privado con el público.

4.- La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción de la superficie del espacio viario diseñado por el Plan, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorridos del tráfico rodado establecida por el Plan.

Podrán crear vías de servicio de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

No podrán reducir la superficie de los espacios libres o de uso dotacional previstos por el Plan.

5.- Los Estudios de Detalle observarán, tanto en su formulación como en su contenido, lo establecido por la legislación urbanística aplicable y el presente Plan.

6.- Las condiciones de edificabilidad y volumen mencionadas en el punto 3 del presente artículo constituyen unos límites máximos que no pueden excederse, excepto que se tramite la modificación del Plan. Sin embargo no son obligatorios, tanto para las obras de nueva planta como en las de ampliación y/o reforma, excepto en los casos en que así lo obligue explícitamente al presente Plan o el correspondiente planeamiento derivado, pudiéndose edificar, por tanto por debajo de aquellos límites.

**ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana**

7.- A iniciativa particular y a través de la formulación de un Estudio de Detalle conforme a lo indicado en el punto 5 anterior podrá plantearse también una propuesta alternativa a la tipología edificatoria contemplada por el Plan General, en aquellas áreas en las que el Plan considera dicha posibilidad.

8.- La formulación de la propuesta alternativa deberá plantearse de manera unitaria y global para todo el ámbito de las mencionadas áreas.

9.- El Estudio de Detalle no podrá comportar disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aún en el caso de que la nueva ordenación de volúmenes o la propuesta alternativa de tipología edificatoria, planteada a iniciativa particular en un Estudio de Detalle, signifique una disminución del aprovechamiento urbanístico contemplado por el Plan. En ese caso se especificará en el Estudio de Detalle la renuncia voluntaria, por parte de los propietarios, al aprovechamiento urbanístico disminuido como consecuencia de la formulación de la propuesta.

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

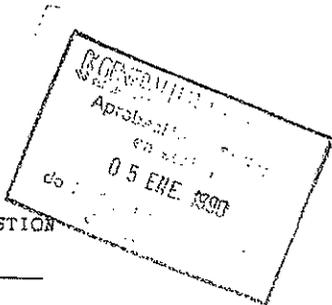


Ajuntament d'Aldaya



FOLIO 26

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



CAPITULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTION

Art. 18.- DEFINICION Y CLASES

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

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



Ajuntament d'Aldaya

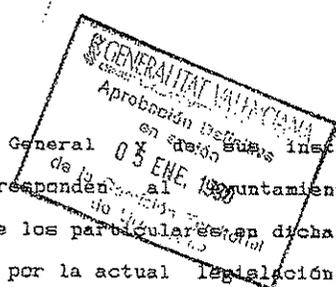


FOLIO 27

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 19.- COMPETENCIA

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

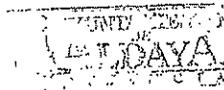


Art. 20.- ELECCION DEL INSTRUMENTO DE GESTION

1.- Los Planes e instrumentos de ordenación que se redacten para el desarrollo del Plan determinarán expresamente el sistema o sistemas de actuación para llevar a cabo su gestión, entre los previstos en la Legislación Urbanística.

2.- La elección del sistema habrá de adoptarse justificando debidamente que el sistema o sistemas escogidos son los más adecuados para asegurar la ejecución del planeamiento en los plazos señalados, atendiendo a las características de todo tipo de cada polígono de acuerdo con lo previsto por el art. 56 del Reglamento de Planeamiento.

3.- Especialmente, el sistema elegido, tenderá a garantizar la ejecución de las obras de urbanización en los plazos señalados, la cesión y ejecución de los suelos para dotaciones y equipamientos y las cesiones de viales y espacios libres de uso público.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

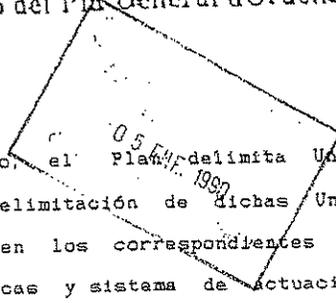
4.- En Suelo Urbano, el Plan delimita Unidades de Actuación Urbanística. La delimitación de dichas Unidades de Actuación aparece grafiada en los correspondientes planos de GESTION. Y sus características y sistema de actuación quedan detallados en el Anexo de la Memoria de Ordenación. El sistema de actuación determinado en cada caso lo es con carácter recomendado pudiendo ser establecido por el procedimiento regulado en el Art. 118 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En especial procederá el cambio de Sistema de Actuación en aquellas Unidades de Actuación Urbanística que no hubieran iniciado el trámite de gestión correspondiente en los plazos que preve el Programa de Actuación del Plan General.

5.- A parte de las Unidades de Actuación contenidas en el Plan, podrán delimitarse otras Unidades o modificar las ya previstas, conforme al procedimiento establecido por el art. 118 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

6.- Igualmente podrá fragmentarse el ámbito delimitado de las Unidades previstas por el Plan, en varias unidades de ámbito menor o agregarse formando una de ámbito mayor, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

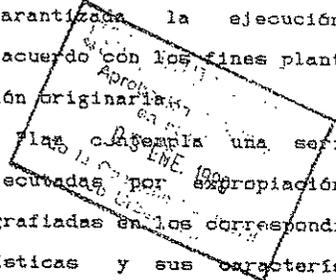
- a) Que no se altere la media del aprovechamiento que resultaba para todos los propietarios en la unidad delimitada originalmente, de manera que no resulte, con la fragmentación, ningún propietario beneficiado en detrimento de otros.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- b) Que quede garantizada la ejecución del planeamiento de acuerdo con los fines planteados por la delimitación original.

7.- Por otra parte el Plan incluye una serie de Actuaciones Aisladas para ser ejecutadas por expropiación. La ubicación de las mismas aparecen grafiadas en los correspondientes planos de Intervenciones Urbanísticas y sus características detalladas en las fichas de Intervenciones Programadas del Anexo al Programa de Actuación.



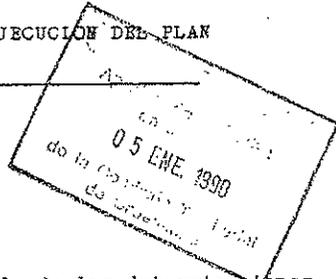
Art. 21.- CONTENIDO Y TRAMITACION

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

CAPITULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN



Art. 22.- DEFINICION Y CLASES

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

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

Art. 23.- PROYECTOS DE URBANIZACION

1.- Se entiende por urbanización el acondicionamiento urbanístico del conjunto de espacios públicos y servicios urbanos que, formando parte de los Sistemas viarios, de infraestructuras o de espacios verdes, definen el suelo urbano de uso colectivo que permite, a su alrededor, la formación de solares de edificación pública o privada.

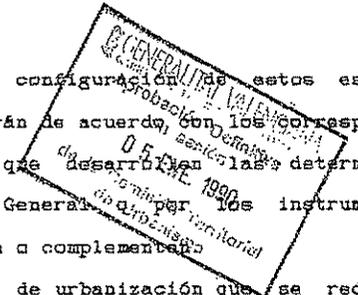


ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

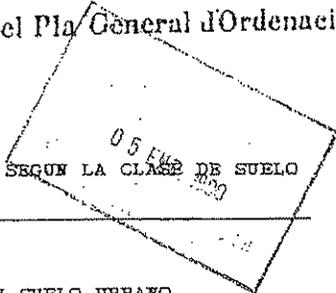
2.- Las obras de configuración de estos espacios e infraestructuras se realizarán de acuerdo con los correspondientes Proyectos de Urbanización que desarrollen las determinaciones establecidas por el Plan General, así como las determinaciones de Ordenación que lo desarrollen o complementen.

3.- Los proyectos de urbanización que se redacten se sujetarán a lo establecido por los art. 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



CAPITULO V.- DESARROLLO DEL PLAN SEGUN LA CLASE DE SUELO

Art. 24.- DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANO

1.- Las provisiones del Plan General en Suelo Urbano serán de ejecución, inmediata y directa, sin perjuicio de la redacción y aprobación de los correspondientes proyectos de Compensación, o en su caso Reparcelación, en los ámbitos de las Unidades de Actuación señaladas en el Plan o aquellas otras que pudieran delimitarse.

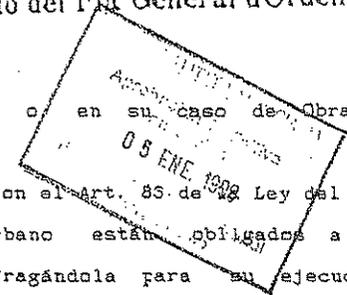
Se exceptúan los ámbitos de suelo con riesgo de grave inundación según las Normas de Coordinación Metropolitanas, que se numeran en el punto 7.2.2. de la Memoria y cuyo desarrollo se condiciona a la ejecución de las obras de defensa de inundaciones programadas para el primer cuatrienio del programa de dichas normas o a la aplicación directa en los proyectos de urbanización y de edificación de los criterios correspondientes señalados en los arts. 37 y 38 de las Normas de Coordinación Metropolitana.

2.- Para mejorar aspectos concretos en la fijación de alineaciones o de la volumetría, se podrán redactar Estudios de Detalle, de acuerdo con el art. 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y con lo especificado en las presentes Normas.

3.- La ejecución de las Unidades de Actuación, una vez efectuada la distribución de beneficios y cargas a través del Sistema de Actuación correspondiente, se realizará mediante los

CONTIENE LAS MODIFICACIONES RELEVANTES PAS POR LA C.T.U. EN ACUERDO EL SECRETARIO DE 26 JUNIO 1990.

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



Proyectos de Urbanización o en su caso de Obra Ordinaria, pertinentes.

4.- De acuerdo con el Art. 83 de la Ley del Suelo, los propietarios de Suelo Urbano están obligados a costear la urbanización, ya sea sufragándola para su ejecución por el Ayuntamiento o, en su caso, ejecutándola para su recepción por éste.

5.- Las obras de urbanización que deben costear los propietarios son las mencionadas en el Art. 122 de la Ley del Suelo, en el ámbito de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación.

6.- El cumplimiento de esta obligación será previo al ejercicio del derecho a edificar, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

7.- Respecto al apartado a) del Art. 41 del Reglamento de Gestión, se entenderá innecesario el requisito de previa firmeza del proyecto de compensación o reparcelación, en el caso de que todos los terrenos de la unidad reparcelable sean de un mismo propietario o de quienes, por así solicitarlo, actúen como tal. Deberá, sin embargo, haberse producido la transmisión, en pleno dominio y libre de cargas, al Ayuntamiento de Aldaya de los terrenos de cesión obligatoria correspondientes.

8.- En el ámbito delimitado por el Plan General para el núcleo urbano industrial del Coscollar se formará un Plan Especial de Reforma Interior y Saneamiento con la finalidad de ordenar parmenorizadamente los usos del suelo y régimen urbanístico, de dicho núcleo que con carácter global se destinará a uso



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

industrial, mejorar el medio urbano de su ámbito así como su accesos desde la población y sistema general viario y lograr e saneamiento de la población mediante la previsión de los servicios infraestructuras necesarios al efecto.

Todo ello de acuerdo con lo previsto en los art. 17 siguientes de la Ley del Suelo y 76 del Reglamento de Planeamiento

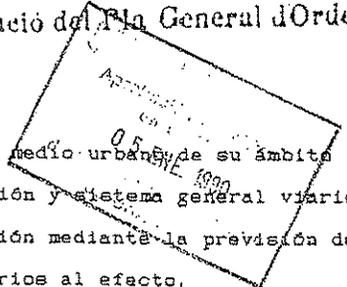
Art. 25.- DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE

1.- En el Suelo Urbanizable Programado:

1a) Se desarrollará por medio del Planes Parciales circunscritos a los Sectores de Planeamiento establecidos en el Plan General.

1b) Los terrenos incluidos en esta clase de suelo sin perjuicio de las excepciones reguladas por el Art. 42 de 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.

1c) Las cesiones y obligaciones de los propietarios de esta clase de suelo son las contempladas por los arts. 84 y 121 del Ley del Suelo, en concordancia con lo establecido por los Arts. 46 a 49 del Reglamento de Gestión Urbanística, y de acuerdo



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

con las previsiones del presente Plan.

1d) Para el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado se contemplará lo establecido en los artículos 50 y 51 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1e) Igualmente, se tendrá en cuenta lo especificado por los artículos 52 a 54 del citado Reglamento y en lo que respecta a la ocupación por el Ayuntamiento del suelo destinado, por el Plan, a Sistemas Generales.

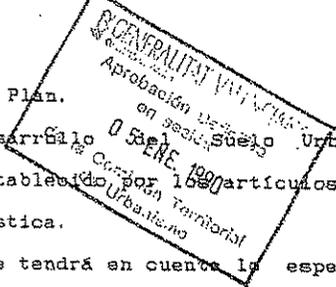
2.- En el Suelo Urbanizable No Programado:

2a) Se desarrollará mediante Programas de Actuación Urbanística según lo definido en el art. 16 de la Ley del Suelo y el 71 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

2b) A los efectos de lo previsto en el art. 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.b1) 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 Aldaya) así como el área más próxima de localización obligatoria de los sistemas locales.

2.b2) 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



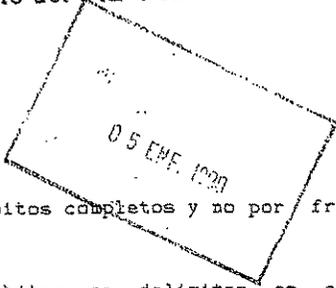


Ajuntament d'Aldaia

full 36



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



forme por uno o varios ámbitos completos y no por fracciones de éstos.

Dichos ámbitos se delimitan en el plano de gestión.

2.b3) 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 trata de los distintos ámbitos mínimos definidos en el punto 1) anterior, para que pueda formularse un Programa de Actuación Urbanística.

- En el ámbito AM1 que esté ejecutado el tramo de Distribuidor Comarcal de l'horta Sud de la Red Básica Metropolitana colindante con dicho ámbito, y que se encuentre a su vez conectado a la Red de Interés General del Estado.

- En el ámbito AM2 la misma condición y que se haya ejecutado el encauzamiento y desvío del Barranc de la Saleta.

- En el ámbito AM3 que se encuentra 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.

- En los ámbitos AM4, AM5 y AM6 que se encuentran ejecutados el desdoblamiento de la CN-III tramo Valencia-Chiva, el enlace de Aldaia, el acceso a Aldaia desde aquél.

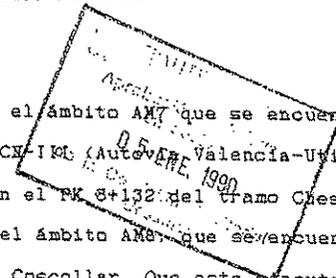


Ajuntament d'Aldaia

full 37



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



- En el ámbito AM7 que se encuentra ejecutado el desdoblamiento de la CN-III (Autovía Valencia-Utiel) y el paso elevado sobre la CN-III en el PK 8+132 del tramo Ceste-Aeropuerto.

- En el ámbito AM8 que se encuentre aprobado y en ejecución el PERI del Coscollar. Que este ejecutado y conectado a la Red General el Colector G05.23 definido en el plano 11.B de "Intervenciones Urbanísticas. Alcantarillado".

2.b4) 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.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 26.- DESARROLLO DEL PLAN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

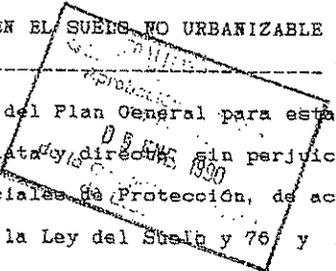
Las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo son de aplicación inmediata y directa, sin perjuicio de que puedan redactarse Planes Especiales de Protección, de acuerdo con lo previsto en el art. 17 de la Ley del Suelo y 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

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

- 1.- "H.O." Equipamiento social-docente de interés social e iniciativa preferentemente privada.
2.- "TRS" Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos urbanos de l'Horta Sud.
3.- "Parque Ronda del Comuner" correspondiente a la intervención programada G08-13 del plano 11-C "Intervenciones Urbanísticas. Sistemas de Espacios Libres".
4.- "Barranc dels Cavalls" de regeneración del medio físico y de solución o mejora de vertidos.

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

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

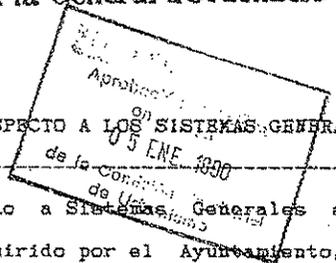
Art. 27.- DESARROLLO DEL PLAN RESPECTO A LOS SISTEMAS GENERALES

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

- a) Por Cesión, compensada mediante la adjudicación de aprovechamiento en Sectores con exceso de aprovechamiento medio, cuando dichos sistemas generales han sido incluidos por este Plan dentro de la delimitación del Suelo Urbanizable Programado.
b) Mediante Expropiación Forzosa, de acuerdo con el procedimiento establecido por el art. 197 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Sin perjuicio de lo especificado en los Art. 25, 28 y 29 de las presentes Normas, las determinaciones del Plan General respecto de los Sistemas Generales se desarrollarán directamente mediante Proyectos de Urbanización, de Obra Ordinaria o de Obra concreta, según el caso.

3.- La Administración podrá formular Planes Especiales en los supuestos previstos en el Art. 76.2 del Reglamento de Planeamiento.





ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 28.- PLANES ESPECIALES

Los Planes Parciales contarán con las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, sin que puedan modificar las determinaciones del Plan General.

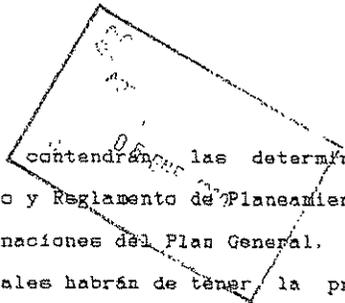
2.- Los Planes Parciales habrán de tener la precisión suficiente para permitir su desarrollo sin necesidad de ningún otro instrumento de ordenación y deberán recoger, en su caso, lo especificado en el Art. 25 de estas Normas.

3.- Los Planes Parciales habrán de contener la división poligonal y la asignación del Sistema o los Sistemas de Actuación. Su programación no podrá prever un plazo superior a cuatro años para la realización de la urbanización.

4.- El Plan General preve la formación de cinco Planes Parciales de iniciativa privada en Suelo Urbanizable Programado, tres en el primer cuatrienio y dos en el segundo. La delimitación de los Sectores y la etapa en que deben desarrollarse aparece grafiada en los planos correspondientes. Igualmente se detalla la parte del suelo, ocupado por Sistemas Generales, que debe ser incluida en cada SECTOR, para su desarrollo conjunto.

Art. 29.- PLANES ESPECIALES

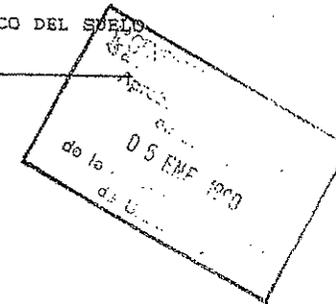
Se ajustarán a las disposiciones de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, sin que puedan modificar las determinaciones del Plan General, especialmente las que regulan el volumen y uso del suelo, aunque sí podrán precisarlás.



ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

TITULO III.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES



Art. 30.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

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

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

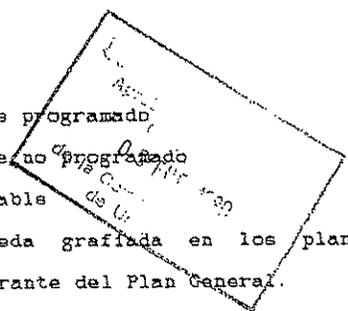
Art. 31.- CLASIFICACION DEL SUELO

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- a) Suelo urbano
- b) Suelo urbanizable programado
- c) Suelo urbanizable no programado
- d) Suelo no urbanizable



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

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

Art. 32.- DETERMINACIONES GENERALES EN LAS CUATRO CLASES DE SUELO.

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

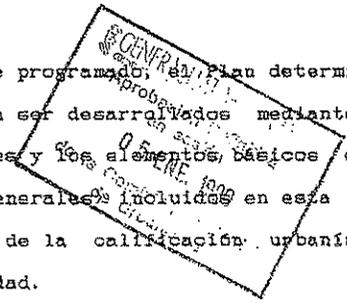
- a) Viales y aparcamientos.
- b) Zonas Verdes: Jardines y Parques Públicos.
- c) Dotaciones, equipamientos y edificaciones públicas o de interés social.
- d) Suelo privado.
- e) Suelo privado que puede ocuparse por la edificación.

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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



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

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

3.- En Suelo Urbanizable no Programado el plan, en las fichas de características de cada área establece las condiciones de ejecución que posibilitarán al producirse la formulación de los

Ajuntament d'Aldaya

FULL 44



ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

correlativos PAU y las condiciones de gestión que deban asumir los promotores de los mismos. En tanto no se formulen los correspondientes programas son de aplicación las limitaciones previstas en estas normas para el uso del suelo.

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

4.- En el suelo no urbanizable, rigen las limitaciones previstas en los art. 85 y 86 de la Ley del Suelo y se establecen las determinaciones prevenidas por el art. 36 del Reglamento de Planeamiento.

Ajuntament d'Aldaya

FULL 45



ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

CAPITULO II.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Art. 33.- DEFINICION

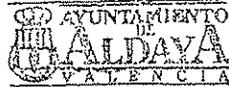
1.- Los sistemas son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre si, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, viabilidad, espacios libres, equipamientos comunitarios y infraestructuras urbanas.

2.- Los sistemas serán Generales cuando funcionalmente vayan dirigidos a cubrir necesidades a nivel de todo el territorio ordenado. Por el contrario, serán locales los sistemas que estructuren orgánicamente y de manera especifica un sector.

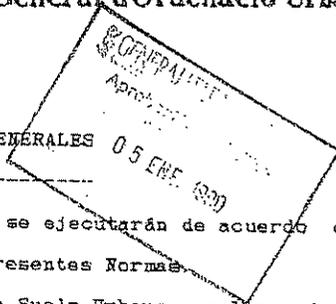
3.- Tanto los Sistemas Generales como los Sistemas Locales en suelo urbano quedan grafados en los correspondientes planos, que forman parte integrante del presente Plan.

Art. 34.- UTILIDAD PUBLICA

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



Art. 35.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

1.- Los sistemas generales, se ejecutarán de acuerdo con lo establecido por el art 27 de las presentes Normas.

2.- Los sistemas locales en Suelo Urbano, se llevarán a cabo, a través del Sistema previsto por el Plan en la actuación urbanística de que se trate, mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, de Obra Ordinaria o, en su caso, de obra concreta.

Los situados en Suelo Urbanizable se desarrollaran de acuerdo con lo que establezca el Plan Parcial correspondiente, el cual deberá contemplar la legislación urbanística de aplicación y las determinaciones del presente Plan General.

Art. 36.- TITULARIDAD Y GESTION DE LOS SISTEMAS

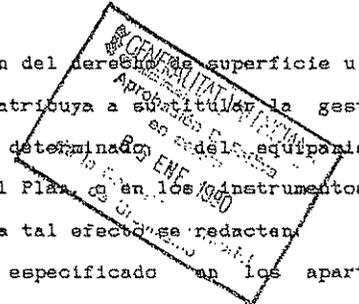
1.- El suelo destinado a Sistemas Generales y Locales será de dominio público. Se exceptua el caso previsto en el Art. 40.4 de estas normas

2.- La gestión de los servicios que se establezcan en los mencionados suelos, se podrán efectuar:

- a) Por gestión directa por medio de órganos o entes de la propia Administración.
b) Por gestión indirecta, preferentemente por concesión administrativa.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



c) Por constitución del derecho de superficie u otra analogía que atribuya a su titular la gestión, por plazo determinado, del equipamiento previsto en el Plan, en los instrumentos de ordenación que a tal efecto se redactan.

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

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

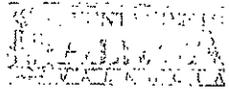
Art. 37.- SISTEMA VIARIO

Se considera como sistema viario las siguientes vías:

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



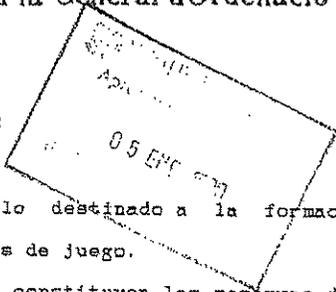
Ajuntament d'Aldaya



FULL 48

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 38.- SISTEMA DE ZONAS VERDES



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

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

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

Art. 39.- USOS PERMITIDOS EN PARQUES Y JARDINES

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

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



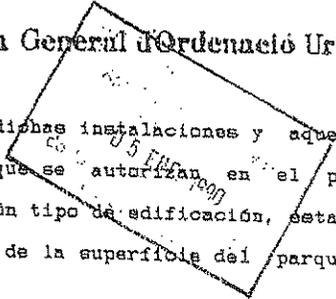
Ajuntament d'Aldaya



FULL 49

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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



3.- En ningún caso se admitirá la transmisión de la titularidad del dominio sobre el subsuelo, suelo y vuelo de estos espacios a los particulares, admitiéndose sin embargo la ubicación de servicios públicos, que se podrán gestionar directa o indirectamente.

4.- En aquellos Espacios Libres de Carácter Local que por su dimensión o ubicación en la trama urbana es previsible que reúnan unas características más próximas al concepto de plazas o áreas ajardinadas que al de Parque o Jardín, podrán ubicarse asimismo a juicio del Ayuntamiento, aparcamientos de vehículos, de carácter público en su subsuelo, que podrán gestionarse directa o indirectamente.

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

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

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

RECIBIDO
Aprobado en sesión
de 05 ENE 1980

Art. 40.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO

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

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

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

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

RECIBIDO
Aprobación definitiva
en sesión
de 05 ENE 1980

Art. 41.- DESTINO DE LOS EQUIPAMIENTOS

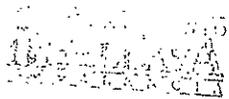
1.- Dentro del Sistema General y Local de Equipamientos se pueden establecer los siguientes usos:

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

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

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

4.- En aquellos emplazamientos, que estando destinados a equipamientos públicos, no tengan señalada su edificabilidad por los planos de régimen urbanístico o por las fichas de actuaciones



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

urbanísticas en desarrollo del plan, se aplicarán las condiciones señaladas en el art. 95.3 que estas normas establecen para el caso T.1. con la excepción de la reserva de aparcamientos.

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

Art. 42.- SISTEMA DE DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS

1.- El sistema general de dotaciones e infraestructuras comprende: los servicios de abastecimiento y distribución de aguas, la red de alcantarillado, las centrales receptoras, transformadoras y las redes distribuidoras de energía eléctrica, red de conducciones de gas natural y sus estaciones auxiliares, centrales y redes de comunicaciones y teléfonos, parques móviles de maquinaria y vehículos y otros posibles servicios de carácter afín.

2.- Una vez queden detallados pormenorizadamente aquellos aspectos del sistema de Infraestructuras que, con nivel supramunicipal, quedan por definir, se redactará un Plan Especial que abarcará todo el territorio municipal y contemplará la coordinación y compatibilización entre los diversos servicios entre sí, en cuanto a su implantación en el término municipal y en relación con el territorio de otros municipios.



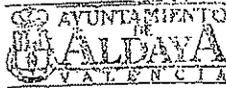
ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

3.- El Plan Especial mencionado en el punto anterior, además de contemplar los servicios e infraestructuras señalados en el punto 1 a que hubiere lugar, deberá considerar, necesariamente las infraestructuras de captación, y distribución para el agua de riego, la red de acequias y sus elementos constitutivos.

4.- En el caso de no existir reserva de suelo prevista por el Plan General para ubicar alguna parte o elementos de las infraestructuras a que se refiere el presente artículo, se podrán ubicar en suelo no urbanizable siguiendo la tramitación prevista por el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.



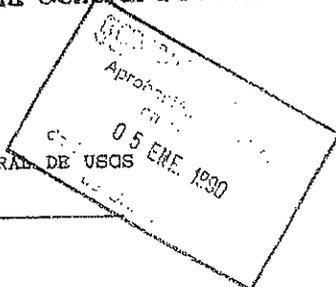
Ajuntament d'Aldaya



FULL 54

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

CAPITULO III.- REGLAMENTACION GENERAL DE USOS



Art. 43.- REGULACION DE USOS

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

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

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

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

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

Art. 44.- RESTRICCIONES

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



Ajuntament d'Aldaya



FULL 55

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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

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

Art. 45.- CLASES DE USOS POR SU DESTINO

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

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

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

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

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

Art. 46.- CLASES DE USOS POR SU FUNCION

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

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

ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

A su vez se distinguen tres categorías:

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

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

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

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

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

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

ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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

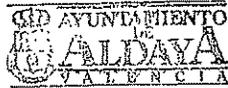
El Uso terciario significa, pues, un Uso global. En los planos se delimitan las zonas que admiten dicho Uso global, y las presentes Normas establecen los usos permencionados autorizados o prohibidos dentro de cada zona y sus intensidades.

Dentro de este Uso terciario pueden estar incluidos, según los casos los Usos permencionados: Almacenes, talleres de reparación de vehículos, estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes, hostelería, oficinas, socio-cultural, deportivo, recreativos espectáculos, administrativos, etc.

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

Dentro de este uso se distinguen entre:

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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

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

7. Uso recreativo: Comprende las manifestaciones comunitarias de ocio y recreo no incluidas en otra clasificación, incluyendo los espectáculos de cualquier género o naturaleza, aún los deportivos, discotecas, cines, teatros, etc.

8. Uso deportivo: Comprende los locales o edificios destinados a la practica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

9. Uso Sanitario: Corresponde al tratamiento o alojamiento de enfermos y comprende tanto hospitales (públicos u privados) como clínicas, sanatorios, ambulatorios, dispensarios, consultorios y similares. Así mismo incluye las clínicas veterinarias.

10. Uso Docente: Comprende los edificios destinados a la enseñanza en todos los grados y modalidades.

11. Uso Socio-Cultural: Comprende las instalaciones culturales como museos, bibliotecas, salas de arte, de conferencias y de ensayo, y las de actividades de tipo social, tales como centros de asociaciones, agrupaciones, etc.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

12. Uso Asistencial: Comprende los edificios y/o instalaciones dedicados a prestar residencia y/o asistencia, temporal o permanente a colectivos de personas que así lo requieran. Residencias de ancianos, hogares infantiles, etc.

13. Religioso.

14. Administrativo: Comprende los edificios, de carácter público en los que tienen lugar las funciones administrativas y de atención al público de los organismos públicos.

15. Almacenes: Comprende los edificios o parte de ellos, destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.

De este Uso se excluyen aquellas actividades que pueden ser clasificadas del tipo 4.b., aún cuando no se produzca ningún tipo de manipulación o transformación de los productos.

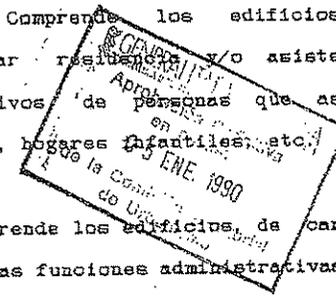
16. Talleres de reparación de vehículos o maquinaria. Comprenden las siguientes clases o especialidades:

- 16.1.) Reparación mecánica de vehículos y maquinaria.
- 16.2.) Reparación eléctrica del automóvil.
- 16.3.) Reparación de plancha y/o pintura de vehículos automóviles.

17. Estaciones de servicio.

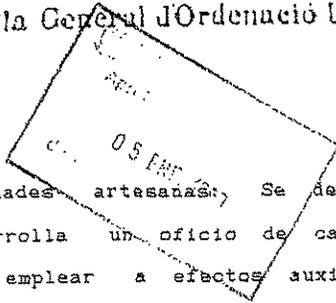
18. Instalaciones de lavado de vehículos.

19. Garajes y aparcamientos: Se incluyen dentro de este uso los aparcamientos particulares, colectivos y públicos, de vehículos de motor.





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



20. Talleres y actividades artesanales: Se denomina actividad artesana la que desarrolla un oficio de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear a efectos auxiliares elementos de accionamiento electromecánico con potencia activa de accionamiento electromecánico inferior a 3750 kw. y empleando personal de uno a diez operarios.

Se denomina taller la actividad con operaciones de carácter manual, mecánico, físico o químico como una razón de potencia instalada-superficie de 0'075 kw por cada m2 construido del local, empleando hasta quince operarios. Igual consideración tendrán aquellas actividades con menor potencia activa de accionamiento electromecánico y mas operarios compensandose la relación kw.-operario o razón de dos operarios por cada 0'750 kw. disminuido hasta un limite de veinticinco operarios.

21. Uso agrícola y forestal: Incluye todas las actividades de cultivo agrícola, así como las derivadas de estas, y las explotaciones forestales.

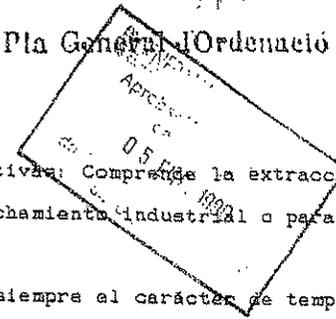
No comprende, sin embargo, las actividades del sector primario vinculadas a la cria y/o reproducción de animales de cualquier tipo.

22. Uso pecuario: Comprende los edificios en instalaciones destinadas a explotación ganadera, cria, reproducción o guarda de animales.

23. Mataderos: Comprende cualquier edificio o instalación destinado al sacrificio y/o manipulación posterior de animales.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



24. Actividades Extractivas: Comprende la extracción de tierras y áridos para su aprovechamiento industrial o para otros fines.

Esta actividad tendrá siempre el carácter de temporal y provisional.

Art. 47.- USO PUBLICO, COLECTIVO Y PRIVADO

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

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

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

Art. 48.- USOS PROVISIONALES

1.- Son usos provisionales aquellos que, no estando prohibidos expresamente por estas Normas, se establecen de manera temporal, no precisan obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.

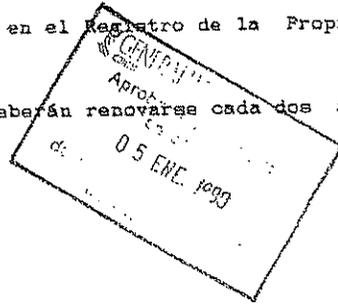
2.- Tales usos pueden autorizarse de conformidad con lo establecido por el artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, a precario. Tales usos y obras deben cesar o demolerse sin derecho a indemnización tan pronto el municipio acuerde revocar la misma. En consecuencia las obras o usos provisionales no podrán iniciarse sin que la oportuna autorización, aceptada por el



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

propietario, sea inscrita en el Registro de la Propiedad bajo las indicadas condiciones.

3.- Las autorizaciones deberán renovarse cada dos años, caducando caso de no hacerse así.



Art. 49.- USOS FUERA DE ORDENACION

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

CAPITULO IV.- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Art. 50.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1.- Están sujetos a previa licencia municipal todas las actividades a que se refiere el artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística que se lleven a efecto en el término municipal; así mismo se deberá obtener licencia para apertura de caminos y senderos, extracción de áridos, transformaciones



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

agrícolas, y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

2.- La obligación de obtener previamente la licencia municipal afecta asimismo a los sectores a actividades donde concurren competencias distintas de las municipales. En ningún caso la necesidad de obtener tales autorizaciones de otras Administraciones Públicas dejará sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal.

3.- Es igualmente preceptiva la obtención de licencia municipal cuando los actos señalados sean promovidos por la Administración del Estado o otras administraciones públicas. En casos de urgencia o excepcional interés se aplicará lo dispuesto en el artículo 160-3 de la Ley del Suelo, y artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

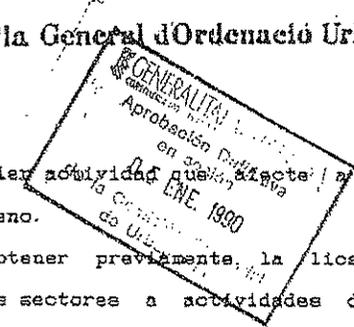
Art. 51.- SOLICITUDES DE LICENCIA DE OBRA

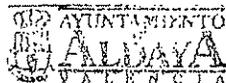
Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento en impreso normalizado y contendrán, con carácter general los siguientes datos:

1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, número del D.N.I., o denominación, razón social y domicilio si se trata de personas jurídicas.

2.- Iguales datos de quién actúe por representación.

3.- Situación y superficie de la finca, representada sobre planimetría municipal.





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- 4.- Relación de documentos que se acompañan.
- 5.- Lugar, fecha y firma del solicitante.

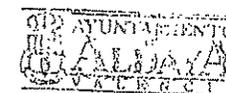
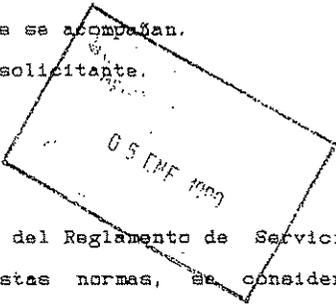
Art. 52.- CLASIFICACION DE LAS OBRAS

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

Art. 53.- DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑARAN A LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE OBRAS MAYORES.

A) Documentos: se presentarán como mínimo:

- 1.- Plano de alineaciones y rasantes expedidos por los Servicios Técnicos Municipales.
- 2.- Ficha urbanística.
- 3.- Proyecto técnico por triplicado ejemplar, visado por el Colegio Profesional correspondiente.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

4.- Escritura de mancomunidad de patios, si procede, inscrita en el Registro de la Propiedad.

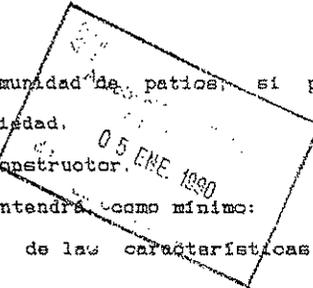
- 5.- Licencia Fiscal del constructor.
- B) El proyecto técnico contendrá como mínimo:

- 1.- Memoria descriptiva de las características de la obra.
- 2.- Plano de emplazamiento a escala 1/500, acotando las distancias de las obras a puntos de referencia que no presenten duda de interpretación y la anchura de la vía pública.
- 3.- Planos de planta, fachadas y secciones a escala 1/50 ó 1/100.
- 4.- Indicación de las conexiones con las redes de distribución existentes, con expresión de potencias y caudales necesarios en cada servicio.

C) El Ayuntamiento redactará una Ordenanza Particular en la que se detalle con mayor amplitud los documentos a presentar, su contenido y el procedimiento que se debe seguir.

Art. 54.- DOCUMENTOS QUE SE PRESENTARAN AL SOLICITAR LICENCIA DE OBRAS MENORES.

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





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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

Stamp: 05 ENE 1967

Art. 55.- DOCUMENTOS PARA LICENCIAS DE DERRIBO

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

Art. 56.- DOCUMENTOS PARA LICENCIAS DE PARCELACION

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 57.- DOCUMENTOS PARA LICENCIAS DE OBRAS DE ORGANIZACION

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

Stamp: Aprobación en sesión de 05 ENE 1967

Art. 58.- RESTANTES SUPUESTOS DE LICENCIA

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

Art. 59.- CONTENIDO DE LAS LICENCIAS

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 60.- LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACION

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

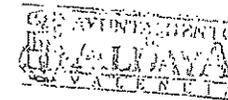
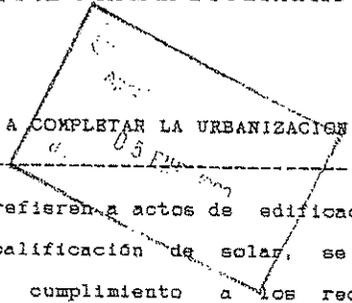
Art. 61.- CONCESION DE LA LICENCIA

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

Art. 62.- PLAZOS PARA LA CONCESION DE LA LICENCIA

1.- Se otorgará o denegará en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud, las licencias relativas a :

- a) Parcelaciones.
b) Movimientos de tierras.
c) Obras de cerramientos de solares o de terrenos.
d) Obras de instalaciones menores.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- e) Primera Utilización de los edificios.
f) Tala de árboles.
g) Colocación de carteles de publicidad o propaganda, visibles desde la vía pública.
h) Instalación de grúas.
i) Licencias de obras menores.

2.- Las demás licencias, salvo las de obras de urbanización y de instalación de redes de servicio o su modificación, se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación.

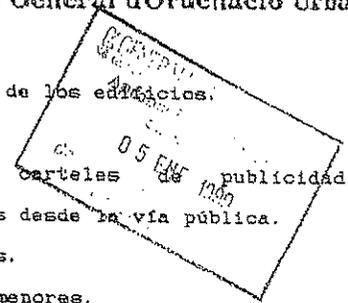
Art. 63.- SILENCIO ADMINISTRATIVO

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

1.- Si la solicitud está referida a actividades en vía pública o bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá que la licencia ha sido denegada por silencio administrativo.

2.- Para las restantes actividades y cuando se trate de las obras relacionadas en el apartado 1 del artículo anterior, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo positivo.

3.- Para los supuestos de licencias de obras de nueva planta, así como todas las restantes licencias no comprendidas en el apartado 1 del artículo anterior, el peticionario que no hubiera recibido notificación de acuerdo expreso, en el plazo de





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

dos meses, podrá acudir a la Comisión Territorial de Urbanismo denunciando la mora, y si transcurrido un mes no hubiera recaído resolución de aquel organismo territorial, se entenderá concedida la licencia en virtud de silencio administrativo positivo, siempre que la petición no contravenga lo establecido por el plan de ordenación o por la legislación urbanística vigente.

4.- Así mismo, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de este Plan General y de los planes y proyectos que se aprueben en desarrollo de esta.

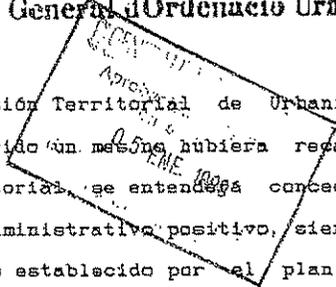
Art. 64.- SUSPENSION DEL COMPUTO DE PLAZOS

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

- a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la administración, para completar datos de la solicitud o aportar documentos preceptivos omitidos.
b) Durante el periodo concedido al interesado para subsanar las deficiencias del proyecto.

Art. 65.- SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

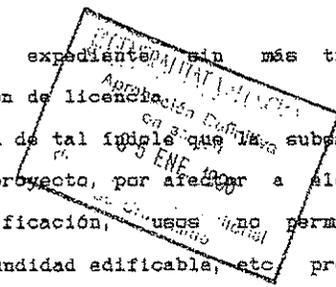
Notificadas al interesado las deficiencias a subsanar, se le concederá un plazo de treinta días al efecto, con la advertencia de que, transcurrido el mismo sin haber efectuado las



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

subsanación, se archivará el expediente sin más trámite, entendiéndose caducada la petición de licencia.

Si las deficiencias son de tal índole que la subsanación representa redacción de nuevo proyecto, por afectar a elementos esenciales, como son zonificación, usos permitidos, edificabilidad, alturas o profundidad edificable, etc. procederá la denegación de la licencia sin más trámite.



Art. 66.- NOTIFICACION DE LICENCIAS

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

Art. 67.- EJECUCION DE LAS OBRAS

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

Art. 68.- DIRECCION FACULTATIVA

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



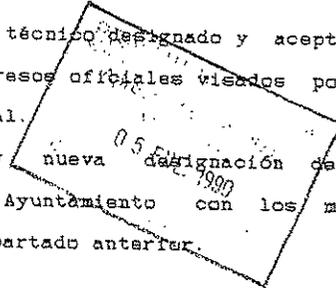
Ajuntament d'Aldaya



FULL 7 2

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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



Art. 69.- EMPRESA CONSTRUCTORA

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

Art. 70.- MODIFICACIONES EN EL PROYECTO

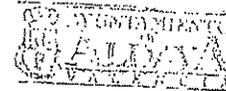
Si se trata de meras variaciones de detalles, bastará que el facultativo presente la documentación que las justifique.

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

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



Ajuntament d'Aldaya

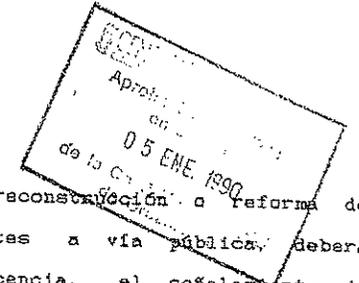


FULL 7 3

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 71.- ALINEACIONES Y RASANTES

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



Art. 72.- PARALIZACION DE LAS OBRAS

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

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

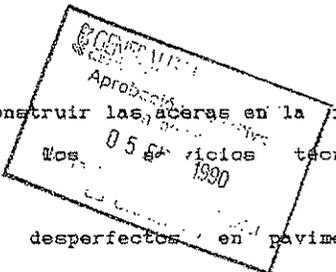
Art. 73.- OTRAS OBLIGACIONES

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

- 1.- Retirar materiales sobrantes, andamios, etc.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

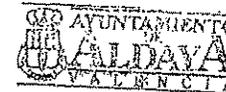


- 2.- Construir, o reconstruir las aceras en la forma que determinen los servicios técnicos municipales.
- 3.- Reparar los desperfectos en pavimento, conducciones de agua, alumbrado, gas, etc.
- 4.- Colocar el número de policía del edificio, según modelo que determine el Ayuntamiento, si es el caso.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

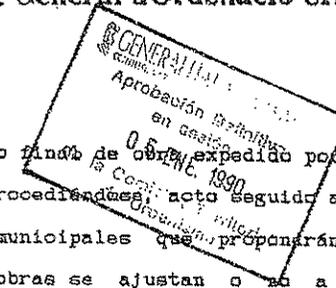
Caso de incumplimiento de las anteriores obligaciones el Ayuntamiento ordenará lo procedente, pudiendo proceder a su ejecución subsidiaria, con cargo al interesado, cuando proceda.

Art. 74.- CONCLUSION DE LAS OBRAS

En el plazo de 15 días siguientes a la terminación de las obras, el propietario, promotor, o titular de la licencia, está obligado a notificar al Ayuntamiento la finalización de las



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



mismas, acompañando el certificado final de obra expedido por el Técnico-Director de las obras, y procediéndose a la comprobación por los técnicos municipales que propondrán lo procedente en orden a si las obras se ajustan o no a las autorizadas, adoptándose las medidas procedentes, en su caso.

Art. 75.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

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

Art. 76.- CADUCIDAD DE LICENCIAS

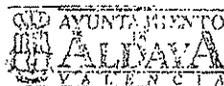
1.- Las licencias caducarán por el transcurso de seis meses desde su concesión sin que se hayan iniciado las obras por ellas autorizadas o por la paralización de la obra durante el mismo plazo.

2.- La caducidad surtirá efectos desde su declaración expresa que se efectuara previa audiencia al interesado.

3.- Podrá solicitarse antes del vencimiento del plazo indicado una sola prórroga del mismo por igual tiempo. La prórroga se concederá siempre que su petición se funde en causa justificada.



Ajuntament d'Aldaia



FULL 76

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

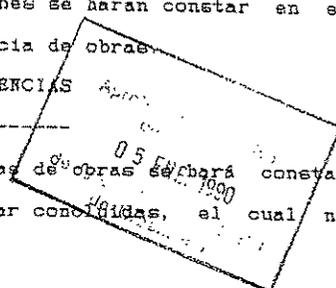
4.- Las anteriores condiciones se harán constar en el documento por el que se expida la licencia de obras.

Art. 77.- PLAZOS Y PRORROGAS DE LAS LICENCIAS

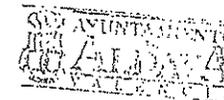
1.- Al concederse las licencias de obras se hará constar el plazo en el que estas deberán estar concluidas, el cual no podrá ser superior a 2 años.

2.- Cuando las obras no pudieran ser concluidas dentro del plazo señalado, el interesado, con anterioridad a que este expire, podrá solicitar una prórroga por un periodo de tiempo igual a la mitad del plazo originalmente concedido.

Si en el término de treinta días hábiles esta solicitud de prórroga no se resuelve por vía administrativa, se entenderá concedida por silencio administrativo positivo.



Ajuntament d'Aldaia



FULL 77

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 78.- PROYECTO BASICO

1.- Las licencias de obras podrán concederse en base a la presentación de un Proyecto Básico. No obstante, para poder iniciarse las obras será preceptiva la presentación del Proyecto de Ejecución completo correspondiente.

2.- Al concederse la licencia en base a una solicitud acompañada únicamente de un proyecto básico, se indicará al solicitante la necesidad de presentar el mencionado Proyecto de Ejecución para poder iniciar las obras.

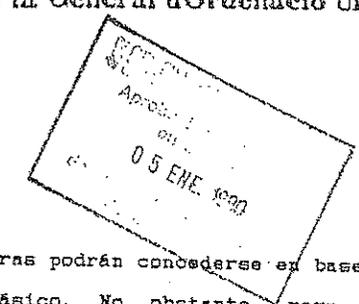
3.- Caso de no presentarse este, la licencia caducará a los seis meses.

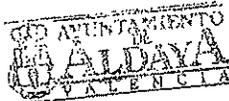
4.- Caso de iniciarse las obras sin ser presentado el Proyecto de Ejecución, las obras serán paralizadas tras levantarse el acta correspondiente.

Art. 79.- INSTALACION DE GRUAS

1.- Tanto la instalación como la utilización de grúas en las obras de construcción estarán sujetas a previa licencia municipal.

2.- A la solicitud de la licencia se acompañará la siguiente documentación:



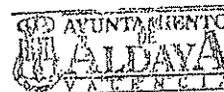


ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- a) Plano de planta de emplazamiento de la grúa en el que figuren graficados los edificios e instalaciones que puedan ser afectados, sus alturas correspondientes y los sectores y altura del plano de barrido de la pluma. Firmado por el Director de las Obras.
- b) Póliza de seguros con la cobertura necesaria legalmente establecida para este tipo de instalaciones.
- c) Certificado de la casa o empresa instaladora en el que se acredite el correcto montaje y perfecto funcionamiento de la grúa.
- d) Certificado expedido por el Técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se especifique que la instalación y funcionamiento de la grúa y el sistema de sujeción y/o alojamiento de los materiales transportados cumplen las disposiciones legales en vigor en materia de seguridad.

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

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

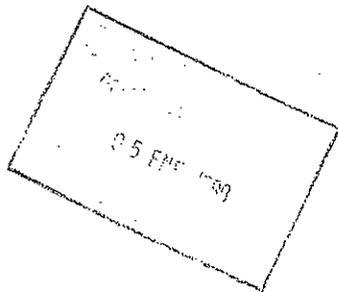
4.- Se prohibirá, en general que el carro de la grúa rebese la superficie del solar sobre el que se ejecuta la obra. En el caso de que se considere necesario por el solicitante que el carro rebese la superficie del solar o incluso, rebese la parte de vía pública que se haya permitido ocupar con el vallado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

Art. 80.- ORDENANZAS PARTICULARES

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

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

ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



CAPITULO V. SUELO URBANO

Art. 81.- DEFINICION

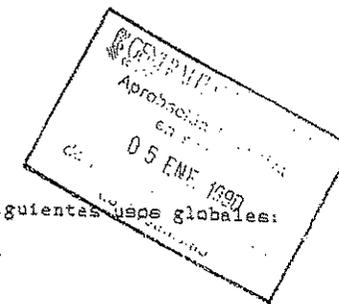
1.- De conformidad con el art. 78 de la Ley del Suelo, el Suelo Urbano comprende los terrenos así clasificados por el Plan por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

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

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

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

ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



Comprende los siguientes usos globales:

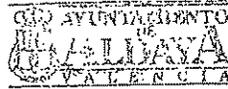
- a.1. Residencial
- a.2. Industrial
- a.3. Terciario
- a.4. Terciario y/o Residencial
- a.5. Industrial alimentario derivados lácteos y postres
- a.6. Sistema General de Espacios Libres
- a.7. Equipamientos Comunitarios

b) Núcleo Barrio del Cristo-Porta.- Constituido por el núcleo de población nacido en la década de los años 40 y formado a lo largo de las décadas posteriores a caballo del deslinde de términos entre Aldaia y Quart de Poblet, sobre el camino de Aldaia a Manises.

Comprende los siguientes usos globales:

- b.1. Residencial
- b.2. Terciario
- b.3. Sistema General de Espacios Libres
- b.4. Sistema General de Equipamiento Comunitario

c) Núcleo Industrial de la Fillola.- Constituido por la concentración industrial formada en torno a la intersección de la "Fillola" (Carretera VV-3016) con el camí de la Samarra.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Su uso global es industrial.

d) Núcleo Industrial del Coscollar. - Concentración industrial surgida al margen del planeamiento anterior y desarrollada entre las caminos de Enoreullades y el Coscollar.

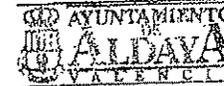
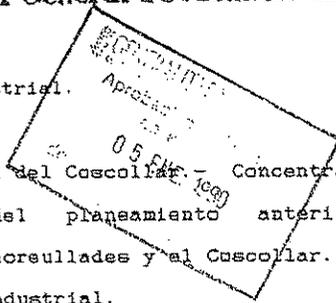
Su uso global es el industrial.

Su ordenación por menorizada se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

Art. 82.- CONDICIONES PARA EDIFICAR

1.- En suelo urbano serán susceptibles de ser edificados, en los términos que establece el Plan, aquellos terrenos que alcancen la calificación de solar de conformidad con lo prevenido por el artículo 82 de la Ley del Suelo. Con la salvedad expresada en el art. 83 de dicha Ley y 39 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística. En particular, la parcela, para ser solar, deberá contar con vía pública abierta en los viales a los que de frente y hasta enlazar con la red general.

2.- Conforme a los artículos 78 y 83 de la Ley del Suelo los propietarios de terrenos, en suelo urbano, estarán obligados a ceder los terrenos viarios necesarios para que las parcelas lleguen a contar con el acceso rodado preciso para reunir la condición jurídica de solar.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

En aquellos terrenos que el planeamiento incluya en unidad de actuación, el Ayuntamiento podrá proceder a delimitarla así como exigir su reparcelación, con carácter previo a la iniciación de obras, si fuera necesario para dar cumplimiento a lo antes señalado, propiciandó la justa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

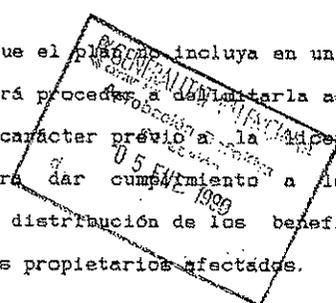
Art. 83.- PARCELA URBANA

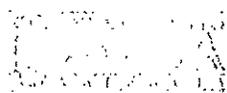
1.- Se entiende por parcela urbana la superficie de suelo urbano susceptible de aprovechamiento urbanístico que resulta del proceso de división de la propiedad privada edificable, una vez hechas las aportaciones de suelo para los espacios y los sistemas públicos ordenados por el planeamiento.

2.- En ningún caso se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiera dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

3.- Sin embargo, podrá concederse licencia de edificación para parcelas cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

4.- Las normas específicas de cada zona fijan las condiciones obligatorias de parcelación con el fin de garantizar las posibilidades de una edificación adecuada. Estas condiciones pueden referirse a fachada mínima, superficie mínima, forma, regularización obligatorias etc. y en todo caso serán previas e inexcusables para obtener la condición de parcela edificable.

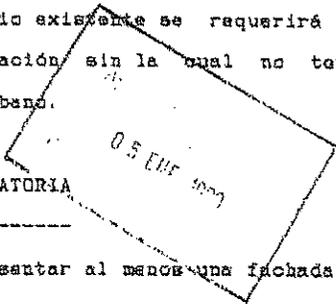




ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

5.- Para todo cambio de agregación, división, permuta o cualquier otro del derecho parcelario existente se requerirá la correspondiente licencia de parcelación sin la cual no tendrá validez a efectos del planeamiento urbano.

Art. 84.- AGREGACION PARCELARIA OBLIGATORIA



1.- Toda parcela deberá presentar al menos una fachada a la vía pública.

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

Art. 85.- INDIVISIBILIDAD DE PARCELAS

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

Art. 86.- PARAMETROS REGULADORES

1.- Línea de fachada:

Es la alineación geométrica que marca la separación entre el suelo privado y la vía pública. Viene dada en los planos de ordenación, y, normalmente -pero no siempre- define anchuras constantes y regulares del espacio viario.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

2.- Fachada mínima:

Es la longitud mínima que debe presentar el frente de la parcela a la vía pública, medida en la línea de fachada, para poder ser edificada separadamente.

3.- Parcela mínima:

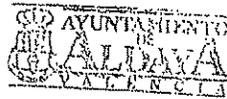
Es la superficie mínima que debe tener una parcela para poder ser edificada separadamente.

4.- Patio de manzana. (profundidad edificable):

Es la superficie incluida por la alineación geométrica que define las fachadas de edificación interiores a la manzana. Esta alineación es normalmente -pero no siempre- paralela a la línea de fachada según una "profundidad edificable" fija y obligatoria. Queda señalada en los planos.

5.- Ocupación de parcela:

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

6.- Coeficients de ocupación:

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

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

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

7.- Superficie libre de parcela:

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

8.- Edificabilidad:

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

Stamp: 0,56 ocupación



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

6.- Coeficiente de edificabilidad:

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

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

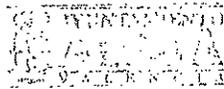
- a) Coeficiente de edificabilidad bruta: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de este ámbito, es decir tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: se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

10.- Planta Baja:

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

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

Stamp: APROBACIÓN DEFINITIVA de la Ley 05/1990 del Ayuntamiento de Aldaya



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

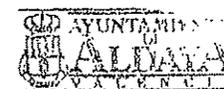
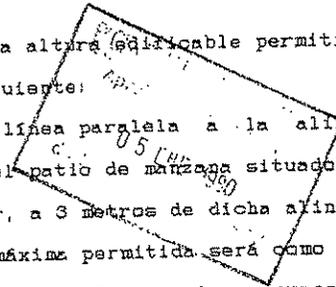
La regulación de la altura edificable permitida en el interior de manzana será la siguiente:

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

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

11.- Sótanos:

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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

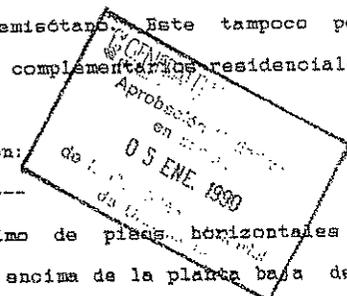
12.- Plantas de edificación:

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

13.- Altura de cornisa:

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

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





Ajuntament d'Aldaia



FULL 90

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Sobre la altura de cornisa, en el plano de fachada, solo se podrán construir aleros, barandillas o antepechos o elementos decorativos, con una altura no superior a 1.50 mts, de acuerdo con las ordenanzas de cada zona.

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

14.- Altura máxima:

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

Sobre esta altura máxima solo se podrán construir aleros, barandillas o antepechos o elementos constructivos o decorativos con una altura no superior a 1.50 mts y construcciones auxiliares como depósitos claraboyas, cajas de escalera y de ascensores etc. sin superar los diédros de 45º definidos sobre el plano horizontal de la altura máxima desde las líneas de retranqueo, o de fachada, según los casos, y desde la línea interior de profundidad edificable si está señalada. Se exceptua de esta norma los casetones de escalera y ascensor que podran emerger a plomo sobre



Ajuntament d'Aldaia



FULL 91

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

la línea de profundidad edificable.

También podrán construirse sobre el plano de retranqueo, en las cubiertas inclinadas podrá habilitarse para su uso como buhardillas, trasteros, estudios, etc.... siempre que no dé lugar a viviendas ni locales independientes de los que se proyectan en las plantas inferiores.

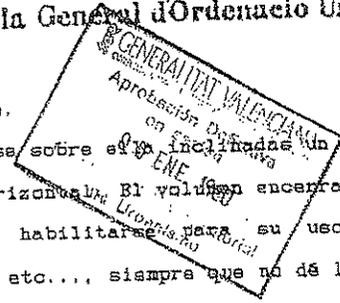
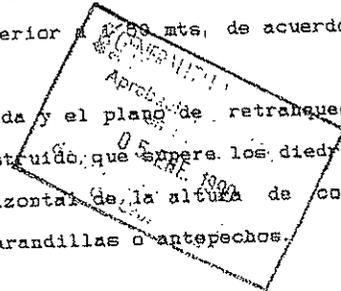
15.- Altura de coronación:

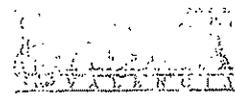
Es la señalada por los planos o por las Ordenanzas particulares de cada zona como valor límite de la altura de la edificación.

Por encima de esta altura de coronación únicamente se permitirán elementos ligeros no habitables, vinculados a las instalaciones de los edificios o chimeneas de ventilación o de humos.

En cualquier caso la altura de coronación estará situada a una distancia vertical no mayor de 3.50 mts por encima de la altura máxima.

Dado que el término de Aldaya queda situado en la zona de afección del aeropuerto y base militar aérea de Manises, y consecuentemente por la reglamentación específica en esta materia, debiera seguirse la tramitación establecida en lo referente a la autorización de la altura tanto de la edificación como de cualquier elemento que se pretenda disponer sobre ella.





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

16.- Retranqueo:

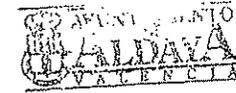
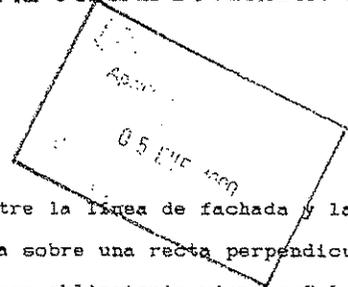
Es la distancia entre la línea de fachada y la línea de edificación permitida, medida sobre una recta perpendicular a la línea de fachada. El retranqueo obligatorio viene señalado en los planos de alturas.

Según los casos, puede afectar a todas las plantas del edificio o únicamente a algunas plantas altas.

17.- Voladizos:

1.- Se entiende por voladizos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones:

- a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo hueco de fachada desde el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm., y una anchura total no superior a 3 metros.
- b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un hueco de fachada con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.
- c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

y/o anchura total puedan superar las medidas establecidas en los párrafos a) y b) anteriores.

- d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 90 cm. y una anchura total no superior a 5 metros. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 5 metros a cada lado, medidos sobre la alineación de fachada.

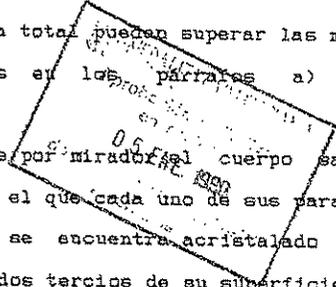
- e) Se entiende por cuerpo volado el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2.- Cualquier cuerpo volado tendrá su cara inferior situada a una altura mínima desde la rasante de 3'50 mts.

3.- Los cuerpos volados se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm.

18.- Altura libre de planta:

- a.- Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

hubiere.

b.- La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales de utilización permanente por personas, será de 2'50 mts.

c.- Esta altura solo podrá ser inferior en una superficie no mayor del 30% de cada pieza habitable, sin que pueda ser inferior, en ningún caso a 2'20 mts.

d.- En cocinas, vestíbulos, baños y aseos, pasillos y tendederos la altura libre podrá ser de 2'20 mts en toda su superficie.

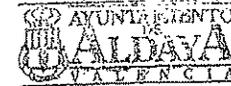
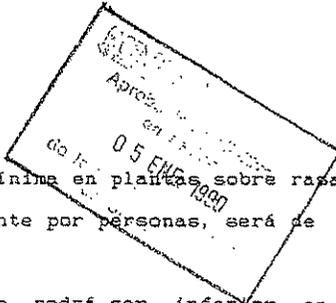
e.- En edificios o locales de uso no residencial (terciario, industrial, etc.) la altura libre mínima será de 3 mts, salvo los destinados a aparcamientos, en los cuales la altura libre podrá ser de 2'20 mts.

En locales destinados a oficinas y similares así como en dormitorios de instalaciones hoteleras se seguirán los criterios de los puntos b y c de este artículo.

f.- En locales destinados a espectáculos públicos la altura libre mínima será de 3'20 mts, pudiendo tener una superficie no mayor del 30% de la superficie total del local con una altura libre mínima de 2'80 mts.

19.- Medianeras:

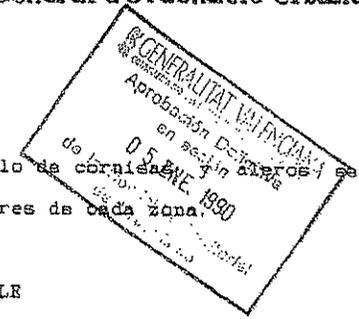
Siempre que por las condiciones de la ordenación volumétrica del Plan deban quedar medianeras vistas se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean igual a las de la fachada.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

20.- Cornisas y aleros:

Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros determinan en las ordenanzas particulares de cada zona.



Art. 87.- ANCHURA REGULADORA DE LA CALLE

1.- A los efectos de aplicación de estas Normas, ancho de la calle es la distancia existente entre las líneas de fachada opuestas recayentes a una misma calle.

2.- Se considerará sectorialmente, por tramos de paramentos continuos entre cruces con otras calles.

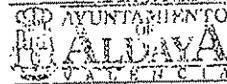
3.- Cuando las líneas de fachada opuestas sean paralelas el ancho de la calle vendrá dado por la distancia entre ambas medida ortogonalmente.

4.- En el caso de líneas de fachada divergentes se tomará, como anchura reguladora, por tramos, la media aritmética entre la separación máxima y la mínima de dichas líneas en cada tramo.

5.- Las líneas de fachada a considerar son las que marca el Plan, estén o no consolidadas.

Art. 88.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

A las edificaciones existentes en suelo urbano en el momento de aprobación del Plan y que dispongan de la licencia de edificación pertinente, les queda reconocido el derecho a su



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

mantenimiento, con las obras de conservación y reforma a que hubiere lugar, aún en el caso de ser excesivas en cuanto a volumetría, o contradictorias respecto a la ordenación establecida por el nuevo Plan. Sin embargo, en caso de derribo o ruina, la nueva construcción deberá adaptarse a las determinaciones del presente plan.

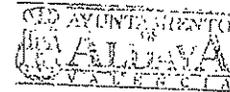
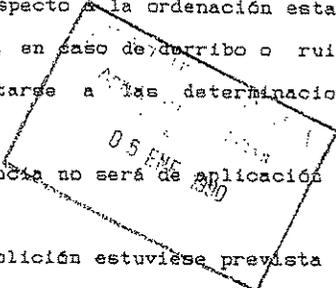
Este régimen de tolerancia no será de aplicación en los siguientes casos:

- Edificación cuya demolición estuviere prevista dentro de alguna de las actuaciones programadas por el Plan General.
- Edificaciones cuya demolición quedase prevista por los documentos de desarrollo y ejecución del Plan General.

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

Art. 89.- ZONAS DE ORDENANZAS PARTICULARES

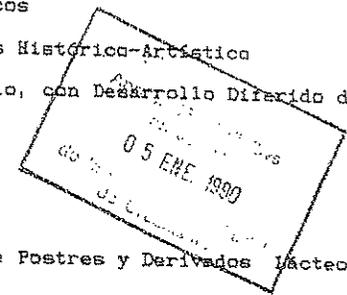
En función del uso global, las preexistencias y el tipo de ordenación contemplada por el Plan, se establecen, en suelo urbano, las siguientes ZONAS a los efectos de aplicación de ORDENANZAS PARTICULARES:



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- A.- Residencial:
A.1. Núcleo Antiguo
A.2. Ensanche
A.3. Conjuntos Urbanísticos
A.4. Edificios de Interés Histórico-Artístico
B.- Residencial y/o Terciario, con Desarrollo Diferido de su ordenación.
C.- Terciario.
D.- Industrial.
E.- Industria Alimentaria de Postres y Derivados Lácteos con carácter transitorio.

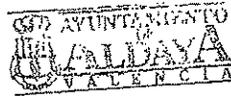
Dichas zonas quedan delimitadas en el plano de Régimen Urbanístico.



Art. 90.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA NUCLEO ANTIGUO

A.- Usos permitidos:

Residencial, comercial, oficinas, hostelería, (restaurantes hasta cincuenta comensales y hasta cien metros cuadrados de uso por el público; hoteles y asimilados cuando ocupen la íntegra totalidad de un edificio), recreativo,



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

deportivo, sanitario, docente, socio-cultural, asistencial, religioso, administrativo, garajes y aparcamientos, talleres artesanos. Se admiten almacenes inocuos menores de doscientos m2 de superficie o de seiscientos m3 de volumen cuando esten destinados exclusivamente al almacenamiento. Se permiten talleres de reparación mecánica y de electricidad.

B.- Usos prohibidos:

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

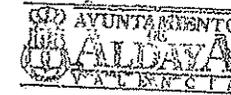
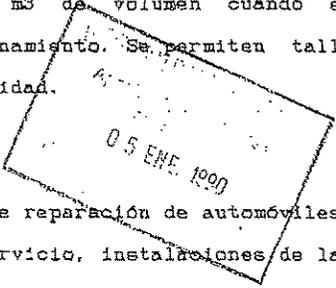
1.- Línea de fachada: Queda regulada en los planos.

2.- Fachada mínima: 4 mts

3.- Parcela mínima: 60 m2.

4.- Profundidad edificable: Queda regulada en el plano de alturas.

5.- Ocupación de parcela: Queda regulada en el plano de alturas.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

6.- Coeficiente de ocupación: Viene fijado por la

ordenación volumétrica señalada en los planos y por estas ordenanzas.

7.- Superficie libre de parcelas señalada en

los planos, particularmente

11.- Sótanos: permitidos

13.- Altura de cornisa:

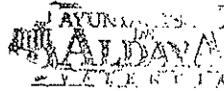
En función del nº total de plantas permitidas en fachada la altura de cornisa será:

2 PLANTAS (Baja + una)	=	7'00 mts.
3 PLANTAS (Baja + dos)	=	10'00 mts.
4 PLANTAS (Baja + tres)	=	12'75 mts.
5 PLANTAS (Baja + cuatro)	=	15'50 mts.
6 PLANTAS (Baja + cinco)	=	18'50 mts.

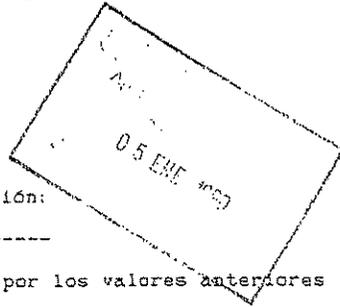
14.- Altura máxima:

Son de aplicación los valores anteriores aplicados en el plano de retranqueo.





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



15.- Altura de coronación:

Viene definida por los valores anteriores y lo especificado en el Art. 86 al respecto.

16.- Retranqueo:

Viene fijado pormenorizadamente en los planos. En el plano del paramento retranqueado recayente a fachada no podrán existir cuerpos volados de ningún tipo excepto cornisas o aleros.

17.- Voladizos:

En esta zona se permiten BALCONES, BALCONADAS y MIRADORES pero no TERRAZAS ni CUERPOS VOLADOS cerradas, tal como se han definido en el Art. 86 punto 17 de estas Ordenanzas.

La suma total de las anchuras de los voladizos será no superior al 50% de la anchura total de fachada.

La longitud máxima del vuelo, en función del ancho de la calle, tanto para balcones como para miradores será:



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Ancho de calle	longitud máxima de vuelo
< 5 mts	no se permite
< 8 mts	0'40 mts
> 8 mts	0'60 mts
Patio de manzana	1'00 mts

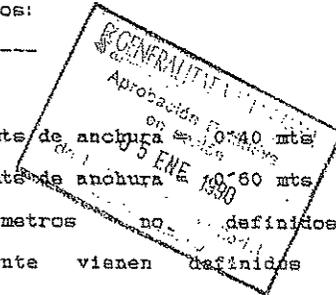
(solo balcones y balconadas)

20.- Cornisas y aleros:

Vuelo máximo:

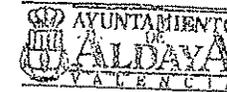
Calles de < 8 mts de anchura 0'40 mts
Calles de > 8 mts de anchura 0'60 mts

21.- Los parámetros no definidos aquí pormenorizadamente vienen definidos por la ordenación que figura en los planos o por la Normas de carácter general.





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 91.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ENSANCHE

A.- Usos permitidos:

Residencial, comercial, oficinas, hostelería, (restaurantes: hasta cien personas y 200 m2 de utilización pública; hoteles cuando ocupen la totalidad del edificio o sus plantas altas) recreativo, deportivo, sanitario, docente, socio-cultural, religioso, administrativo, garajes y aparcamientos, talleres artesanos, almacenes.

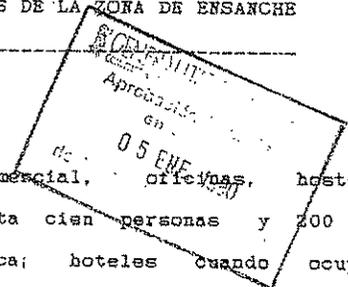
B.- Usos prohibidos:

Industrial, talleres de reparación de vehículos o maquinaria del tipo previsto en el Art. 16.3 salvo cuando se instalen en cabinas aisladas protegidas, estaciones de servicio, instalaciones de lavado de vehículos. Discotecas.

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

14.- Altura máxima:

En función del nº total de plantas permitidas la altura máxima será:



- 2 PLANTAS (Baja + una) = 7'00 mts.
3 PLANTAS (Baja + dos) = 10'00 mts
4 PLANTAS (Baja + tres) = 12'75 mts.
5 PLANTAS (Baja + cuatro) = 15'50 mts.
6 PLANTAS (Baja + cinco) = 18'50 mts.

15.- Altura de coronación:

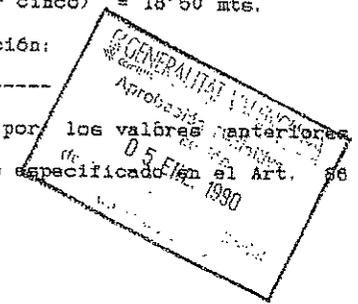
Viene definida por los valores anteriores en cada caso y lo especificado en el Art. 86 al respecto.

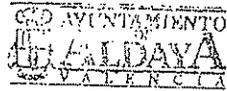
17.- Voladizos:

En esta zona se permiten BALCONES, BALCONADAS, TERRAZAS, MIRADORES y CUERPOS VOLADOS cerrados, tal como se han definido en el Art. 86, punto 17 de estas Normas, en las siguientes condiciones y limitaciones:

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

Table with 2 columns: Ancho de calle, vuelo máximo. Rows: < 5 mts (no se permite), < 8 mts (0'40 mts)

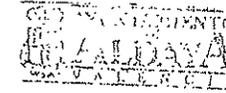




ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

< 10 mts	0'60 mts
< 15 mts	0'70 mts
> 15 mts	0'80 mts
Patio de manzana	1'00 mts

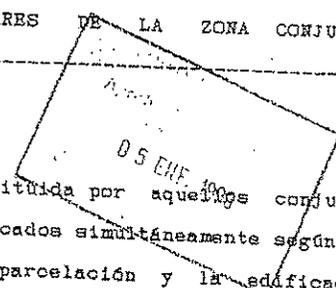
- c) Podrá ampliarse la anchura total de vuelo (superando por tanto al 50% de la anchura total de fachada) siempre y cuando no se rebase la superficie total de vuelo permitida obtenida mediante la aplicación de las limitaciones de los puntos a y b. Esto significará necesariamente una reducción proporcional de la longitud de vuelo.
- d) En cualquier caso se cumplirá lo especificado en el punto 17.1 y 17.2 del Art. 86



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 92.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA CONJUNTOS

URBANISTICOS



- 1.- Está zona esta constituida por aquellos conjuntos urbanos de casas ordenados y edificados simultáneamente según un proyecto global, en los que la parcelación y la edificación repiten una misma solución tipológica con escasas variaciones. Tanto los edificios como los espacios interiores semipúblicos y los espacios libres privados responden a un orden definido.
- 2.- Se han considerado los siguientes conjuntos, que se delimitan en el Plano de Régimen Urbanístico bajo las siguientes claves y denominaciones:
 - A.1. Barrio del Pilar.
 - A.2. Barrio de la Brillantina.
 - A.3. Grupo de Casas de la C/ Hernán Cortés y Adyacentes.
 - A.4. Grupo Ntra. Sra. de los Desamparados.
- 3.- Con carácter general en estos Conjuntos se procurará el mantenimiento del aspecto exterior unitario original tanto en lo que respecta a los parámetros volumétricos como a la composición de fachada, disposición, número y tamaño de huecos, a los materiales de fachada, cubierta y demás elementos constructivos. Sin embargo, no se trata de aplicar criterios de catalogación o conservación singular unitaria, sino de preservar el carácter unitario del conjunto.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

4.- Se permitirán obras de reforma y mejora interior y de ampliación de acuerdo con las condiciones señaladas en cada caso, incluso de sustitución edilicia de acuerdo con lo regulado más adelante.

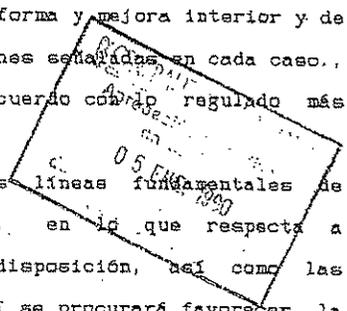
5.- No se podrán alterar las líneas fundamentales de composición de fachada del conjunto, en lo que respecta a variación del número de huecos y su disposición, así como las proporciones y tamaño de estos. Pero sí se procurará favorecer la restauración y mejora de las condiciones generales de la edificación.

6.- A excepción del Conjunto, A-4 podrán ocuparse la totalidad de las parcelas en planta baja a condición de mantener constante la altura de la planta baja en el conjunto resultante.

7.- La altura de cornisa y máxima viene regulada por la propia edificación existente de modo que se mantenga la envolvente del conjunto y sus constantes volumétricas aún en el caso de reforma o sustitución edilicia.

8.- Los Servicios Técnicos Municipales informarán, en cada caso, sobre los contenidos de las propuestas de intervención solicitadas.

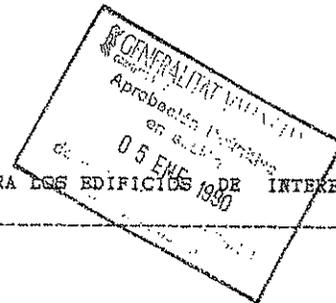
9.- En lo relativo a los usos admitidos y prohibidos registrarán las tolerancias y limitaciones establecidas por las normas 90 y 91 según se encuentren en zona de casco antiguo o de ensanche.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 93.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA LOS EDIFICIOS DE INTERES

ARQUITECTONICO.



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

a) Costerna S. XVII. Incoada declaración de Monumento Local Pça. de la Constitución nº 10.

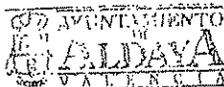
Identificación Catastral: 84166-20.

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

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

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

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

C/ De la Iglesia nº 1.

Identificación Catastral: 84166-08.

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

Nivel de protección: Integral Generalizada en la Iglesia propiamente dicha y la torre del Campanario. Admitiéndose tan solo la restauración, repristinación y conservación o consolidación.

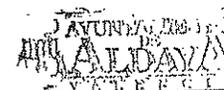
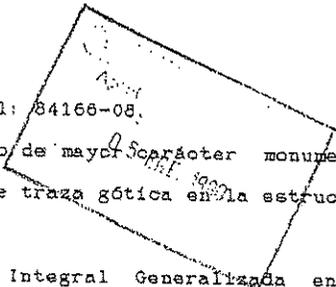
Ambiental y tipológica en la casa abadía, admitiéndose la rehabilitación con reforma en el interior, debiéndose mantener la organización espacial interior y el aspecto exterior. En el caso de obras de ampliación, no serán en altura pudiéndose ampliar en los patios siempre que no se afecte a la relación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

c) Ermita de Ntra. Sra. de la Saletta, Finales S. XIX. C/ del Remei, 48 D 80156-10.

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

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

El cuerpo de sacristía por caracer de todo interés exterior queda exento de la protección, si bien en las intervenciones que sobre el se practiquen deberá



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urban

contemplarse el efecto producido sobre el resto protegido, admitiéndose su supresión por demolición.

d) Casa C/ Iglesia, 2.

Identificación Catastral. 83165-11.

Casa de los Valeriola (S. XVI, aprox)

e) Casa C/ Coladors, 16.

Identificación Catastral. 86176-08.

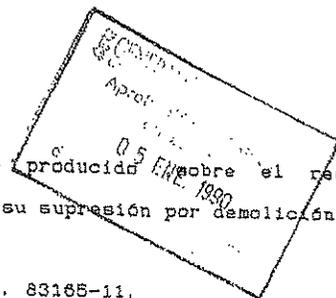
f) Casa c/ Mayor, 20.

Identificación Catastral. 83163-18.

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

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

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





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 94.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ZONA RESIDENCIAL Y/O

TERCIARIO CON DESARROLLO DIFERIDO DE SU ORDENACION

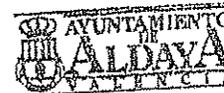
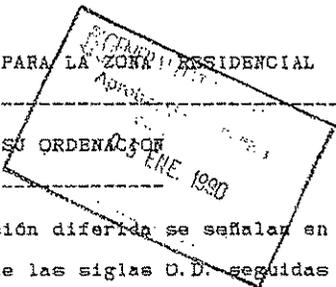
1.- Estas zonas de ordenación diferida se señalar en el plano de régimen urbanístico mediante las siglas O.D. seguidas de un número de orden.

2.- Los usos admitidos y los prohibidos serán los que resulten de la aplicación de las reglas siguientes.

En los casos de uso residencial se considerarán a todos los efectos como de la Zona de Ensanche en cuanto a lo regulado por estas normas.

En los casos de uso opcional "Residencial y/o Terciario". El proyecto de compensación o de reparcelación que formulen los propietarios deberán elegir si las parcelas que se adjudiquen tendrán todas uso Residencial o Terciario, debiendose desarrolla el Estudio de Detalle uno u otro uso, puesto que deberá destinarse integramente la totalidad de cada uno de los ámbitos o zonas señalados en el plano de régimen urbanístico a uno de ellos. En el caso de que se destine a uso residencial seguirán las normas de zona de Ensanche y las de Usos Terciarios en el caso de que éste sea el uso por el que se opta.

3.- La formulación de las propuestas de ordenación se desarrollarán mediante Estudios de Detalle y si se ejecutaran mediante unidades de actuación que podrán ser tramitados a iniciativa particular o pública y deberán abarcar como mínimo la

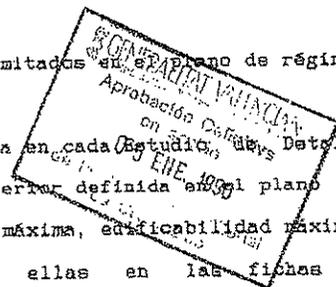


ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

totalidad de cada ámbito de los delimitados en el plano de régimen urbanístico.

4.- La ordenación contenida en cada Estudio de Detalle queda acotada por la alineación exterior definida en el plano de régimen urbanístico y por la altura máxima, edificabilidad máxima y dotaciones mínimas señaladas para ellas en las fichas de actuaciones urbanísticas.

5.- En aquellos casos en los que no se han grafado las siglas O.D. en los planos de ordenación se podrá compatibilizar el uso residencial y el terciario dentro del mismo ámbito zonal. No será precisa la formulación de Estudio de Detalle salvo que el Ayuntamiento lo exiga por resultar necesario a fin de evitar que de la heterogeneidad de usos se deriven afecciones indeseables para los predios colindantes. En caso de que se exiga Estudio de Detalle sus parámetros de ordenación se ajustarán analógicamente a los previstos en las fichas de características de los ámbitos O.D. en tanto no se redacte Estudio de Detalle cada parcela sustentara un solo uso, residencial o terciario, ajustándose a la normativa de los apartados anteriores.



Art. 95.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE USO TERCIARIO

1.- La zonificación del uso Terciario en el suelo urbano se produce en dos calificaciones:

- a) Zonas Señaladas exclusiva y específicamente para el uso Terciario Integral.

ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

b) Zonas en las que el Plan posibilite 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 que se refiera el apartado) del punto 1 anterior, como para aquellas del apartado b) de dicho punto, se 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, garajes y estacionamiento de vehículos, estaciones de servicio, garajes, administrativo y oficinas, socio-cultural, deportivo recreativo, espectáculos públicos, hostelería, discoteca.

b) Usos prohibidos: Residencial Intensivo y Extensivo, Industrial, Almacenamiento de productos que supongan riesgo intrínseco de incendio alto, que emitan olores molestos, o que supongan molestias o peligros evidentes para los núcleos de población próximos. En todo caso será de aplicación la legislación específica en materia de reglamentación de actividades calificadas.

ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Así mismo se prohíbe el almacenamiento de productos o materiales al aire libre. En el caso de solicitarse la exposición al aire libre, el ayuntamiento podrá imponer las condiciones que estime convenientes para la edificación, vallado y crato en general de la parcela y de su zona de influencia, sin que éstas rebasen los límites autorizados a la edificación en altura y volumetría.

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

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

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

aplicación de la reglamentación vigente en materia de actividades sí proceda.

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

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

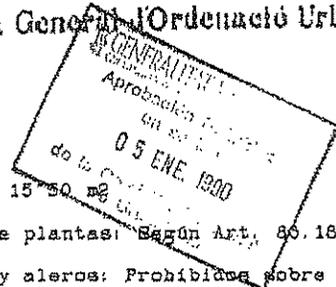
Dichas condiciones son:

- a) Fachada mínima: 10 m.
- b) Parcela mínima: T1: 500 m²
T2: 250 m²
- c) Profundidad edificable: Libre.
- d) Ocupación máxima de parcela: 100%
- e) Edificabilidad sobre parcela neta:

T1	1 m ² /m ²
T2	2 m ² /m ²
- f) Volumen máximo: 3 m³/m² parcela neta.
- g) Nº. máxima de plantas: 4
- h) Altura de cornisa: 10 m
- i) Altura máxima: 15'50 m



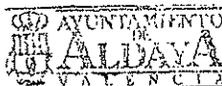
ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urban



- j) Altura de coronación: 15'50 m
- k) Altura mínima libre de plantas: Según Art. 80.18.e
- l) Voladizos, cornisas y aleros: Prohibidos sobre la vía pública
- m) Medianerías vistas o cerramientos laterales: los cerramientos que se construyan sobre la línea de medianería y que resulten vistas total o parcialmente por motivo de la especial disposición e la edificación de la parcela colindante o por no estar edificada deberán tratarse como si de fachadas se tratase, resieteiendolas y pintándolas como mínimo.
- n) Reserva de plazas de aparcamientos: Cualquiera que sea el uso a que destina deberá garantizarse una reserva, en el interior de las parcelas de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción superior a 50 m² con las dimensiones y condiciones que se establecen en estas normas para dicho fin.

Art. 96.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

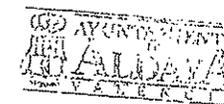
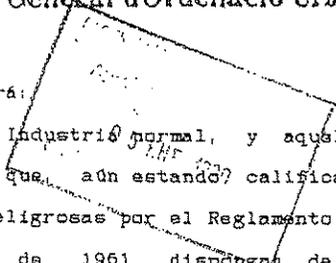
La presente ordenanza se refiere a las zonas delimitadas para uso industrial en suelo urbano, excepto la zona del Coscollar que será objeto de regulación mediante un Plan Especial de Reforma Interior.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Para el resto de zonas regirá:

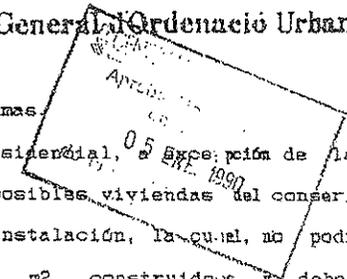
- A) Usos permitidos: Industrias normal, y aquellas que, aún estando calificadas como molestas o peligrosas por el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961 dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento y por la Comisión de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía.
- También se permitirán los usos de bares, restaurantes y edificios de oficinas o administrativos relacionados o no con los procesos productivos, los recreativos o deportivos 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 Conselleria de O.P.U.T.
- Para todos estos usos se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de Seguridad, Higiene, Salubridad y habitabilidad aplicables a cada caso, de acuerdo con la legislación



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

vigente y estas Normas.

- B) Usos Prohibidos: Residencial, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual, no podrá superar los 150 m² construidos y deberá ubicarse, necesariamente en una planta alta.
- También queda prohibido el uso sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencias que las instalaciones puedan legalmente requerir. Se prohíbe el uso docente, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado. O de los centros de enseñanza existentes a la aprobación de este Plan.
- Se prohíbe el uso socio-cultural, 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.
1. Línea de fachada: Queda regulada en los planos.





Ajuntament d'Aldaya



PLU 418

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



2. Fachada mínima: 10 mts.

3. Parcela mínima: 250 m2

4. Profundidad edificable: Libre

5. Ocupación de parcela máxima: 100%

9. Coeficiente de edificabilidad neta: 1m2/m2 de parcela.

10. Planta Baja: No será de aplicación la especificación del Art. 86 punto 10 de estas normas respecto al tope de 4 mts para el cómputo del nº de plantas.

La altura libre mínima de planta baja será de 4 mts. a excepción de los cuerpos de oficinas, que cumplida la normativa general. Los entresuelos para oficinas podran situarse directamente en primera línea de fachada.

Estos cuerpos de oficinas, aseos y demás servicios no se computaran a efectos de superficie edificable máxima siempre y cuando su superficie no supere el 10% de la superficie total de la parcela. Deberán cumplir las condiciones generales de seguridad, salubridad e higiene aplicables a cada caso.



Ajuntament d'Aldaya



FULL 119

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

11.- Sótanos: Permitidos

12. Nº. de plantas: Libre, pero condicionada por la altura

de cornisa, y de coronación y por la edificabilidad. A excepción de lo señalado en el punto 10 anterior, la edificación de más de una planta comportará necesariamente dejar una superficie libre de edificación en la parcela equivalente a la superficie edificada en plantas altas, situada en el frente de la parcela.

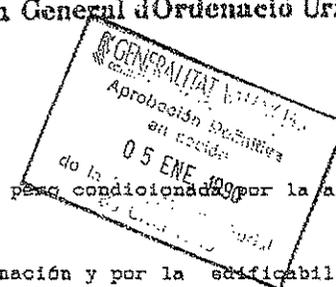
13. Altura de Cornisa: 8 mts.

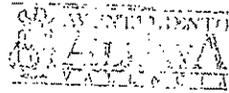
15. Altura de Coronación: 14 mts.

16. Retranqueo: Será necesario cuando se construya mas de una planta, de acuerdo con lo señalado en el punto 12.

17. Voladizos: No se permiten en línea de fachada.

18. Altura Libre: Será de aplicación, excepto para la planta baja (que queda regulada en este artículo), lo especificado en el Artículo 86 de estas Normas.





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

19. Medianerías: Será de aplicación lo señalado en el artículo 86 de estas Normas.

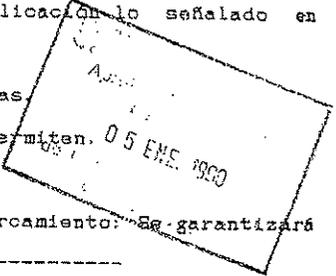
20. Cornisas y Aleros: No se permiten.

21. Reserva de plazas de aparcamiento: Se garantizará la reserva de una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 350 m2 edificados, o fracción mayor de 175 m2. En todo caso la reserva de aparcamiento para las superficies destinadas a oficinas, o edificios para bares administrativos, recreativos, deportivos etc..., deberá incrementarse de acuerdo con la ordenanza general. Normas 119 y 120.

22. Seguridad y prevención contra incendios: Será de aplicación lo establecido al respecto por la Norma Básica "NBE-CPI-82, sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios" y cuantas disposiciones legales vigentes sean de aplicación o se dicten por la Administración.

C) Aguas residuales y su evacuación:

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

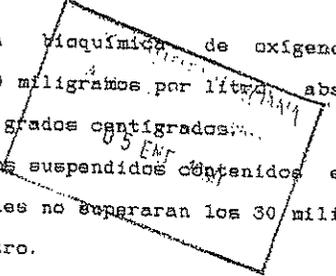
1. La demanda química de oxígeno será inferior a 40 miligramos por litro, absorbido en 5 días a 20 grados centígrados.

2. Los sólidos suspendidos contenidos en las aguas residuales no superaran los 30 miligramos de peso por litro.

3. Cumplirán lo establecido por la normas 236 y 237 de las NORMAS METROPOLITANAS DE COORDINACION.

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

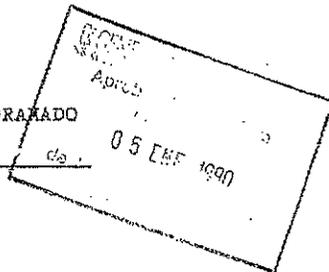
c) Para el control de los vertidos, las conexiones de la red de evacuación con el alcantarillado dispondrán de una arqueta de registro.





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

CAPITULO VI.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO



Art. 97.- SECTORES. PROGRAMACION Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO

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

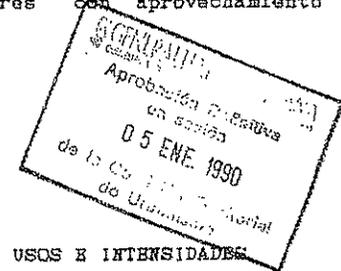
- Dos Sectores de planeamiento, destinados a un uso global Industrial.
- Dos Sectores de Planeamiento destinados a uso Residencial.
- Un sector de planeamiento destinados a uso Terciario global.
- Reservas de suelo de Sistema General descritas en las fichas de caracterización de ámbitos de planeamiento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

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

3.- Los otros dos Sectores con aprovechamiento se desarrollarán en el 2º. cuatrienio.



Art. 98.- SECTORES DE USO INDUSTRIAL; USOS E INTENSIDADES

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

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

Art. 99.- CARACTERISTICAS DEL VIARIO Y DE LA ESTRUCTURA URBANA

Y APLICACION DE LAS NORMAS DE COORDINACION METROPOLITANA.

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

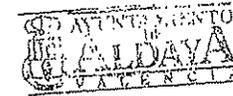
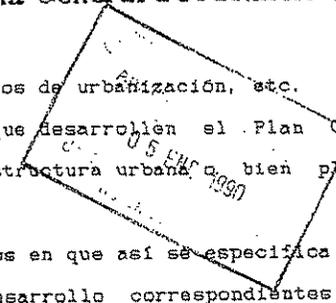
adjudicada a cada sector, los costos de urbanización, etc.

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

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

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

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

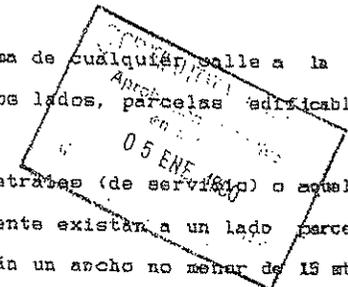
- B) La anchura mínima de cualquier calle a la que recaigan, a ambos lados, parcelas edificables, será de 20 mts.

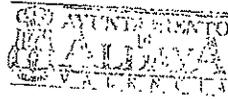
Las calles perimetrales (de servicio) o aquellas en las que solamente existan a un lado parcelas edificables tendrán un ancho no menor de 15 mts. Las intersecciones de las calles deberán estar resueltas con chaflanes de longitud igual a 20 mts.

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

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

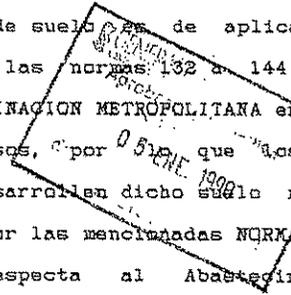
- E) Estas condiciones deberá cumplirlas también la parte del viario del Sistema General que se incluye en una de los Planes Parciales.





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

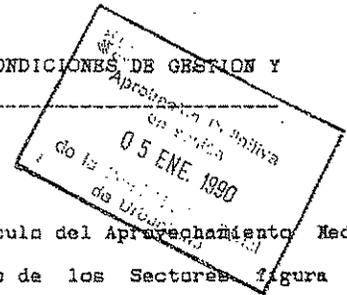
- F) En esta clase de suelo es de aplicación lo establecido por las normas 132 a 144 de las NORMAS DE COORDINACION METROPOLITANA en lo que respecta a accesos, y por 0510 que los planes parciales que desarrollen dicho suelo recogerán lo especificado por las mencionadas NORMAS.
- G) En lo que respecta al Abastecimiento y Distribución de Agua, es de aplicación lo establecido por las normas, 195, 200, 201, 202, 203, 206, 207 y 209 de las NORMAS de COORDINACION METROPOLITANA. Los planes parciales contemplarán estas determinaciones.
- H) Los Planes Parciales justificarán adecuadamente la disponibilidad del caudal necesario de agua para riego y usos industriales, de procedencia subterránea, en base a lo señalado en el artículo anterior.
- Así mismo propondrán el sistema de gestión de dicho abastecimiento y su distribución.
- I) Respecto a la red de alcantarillado serán de aplicación lo especificado en las normas 217, 218, 219, 221, 226 de las NORMAS de COORDINACION METROPOLITANA por lo que los Planes Parciales contemplarán lo allí señalado.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 100.- APROVECHAMIENTO MEDIO Y CONDICIONES DE GESTION Y

EJECUCION



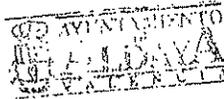
1.- El desarrollo del cálculo del Aprovechamiento Medio de cada cuatrienio y de cada uno de los Sectores figura en documento aparte, integrante así mismo de este Plan General y sus resultados se reproducen por las indicaciones precisas en las fichas de planeamiento de desarrollo.

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



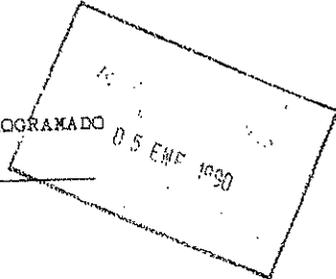
Ajuntament d'Aldaya

FULL 128



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

CAPITULO VII. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO



Art. 101.- EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

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

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



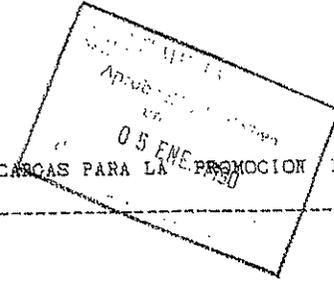
Ajuntament d'Aldaya

FULL 129



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 102.- OBLIGACIONES Y CARGAS PARA LA PROMOCION DEL SUELO



URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

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

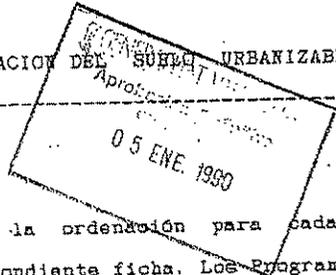
2.- En tanto no se desarrollen programas de actuación urbanística esta clase de suelo estará sujeta a las limitaciones fijadas en estas normas para la zona SNI-PA1. No obstante se permite la ampliación de industrias existentes, por una sola vez, como instalaciones de interés público o interés social,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

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



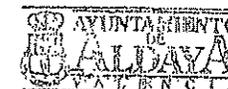
ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 103.- CONDICIONES DE ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO



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

Las ordenanzas de edificación y de los usos serán las que establezca el Plan Parcial correspondiente y su Programa de Actuación Urbanística respetando las condiciones mínimas previstas en la ficha de este Plan General para el ámbito tratado. Serán de aplicación subsidiaria las ordenanzas que este Plan General para suelo urbano terciario e industrial.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

CAPITULO VIII. SUELO NO URBANIZABLE



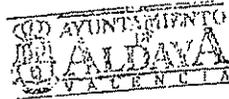
Art. 104.- DEFINICION

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

Art. 105.- TIPOS

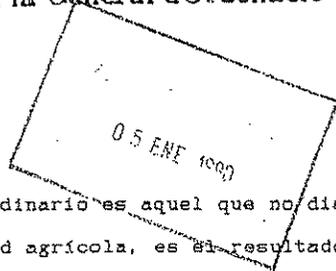
En el suelo no urbanizable se han considerado los siguientes tipos:

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 106.- NORMATIVA



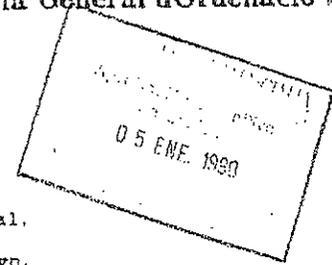
1.- El Suelo Rústico Ordinario es aquel que no dispone de grandes valores para la actividad agrícola, es el resultado de la transformación del terreno tradicional, con riesgo de extracción, no es necesario para canalizar el crecimiento del municipio, y no requiere un tipo especial de protección se identifica en el plano de Usos Globales por ser aquellas partes del suelo no urbanizable que no cuentan con una sigla específica de las indicadas entre paréntesis en el artículo anterior.

a. Usos incompatibles

- Residencial: excepto cuando la residencia quede vinculada a la explotación agrícola.
- Comercial.
- Terciario: en cualquiera de las acepciones consideradas en el art. 46 de estas Normas.
- Industrial: excepto industrias agrarias o pecuarias y las calificadas por el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961, que no puedan ser ubicadas en Suelo Urbano o Urbanizable.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



- Hosteleria.
- Recreativo.
- Deportivo.
- Socio-Cultural.
- Administrativo.
- Almacenes: excepto los vinculados directamente a la explotación agrícola.
- Garajes y aparcamientos.

b. Obras e instalaciones permitidas

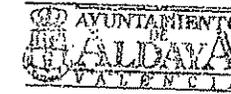
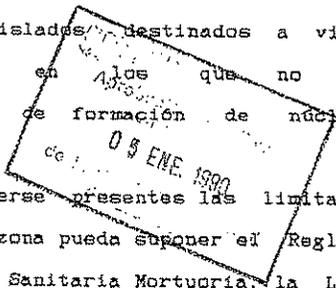
Se podrán realizar las construcciones que autoriza el artículo 85 en relación con el 86 de la Ley del Suelo, que son:

- Las destinadas a explotaciones agrícolas, incluso granjas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- Las vinculadas a la construcción, entretenimiento y servicio de obras públicas. Y siguiendo el procedimiento previsto en el art. 43.3. de la Ley del Suelo se podrán autorizar:
- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.



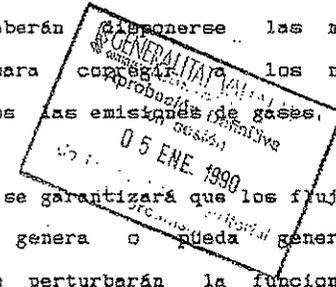
ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

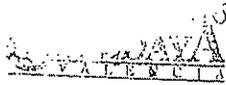
- Edificios aislados o destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista prohibición de formación de núcleo de población. Deberán tenerse presentes las limitaciones que en esa zona pueda suponer el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- c. Conforme al mencionado artículo 85 de la Ley del Suelo en relación con el 43.3. del mismo texto legal podrán tener la consideración de instalaciones de interés social a emplazar en el medio rural y en esta zona:
- Las industrias o actividades calificadas como insalubres o peligrosas en las que no quepa la aplicación de medidas correctoras que permitan que en la calificación se especifique la excepción de distancia que posibilite su ubicación en zonas industriales. Dichas actividades no producirán residuos sólidos, o líquidos y consecuentemente no generarán otros vertidos que los fecales que contarán con el sistema de depuración reglamentario.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- También deberán disponerse las medidas necesarias para conseguir los niveles reglamentarios las emisiones de gases, humos y vapores. Así mismo se garantizará que los flujos de tráfico que genera o pueda generar la actividad no perturbarán la funcionalidad básicamente agrícola de la zona. El Ayuntamiento podrá aprobar las correspondientes ordenanzas que se ocupen de la regulación de dichas cuestiones.
- d. Los mismos criterios y condiciones podrán aplicarse a aquellas instalaciones existentes en la actualidad en esta zona que tengan legalizada su actividad y que no obstaculicen la ejecución ni el funcionamiento del sistema general de comunicaciones, de los sistemas básicos de infraestructuras metropolitanas o de otras de interés general del Estado.
- e. Condiciones de edificación:
- Parcela mínima: 10.000 m². en todos los supuestos autorizados excepto en el caso de vivienda, que podrá ser de 5.000 m².
 - Número máximo de plantas: dos.
 - Altura de coronación: 9 m.





ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- Coeficiente de edificabilidad: 0,08 m²/m².
- Separación mínima de linderos: 10 m.
- Separación mínima de ejes de caminos: 15 m.

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

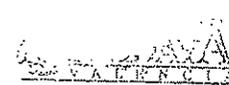
a. En este suelo únicamente se autoriza el uso agrícola, quedando prohibido, por tanto, cualquier otro tipo de uso, incluido el pecuario.

b. Quedan igualmente prohibidas las actividades extractivas de tierras y áridos, aún con carácter provisional, excepto cuando tengan una justificación en cuanto a la mejora de la actividad agrícola.

c. Queda prohibida la construcción de cualquier tipo de edificación, incluso aún cuando se pretendan vinculadas a la explotación agrícola.

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

d. Las edificaciones existentes no podrán ampliarse y regirán para ellas lo establecido por las presentes normas sobre el concepto de Edificación "fuera de ordenación". No obstante



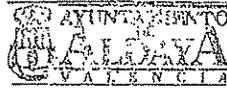
ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

se permite la reforma y ampliación de los centros docentes y culturales existentes, como instalaciones de interés público y utilidad social, cuando sea necesario para el buen funcionamiento de una actividad ya implantada con anterioridad a este Plan General.

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

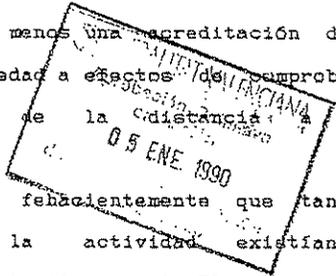
Para este tipo de suelo regirá la misma normativa especificada en el punto 2. anterior. No obstante, se permitirá el mantenimiento e incluso ampliación de las industrias existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, como instalaciones de interés social en suelo no urbanizable, siempre que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

- Las ampliaciones solo se podrán efectuar por una sola vez y ni la superficie construida ni la superficie ocupada en planta podrá superar en más de un 50% la previamente construida u ocupada.
- La distancia mínima a lindes de parcela será de 10 m. con independencia de las servidumbres que imponen las zonas SN1-PV. El Ayuntamiento podrá exigir el deslinde

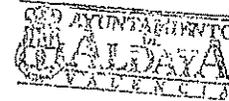


ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

de la parcela o, al menos una acreditación de los límites de la propiedad a efectos de comprobar el efectivo cumplimiento de la distancia lindes preceptuada

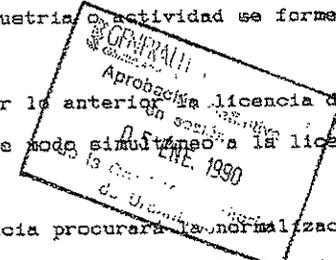


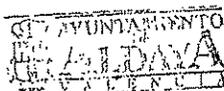
- Se deberá acreditar fehacientemente que tanto la edificación como la actividad existían con anterioridad a la aprobación de este Plan General. No será obstáculo para la concesión de una licencia el hecho de que cambie el titular de la actividad o el propietario del terreno, ya sea por fusión de empresas, por cambio de las relaciones jurídicas entre el propietario del inmueble y del industrial o por transmisión a un nuevo empresario, pero, en ningún caso, estas circunstancias justificarán que la licencia venga a amparar un cambio de actividad. Se considerará que existe cambio de actividad aun cuando las nuevas instalaciones mantengan relación filial con empresa matriz dedicada a la actividad de la instalación preexistente o cuando cumplan una función complementaria de la actividad preexistente, que no tenga que desarrollarse, necesariamente, en colindancia con ésta para el normal funcionamiento de la misma.
- No se permitirán nuevas actividades ni cambios de actividad.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- No se permitirán subdivisión prediales en la finca para la que se solicite licencia al efecto de evitar que donde existía una industria o actividad se formen dos o mas.
- Al efecto de garantizar lo anterior la licencia de obras deberá solicitarse de modo simultáneo a la licencia de actividad.
- La concesión de licencia procurará la normalización del cumplimiento de cualquier otra determinación del plan por parte, incluso, de la edificación preexistente, lo que se exigirá, perentoriamente, en relación a la ampliada.
- Deberá quedar debidamente garantizada la dotación de servicios de urbanización de la parcela y, en especial, los de saneamiento y evacuación de residuos.
- Se deberá garantizar la ausencia de impacto ambiental negativo por parte de la actividad.
- No se permitirá la ampliación y legalización cuando las instalaciones ocupen suelo de destino público o viarios grafiados en los planos de ordenación, o cuando se pueda acceder directamente a la instalación desde una carretera.
- La licencia deberá comprender todos los elementos constructivos no legalizados en el momento de su solicitud quedando sujeta al pago de las tasas de arbitrios e impuestos que correspondan por la totalidad



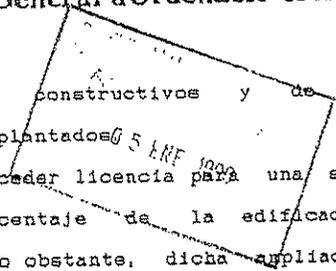


ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

de dichos elementos constructivos y de las instalaciones en ellos implantados

- Aunque solo se podrá conceder licencia para una sola ampliación por el porcentaje de la edificación persistente señalada, no obstante, dicha ampliación podrá ejecutarse en varias fases a cuyo efecto deberán hacerse constar las oportunas reservas y prevenciones en la primera licencia que se conceda.
- El Ayuntamiento aprobará una ordenanza municipal para desarrollo de esta norma en la que se podrá contemplar la necesidad de formar un padrón de industrias existentes en esta situación condicionando la aplicabilidad de las tolerancias indicadas a la inclusión de las instalaciones en el censo de las mismas que se efectúe.
- En el caso de actividades calificadas deberán aplicarse las medidas correctoras señaladas en la reglamentación vigente, debiendo contar con sistema de depuración de vertidos.

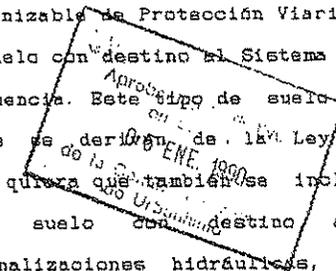
4.- El Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Nivel 3 (PA-3) es suelo de notable aptitud para la agricultura y merecedor de medidas de protección aunque no cuenta con las condiciones reguladas en los dos apartados anteriores. Le será de aplicación lo establecido en el apartado 1 con la salvedad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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

5.- El Suelo no Urbanizable de Protección Viaria (PV) incluye tanto las reservas de suelo con destino al Sistema General Viario como sus zonas de influencia. Este tipo de suelo estará sujeto a las limitaciones que se derivan de la Ley y del Reglamento de Carrteras. Como quiera que también se incluye en esta zona la reservas de suelo con destino a otras infraestructuras tales como canalizaciones hidráulicas, defensa contra avenidas y ferrocarril, serán de obligada observancia las servidumbres legales que en cada caso se deriven de la Legislación Sectorial y Reglamentación Especifica aplicable. Además le será de aplicación la Normativa señalada en el punto 2 anterior con la limitación adicional de que no se permitirá la construcción de invernaderos, ni será aplicable el inciso final del apartado d) dicho punto 2º. Serán de aplicación las limitaciones previstas para las zonas de reserva viaria reguladas en la norma 96 y siguientes de las de Coordinación Metropolitana aun cuando en esta zona, PV se incluya, además de dichas reservas viarias, otras superficies de terreno.

6.- El suelo reservado a Sistemas Generales lo constituyen las Canalizaciones Hidráulicas Superficiales existentes o previstas, el Cementerio (CEM) y los ámbitos de planeamiento de desarrollo HO, TRS y COMUNER SEL. Hasta que se ejecuten las infraestructuras correspondientes le será de aplicación la Normativa señalada en el punto 2 anterior con la limitación adicional de que no se permitirá la construcción de invernaderos.





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



Art. 107.- NUCLEO DE POBLACION.

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

- Cuando en el interior de un círculo de radio 100 m. y centro en el emplazamiento previsto de la edificación para la que se solicita autorización de construcción existan construidas o con solicitud informada favorablemente por el Ayuntamiento, cuatro o más viviendas.

Todo ello sin perjuicio de las mayores limitaciones previstas en determinadas zonas.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana



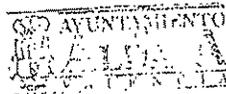
CAPITULO IX.- CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS DE LA EDIFICACION

Art.108.- COMPOSICION, PROGRAMA Y HABITACIONES DE LAS VIVIENDAS

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

2.- Programa mínimo:

- a) Toda vivienda contará como mínimo con un dormitorio, cocina, sala de estar, comedor y cuarto de baño compuesto de lavabo, inodoro y bañera o ducha. Caso de existir un solo baño tendrá entrada independiente de los dormitorios, cocina y sala-comedor. En el caso de existir dos baños uno de ellos podrá tener acceso a través de un dormitorio.
- b) La superficie útil mínima de las viviendas en m2. será igual al resultado de sumar 30 unidades al producto del número de dormitorios por 10.

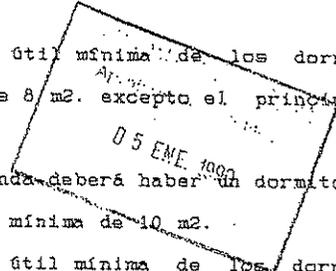


ORDENACIO de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- c) La superficie útil mínima de los dormitorios dobles será de 8 m2. excepto el principal que será de 10 m2. En toda vivienda deberá haber un dormitorio de superficie útil mínima de 10 m2.
- d) La superficie útil mínima de los dormitorios simples será de 6 m2. No podrá haber más de un dormitorio simple en las viviendas de dos y tres o cuatro dormitorios.
- e) La superficie útil mínima de la cocina será de 7 m2.
- f) La superficie útil mínima de la Sala de estar-comedor en m2. será la que resulte de sumar 12 unidades al producto del número de dormitorios por dos.
- g) La superficie útil mínima de los vestíbulos será de 1'5 m2. caso de existir.

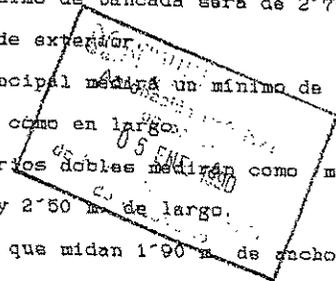
3.- Dimensiones mínimas de las habitaciones:

- a) En todo estar comedor se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro. Su ancho mínimo será de 2'50 m.
- b) El ancho libre mínimo entre paramentos de una cocina será de 1'60 m. si tiene bancada adosada a un paramento y de 2'10 m. si la tiene adosada a los dos paramentos opuestos.



ORDENACIO de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- El desarrollo mínimo de bancada será de 2'70 m. medidos en su borde exterior.
- c) El dormitorio principal medirá un mínimo de 2'50 m. tanto en ancho como en largo.
- d) Los demás dormitorios dobles medirán como mínimo 2'40 m. de ancho y 2'50 m. de largo. Podrá admitirse que midan 1'90 m. de ancho por 4'00 m. de largo para disponer las dos camas en hilera.
- e) Los dormitorios simples medirán como mínimo 2 m. en una dimensión para permitir alojar una cama.
- f) Los vestíbulos tendrán un ancho mínimo de 1'10 m.
- g) Los pasillos tendrán un ancho libre mínimo de 85 cm., que ocasionalmente podrá reducirse a 80 cm. donde existan pilares.
- h) En lo cuartos de aseo se dispondrán 70 cm. de paramento por aparato sanitario. El ancho mínimo será de 1'20 m. si no existen aparatos adosados a paramentos opuestos y de 1'50 m. en este último caso.
- i) La altura libre mínima será de 2'140 m. en toda la vivienda. Podrá ser de 2'20 en pasillos, cocinas, baños y en el 10% de cada uno de los demás restantes espacios.

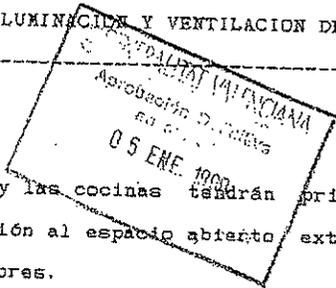




ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 109.- CONDICIONES MINIMAS DE ILUMINACION Y VENTILACION DE LAS

VIVIENDAS



1.- a) Los dormitorios y las cocinas tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior o a patios interiores.

La sala-comedor o un dormitorio al menos, tendrán vistas derechas y recibirá iluminación y ventilación del espacio abierto exterior bien sea directamente d la vía pública, bien de patios abiertos a ella.

2.- a) La superficie mínima de los huecos de iluminación no será inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil de la habitación.

b) La superficie de ventilación será como mínimo un tercio (1/3) de la de iluminación.

c) En las cocinas deberán colocarse conductos de ventilación incluyendo sistemas de extracción forzada.

d) En los cuartos de aseo o baño que no dispongan de ventilación directa al espacio exterior o patios deberán ventilar por chimeneas específicas para tal fin.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 110.- PATIOS

1.- Los patios interiores cerrados cumplirán con los mínimos referentes a:

a) Diámetro del círculo inscrito: será como mínimo de 3 m. excepto en unifamiliares de una planta que podrá ser de 2 m.

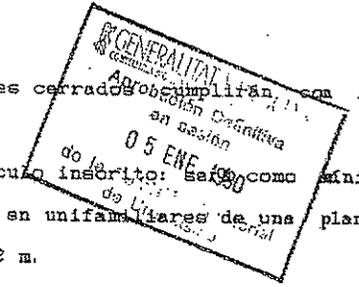
Además cumplirá los siguientes mínimos en función del uso de las habitaciones que abran a aquellos:

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

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

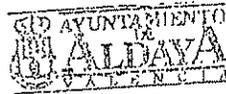
b) Las luces rectas serán como mínimo de 3 m. excepto en viviendas unifamiliares de una planta que podrán ser de 2 m.

c) La superficie del patio que será en m2. la misma que el valor de H, antes definido, en metros lineales y siempre como mínimo 9 m2., excepto en unifamiliares de una planta que podrá ser de 8 m2.





Ajuntament d'Aldaya



FULL 148

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

2.- Los patios abiertos a fachada cumplirán con los siguientes mínimos:

a) El frente abierto F no será inferior a 1/6 de la altura del patio H, con un mínimo de 3 m. La altura H será la misma definida en el punto anterior.

b) La profundidad P, no será superior a 1/2 F cuando al patio den dormitorios o salas-comedor, ni a 2F cuando al patio solo den cocinas, aseos o escaleras.

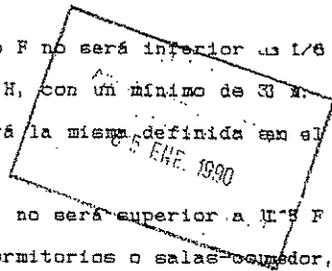
Serán admisibles los patios abiertos que cumplan los requisitos de círculo inscrito y lucas

rectas de los patios cerrados, siempre y cuando a ellos no den salas-comedor.

c) No tendrán la consideración de patios los retranqueos de fachada cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a 1.50 metros y siempre que en los planos laterales no se abran huecos.

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

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



Ajuntament d'Aldaya



FULL 149

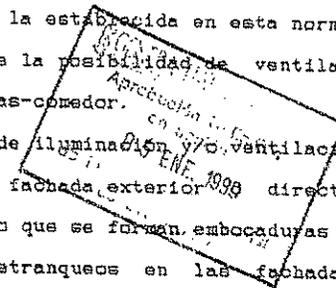
ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

ventana necesaria en un 50% sobre la establecida en esta normas.

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

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

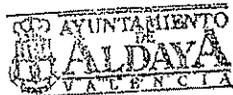
patio exterior o a fachada será suficiente con que se incremente la superficie mínima del hueco en un 50%.



Art. 111.- CHIMENEAS DE VENTILACION

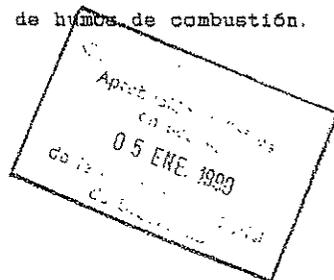
En los locales permitidos se podrá ventilar mediante chimeneas de ventilación cumpliendo:

- a) Los colectores de chimeneas de ventilación servirán como máximo a siete (7) plantas.
b) Los conductos serán verticales e incombustibles.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- c) La sección mínima de colector será de 400 cm2. y 150 cm2. los conductos individuales.
- d) Todo local ventilado dispondrá de una entrada de aire de 20 cm2. mínimos, situados a la menor altura posible.
- e) A un mismo colector no acometerán conductos de ventilación y salida de humos de combustión.

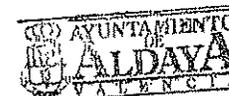


Art.112.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS MINIMAS DE LOCALES

COMERCIALES

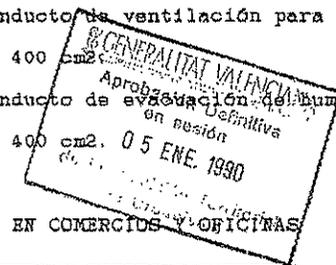
Aquellos locales que situados en planta baja u otras, esté previsto destinar a usos no residenciales cumplirán las siguientes condiciones mínimas de salubridad:

- Dispondrán de abastecimiento de agua potable en las condiciones exigidas por la compañía suministradora o la ordenanza específica correspondiente.
- Dispondrán de evacuación de aguas residuales por conexión a la red municipal de saneamiento con diámetro mínimo de 20 cm.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- Dispondrán de conducto de ventilación para aseos de sección mínima 400 cm2.
- Dispondrán de conducto de evacuación de humos de sección mínima de 400 cm2.



Art.113.- DOTACION MINIMA DE ASHOS EN COMERCIOS Y OFICINAS

- 1.- Se dispondrá un retrete y un lavabo hasta los primeros 100 m2.
- 2.- Por cada 200 m2. adicionales o fracción superior a 100 m2. se aumentará un retrete y un lavabo separándose entonces por sexos.
- 3.- En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo que deberá instalarse un vestíbulo intermedio.
- 4.- Los locales que se destinen a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y de lavabo, separándose entonces por sexos.
- 5.- En los aseos masculinos de locales de pública concurrencia se deberá instalar al menos un urinario, sin perjuicio de lo que disponga la reglamentación específica.



Ajuntament d'Aldaya



FULL 152

ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 114.- SERVICIOS Y DOTACIONES MINIMAS DE LOS EDIFICIOS

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

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

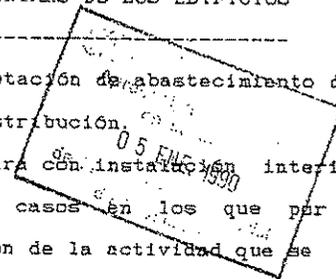
3.- En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y masas metálicas en cumplimiento de la reglamentación vigente.

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

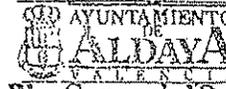
5.- En la conexión de las aguas residuales a la red de saneamiento se intercalará una arqueta de registro.

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

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



Ajuntament d'Aldaya



FULL 153

ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

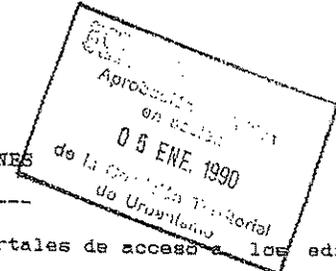
Art. 115.- ACCESO A LAS EDIFICACIONES

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

Art. 116.- ESCALERAS

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

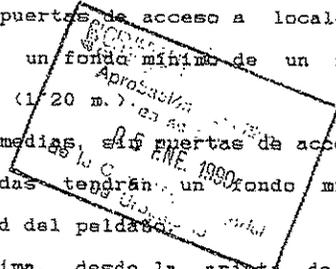
- a) Altura máxima de la tabica será de dieciocho centímetros (0'18 m.).
- b) La anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica de veintiocho centímetros (0'28 m.).
- c) Longitud mínima de peldaños = 100 cm. (1 metro).
- d) Ancho mínimo de escalera entre pasamanos, dos metros veinte centímetros (2'20 m.).
- e) Número máximo de peldaños o altura en un sólo tramo = dieciséis (16).
- f) Las escaleras curvas tendrán una huella de veinticinco centímetros (0'25 m.) medida a cuarenta centímetros (0'40 m.) de la línea interior del pasamanos.





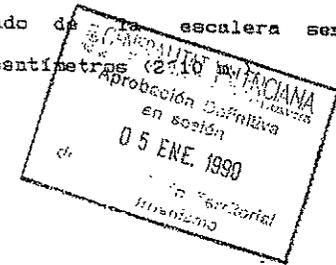
ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- g) Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de un metro veinte centímetros (1'20 m.). Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- h) La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de veinticinco centímetros (0'25 m.). En las viviendas individuales se permiten menores anchos y escaleras compensadas, así como mesetas en ángulo y mesetas partidas.
- i) La altura mínima del pasamano medido en la vertical de la arista exterior de la huella será de noventa y cinco centímetros (0'95 m.). La separación mínima entre balustres de barandillas y antepechos se fija en doce centímetros (0'12 m.).
- j) En los edificios o escaleras colectivas, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado (1 m².) y de ventilación de cuatrocientos centímetros cuadrados (40 cm².).
- k) En edificios de hasta cuatro plantas (4) se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios, de superficie



ORDENACIÓ de la
Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- mínima en planta igual a dos tercios (2/3) de la caja de escalera. En este caso el husco central quedará libre en toda su altura y podrá inscribirse un círculo de un metro diez centímetros de diámetro (1'10 m.).
- l) La altura libre mínima o de cabezada en cualquier punto del trazado de la escalera será de doscientos diez centímetros (2'10 m.).



Art. 117.- APARATOS ELEVADORES

- 1.- Se dispondrán ascensores en los edificios de más de cuatro plantas o en los que la altura medida desde la rasante en el acceso al zaguán hasta la cara superior del pavimento de la última planta sea mayor de 10 m.
- 2.- La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e instrucciones técnicas que lo desarrollen.
- 3.- El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará según las determinaciones de la Norma Tecnológica de la Edificación-Instalaciones de Transporte. Ascensores-NTE-ITA.
- Para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiese.



Ajuntament d'Aldaià

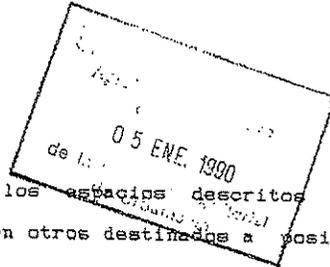


FULL 156

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 118.- CIRCULACION INTERIOR

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



Ajuntament d'Aldaià



FULL 157

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

CAPITULO X.- PREVISION DE APARCAMIENTO DE VEHICULOS EN LAS NUEVAS EDIFICACIONES Y ACTIVIDADES.



Art. 119.- DOTACION DE APARCAMIENTO EN EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA

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

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

- 1.- 1 plaza por cada vivienda que no exceda de 150 m2. construidos (en el conjunto de dicha superficie se incluirá la repercusión de elementos comunes que le asigne al proyecto).
- 2.- 1 plaza por cada 50 m2. construidos o fracción mayor de 25 de exceso por vivienda sobre los 150 m2. citados.
- 3.- Idéntica dotación para las mismas superficies destinadas a usos distintos del de vivienda admitidos por el plan en plantas altas en zonas residenciales y por cada local independiente.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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

Stamp: 05 ENE 1990

5.- Excepciones al punto anterior

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

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

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

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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

Stamp: 05 ENE 1990

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

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

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

Art.120.- DOTACION DE APARCAMIENTO EN NUEVAS ACTIVIDADES.

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

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

Dotación obligatoria de 1 plaza por cada 50 m2. o fracción de superficie destinado a la venta y 1 plaza por cada 150 m2. o fracción de superficie destinada a almacén u otros locales.

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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

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

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

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

Art.121.- EXCEPCION Y DISPENSA EN LA OBLIGACION DE DOTACION DE APARCAMIENTO. EN ZONAS DE USO RESIDENCIAL.

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

- a) Imposibilidad de dar acceso al aparcamiento por anchura insuficiente de la calle.

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

b) Inconveniencia de ubicar el acceso al aparcamiento por afectar a la ordenación de la vía pública al:

- Obligar a la sustitución eficaz de instalaciones de señalización semafórica o de tráfico, alumbrado público, especies arbóreas de interés botánico o ambiental, paradas de líneas de transporte público de viajeros, u otras de índole similar en las que el interés público pueda aconsejar dicha excepción.

- Suponer un peligro para la seguridad de la circulación rodada.

c) Imposibilidad física de conseguir el 80% del número mínimo de dotación de plazas a causa de la forma y dimensiones del suelo disponible para la edificación.

Cuando la parcela límite por ambos lindes laterales con edificaciones consolidadas.

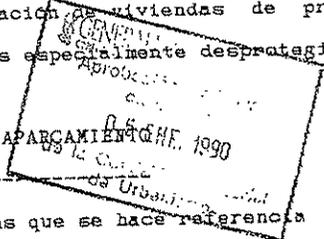
No se entenderá edificación consolidada aquella que estuviere en estado ruinoso.

d) Hipoteca total de la planta baja impidiendo su utilización comercial o para otros fines cuando sea imposible la construcción de aparcamiento en sótano y la relación entre la superficie útil posible de la planta baja y el nº. mínimo de dotación de plazas de aparcamiento sea superior a 40 m2/ plaza.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

e) Casos de edificación de viviendas de promoción pública destinadas a sectores especialmente desprotegidos.



Art.122.- RESERVA DE ESPACIO PARA APARCAMIENTO

1.- Las dotaciones a las que se hace referencia en los artículos anteriores serán independientes de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

2.- Los espacios necesarios para ello se reservarán en el interior de la propia parcela, excepto en las excepciones previstas y en lugar delimitado y adecuado para ello.

3.- Las plazas de aparcamiento deberán tener como mínimo las siguientes dimensiones libres mínimas:

- Ancho: 2'20 m.

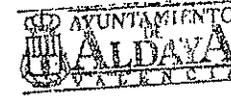
- largo: 4'50 m.

Dichas plazas para ser consideradas como tales deberán estar dotadas de fácil acceso y maniobra y ser planas y horizontales.

Art.123.- VINCULACION DE LA DOTACION DE APARCAMIENTO A LA

EDIFICACION

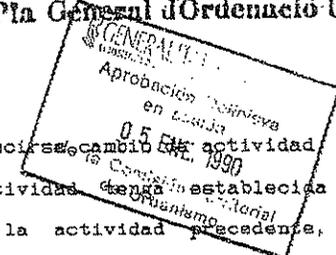
1.- En todo caso las dotaciones de aparcamiento que se establecen como obligatorias en esta normas para los locales y edificaciones correspondientes se considerarán vinculadas a éstos, y por tanto los espacios reservados para ello no podrán ser



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

desafectados de dichas reservas.

2.- En el caso de producirse cambio de actividad en un local en el que la nueva actividad demande menor dotación de aparcamiento que la actividad precedente, podrá reducirse la reserva de espacio hasta adecuarla a la dotación necesaria para la nueva actividad, según las presentes normas.

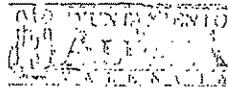


Art.124.- LOCALES Y EDIFICACIONES DESTINADOS A LA EXPLOTACION

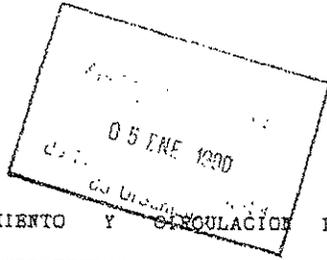
COMERCIAL DEL APARCAMIENTO DE VEHICULOS

1.- Se incluyen en este artículo aquellos locales o edificaciones que se construyan o habiliten para destinarlos al aparcamiento de vehículos automóviles an régimen de alquiler o venta, no a causa del cumplimiento de una dotación obligatoria establecida por las presentes normas sino como consecuencia de una promoción con finalidad comercial tanto sobre suelo edificable privadamente según el plan como en el caso en que se pudieren construir en suelo de uso y dominio público en virtud de las concesiones que el Ayuntamiento pudiera adjudicar.

2.- Las condiciones funcionales de estos locales y aparcamientos serán como mínimo las señaladas en estas normas para los aparcamientos correspondientes a dotaciones obligatorias que les serán de aplicación transitoriamente, en tanto no se apruebe por el Ayuntamiento la Ordenanza Municipal específica.



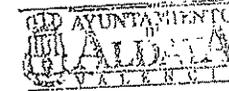
ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordennació Urbana



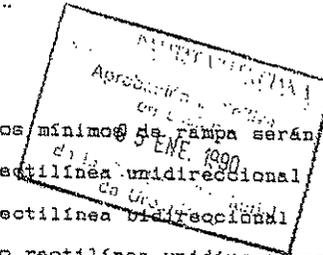
Art. 125.- ACCESO AL APARCAMIENTO Y REGULACION INTERIOR DE

VEHICULOS

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordennació Urbana



- Los anchos mínimos de rampa serán
- Rectilínea unidireccional = 3 m.
 - Rectilínea bidireccional = 6 m.
 - No rectilínea unidireccional = 3'50 m.
 - No rectilínea bidireccional = 6'75 m.

El radio mínimo de giro será de 6 m.

- 5.- Las calles interiores de circulación tendrán los siguientes anchos mínimos:
- Unidireccionales = 3 m.
 - Bidireccionales = 4'50 m.

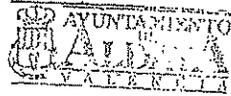
En el caso de que den acceso a plazas en batería deberán medir como mínimo 5 m. libres si dichas plazas están dispuestas ortogonalmente a la calle de circulación.

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

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

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

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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

Art. 126.- ALTURA LIBRE EN LOCALES DE APARCAMIENTO

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

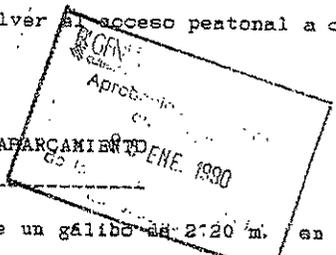
Art. 127.- VENTILACION EN LOCALES DE APARCAMIENTO

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

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

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

Dicha instalación garantizará las siguientes condiciones:



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

- Capacidad mínima de renovación 5 volúmenes/hora.
- Barrido completo de los locales impidiendo la acumulación de vapores o gases nocivos, en sesión de mantenimiento de los niveles de inmisión de contaminantes dentro de los límites reglamentados, en cualquier punto del local, mediante el obligatorio programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada e instalación de detección de monóxido de carbono con sistema automático de accionamiento de la ventilación forzada.

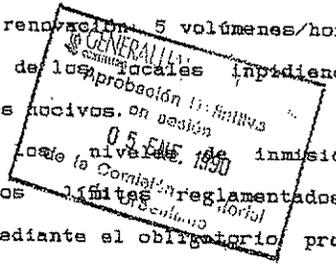
Se instalará un detector, homologado según la Norma UNE correspondiente por cada 600 m2. construido o fracción, ubicándose en los puntos más desfavorablemente ventilados.

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

Art. 128.- CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS

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

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





ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

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

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

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

Las escaleras tendrán un ancho libre mínimo de 90 cms.

Art.129.- AFECCIONES A LA URBANIZACION, AJARDINADO Y AMUEBLAMIENTO

URBANOS.

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

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

3.- En el proyecto de la edificaciones se tendrá en cuenta la disposición de la urbanización, amueblamiento urbano y ajardinamiento de manera que los accesos rodados a los edificios



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

no afecten a dichos elementos tanto existentes como proyectados.

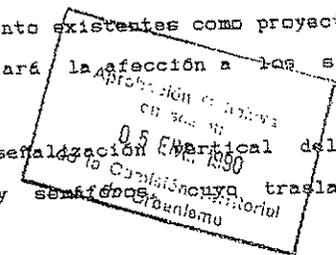
Especialmente se evitará la afección a los siguientes elementos:

- Los elementos de señalización del tráfico rodado tales como señales y semáforos que no puedan afectar a la seguridad vial.

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

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

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





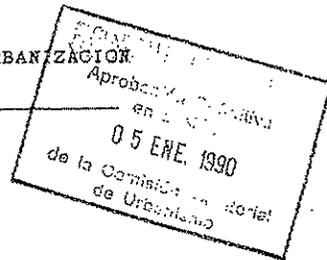
Ajuntament d'Aldaya



FULL 170

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

CAPITULO XI.- CONDICIONES DE LA URBANIZACION



Art.130.- ENCINTADO DE ACERAS

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

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

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

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



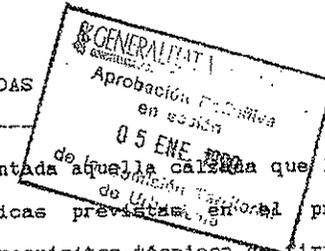
Ajuntament d'Aldaya



FULL 171

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art.131.- PAVIMENTADO DE CALZADAS



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

Como mínimo deberán contar con los siguientes elementos:

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

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



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

Art. 132.- SUMINISTRO DE AGUA

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

05 JUN 1990

Art. 133.- EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

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

Art. 134.- ALUMBRADO PUBLICO Y ENERGIA ELECTRICA

Las líneas de distribución de Alumbrado público y Energía Eléctrica serán subterráneas.

Deberán quedar iluminadas, con los niveles de iluminación adecuados para cada caso, tanto las vías públicas como las zonas verdes.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

CAPITULO XII.- CATALOGO

Art. 135.- RELACION

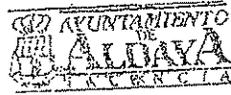
1.- De acuerdo con lo establecido en el Art. 86 del Reglamento de Planeamiento se relacionan como bienes que deben ser objeto de conservación los edificios relacionados en el Art. 93 de estas Normas:

05 JUN 1990

- Cisterna. S. XVII.
Pça. Constitució nº 10.
Identificación Catastral (IC): 84166-20
- Iglesia Parroquial de Nra. Sra. de la Anunciación.
S. XVI.
C/ De la Iglesia nº 1
I.C.: 84166-08
- Ermita de Nra. Sra. de la Saletta. S. XIX.
C/ Del Remedio nº 48-D
I.C.: 80156-10
- Casa de los Valeriolas. S. XVI aprox.
C/ Iglesia nº 2.
I.C.: 83165-11
- Casa C/ Coladora, 18
I.C.: 86176-08
- Casa C. Mayor, 20
I.C.: 86163-18



Ajuntament d'Aldaya



FULL 174

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

05 ENE. 1990
de la Comissió Territorial de Urbanismo

Art. 136.- NIVELES DE PROTECCION

Los niveles de protección para cada uno de los edificios señalados en el art. anterior se señalan en el art. 93 de estas Normas.



Ajuntament d'Aldaya



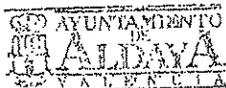
FULL 175

ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

05 ENE. 1990
de la Comissió Territorial de Urbanismo

DISPOSICION ADICIONAL

Para la redacción y ejecución de los diversos planes de rango subordinado que han de aprobarse en desarrollo de este Plan General se observarán las prescripciones contenidas en las fichas de caracterización de ámbitos de planeamiento de desarrollo y de unidades de actuación que, a continuación, se detallan. El ámbito territorial de cada uno de los Planes viene definido en los planos de ordenación, sin perjuicio de la eventual ampliación que, en algún caso, se determina en la ficha correspondiente, y excepto en aquellos supuestos en que deberá ser determinado con posterioridad de acuerdo con lo, asimismo, previsto en la respectiva ficha.



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

05 ENE 1988

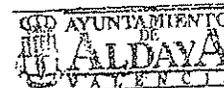
18.- Las peticiones de licencia solicitadas con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del Presente Plan, podrán ser concedidas ajustándose a la normativa del planeamiento anterior en lo referente a las siguientes materias:

- a) Voladizos.
b) Diferencia en una en el número de plantas edificables.
c) Altura de la edificación sin perjuicio de lo señalado en b.
d) Condiciones de la edificación reguladas, precisamente, en los arts. 108 a 129, ambos inclusive, de estas normas, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las reglamentaciones de rango superior.

Pero deberán respetar las nuevas determinaciones de este plan en lo referente a clasificación, planificación, régimen, gestión y usos del suelo, alineaciones, reservas de suelo público, imposibilidad de edificar dentro de Unidades de Actuación hasta que estén gestionadas y todas las demás determinaciones que no hayan sido expresamente mencionadas en los cuatro apartados anteriores (a, b, c, y d).

23. Régimen de las edificaciones y usos fuera de ordenación:

- Fuera de ordenación sustantivo: Se encuentran en esta situación los edificios e instalaciones construidos en suelo de destino público (excepto en los casos de retiro de líneas) y en SUP, SUNF y SNU (sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 106.3 de estas normas y en el siguiente inciso de esta transitoria). En esta situación serán de inmediata aplicación las limitaciones del régimen fuera de la ordenación establecidas por el art. 60 de la Ley del Suelo. No se permiten obras de reforma, y, de ampliación, ni de reconstrucción ni mejoras que incrementen el valor de expropiación.
- Tolerancia de usos industriales que se establezca al amparo del art. 61 de la Ley del Suelo: Las industrias ubicadas en zonas no adecuadas existentes con anterioridad a este plan, siempre que sean actividades no calificadas o que cumplan las pertinentes medidas correctoras podrán beneficiarse de las siguientes tolerancias que se establecen según cada clase de suelo:



ORDENACIÓ de la Revisió i Adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana

* Suelo Urbano: Además de las obras parciales y circunstanciales de consolidación y conservación y mantenimiento permitidas por la Ley, se permiten obras de reforma y mejora que impliquen incremento de volumen ni de ocupación en planta.

* Suelo Urbanizable Programado: Las mismas condiciones establecidas para suelo urbano, en el párrafo anterior, pero sujetas a la concesión de licencia provisional conforme al art. 58.2 de la Ley del Suelo en relación con el 84 de la Ley del Suelo, 1990

* Suelo No Urbanizable: Sujeto a cuanto dispone el art. 106 de estas normas y la ordenanza que se dicten en desarrollo del punto 3. del mismo.

* Suelo Urbanizable No Programado: Sujeto a lo señalado en el art. 103.2 en relación con el 106 puntos 2 y 3.

- Fuera de Ordenación diferido: Al amparo del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, en los demás casos, la situación de fuera de ordenación quedara diferida hasta la sustitución del edificio, o uso, por lo que permiten las obras de reforma o de reconstrucción parcial.

DISPOSICION DEROGATORIA

Queda derogado el ámbito del término municipal de Aldaya el Plan General Comarcal de 1.966, el Plan Parcial de Aldaya y las Ordenanzas Municipales que se opongan a este Plan.