

NORMAS URBANISTICAS.

1. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGIA DE EDIFICACION.

CONDICIONES DE USO.

1. Usos autorizados y prohibidos.

A. *Uso principal.* El uso principal será el industrial, talleres y artesanía.

B. Usos autorizados.

B.1. Vivienda para el propietario, guarda o encargado que no exceda de 150m² construidos, composición libre, máximo dos plantas, guardando los retiros a vial indicados en el punto correspondiente de estas Ordenanzas, con un máximo de 1 vivienda por cada instalación industrial o de servicios.

B.2. Uso comercial, hostelero, hotelero y servicios. Cumpliendo en cada caso los estándares de aparcamiento.

B.3. Industrias calificadas como MOLESTAS, siempre y cuando sean aplicadas las debidas medidas correctoras en cuanto a ruidos y residuos.

B.4. Industrias calificadas de NOCIVAS O INSALUBRES:

Por contaminación ambiental atmosférica:	Hasta índice 3 inclusive
Por vertidos:	Hasta grado 5 inclusive
Por radiaciones ionizantes:	Ninguna

B.5. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por incendios:	Sí
Por sustancias tóxicas:	Hasta índice 3 inclusive
Por radiaciones ionizantes:	Ninguna

Por explosión: Todas, salvo las que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas; o en los procesos, operaciones, instalaciones y equipos que por su naturaleza haya, o pueda haber, gases o vapores inflamables en índice capaz de formar mezclas explosivas o inflamables.

C. Usos prohibidos.

C.1. Industrias calificadas como NOCIVAS O INSALUBRES

Por contaminación ambiental atmosférica:	Indices 4 y 5
Por radiaciones ionizantes:	Todas

C.2. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por sustancias tóxicas:	Indices 4 y 5
Por radiaciones ionizantes:	Todas

Por explosión: Las que tengan por objeto fabricar o almacenar sustancias explosivas, o las que en procesos de fabricación se generen gases o vapores susceptibles de formar mezclas explosivas o inflamables.

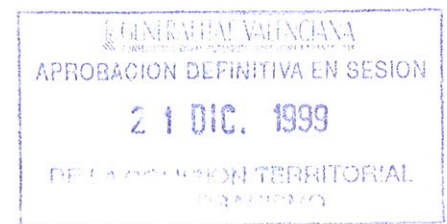
NOTA. Los índices del presente apartado están referidos a la regulación contenida en el Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el art.1 de la Ley de la Generalidad Valenciana 3/1989 de 2 de mayo, de Actividades Calificadas.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

- La composición será libre en cuanto no se contravengan estas Ordenanzas.
- El tipo de edificación debe ser preferentemente adecuado al paisaje y al entorno urbanístico.
- Las obras de reforma o ampliación, exigirán los mismos requisitos que las originales de nueva planta.

1. Cerramientos de parcela.

El cerramiento con otras parcelas consistirá en obra de fábrica continua de un máximo de 2m sobre el plano



19 NOV 1999

de rasante del terreno, y cerramiento calado el resto hasta un máximo de 3,5m en total, pudiendo ser seto vivo. El cerramiento de fachada no será obligatorio realizarlo en cada parcela. En caso de que se realice será de características similares al cerramiento con otras parcelas.
Se podrá disponer de un seto vivo sin limitaciones de altura y de los accesos que se consideren necesarios.

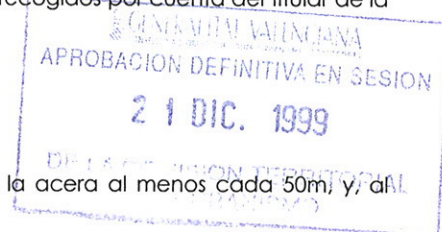
CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE VERTIDOS.

1. *Residuos gaseosos y radiaciones.* La capacidad máxima de polvo contenida en los gases y humos emanados por las industrias no excederá de 1,5Kg/m³. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos o insalubres, así como todo tipo de radiaciones ionizantes.
2. *Aguas residuales y su evacuación.* Para su vertido a la red se deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - Los sólidos en suspensión no excederán de 1000mg/l.
 - La demanda bioquímica de oxígeno será inferior a 1000mg, absorbido en 5 días a 18 °C.
 - La concentración de NH₄, será inferior a 25mg/l.
 - El afluyente estará desprovisto de productos que puedan perjudicar a las tuberías de la red.
 - El PH del afluyente estará comprendido entre 5,5 y 10.
 - La temperatura del afluyente será inferior a 50°C.
 - Será obligatoria una poceta de 60x60cm registrable previa el vertido a la red, para control de estas condiciones por los servicios municipales.
3. *Ruidos.* Según ordenanzas de PGOU para uso industrial en Polígono II.
4. *Aseos.* Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, en la proporción que indique la normativa específica de la actividad.
5. *Evacuación de residuos.* Los residuos que produzca cualquier actividad, y que por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados y recogidos por cuenta del titular de la misma, según la legislación en vigor.

CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Como condiciones de seguridad deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. *Hidrantes.* Se deberá disponer un hidrante como boca de incendios en la acera al menos cada 50m, y, al menos, uno por actividad.
2. *Sistemas de control.* En aquellas industrias en las que se considere necesario deberán instalarse los sistemas de seguridad que exija la legislación en vigor.
3. *Otras.* Se dispondrán los accesos especiales y salidas de emergencia, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada actividad, y de acuerdo con la naturaleza de la misma, determinen los Organismos Competentes con el fin de garantizar la seguridad.



APARCAMIENTOS.

Será obligatorio en el interior de todas las parcelas, excepto en las dotacionales, el disponer de una plaza de aparcamiento por cada 150m² de edificación o fracción, en cumplimiento de los estándares actualmente en vigor. El 2% de dichas plazas serán para usuarios minusválidos, debiendo existir al menos una plaza de estas características.

Para otros usos autorizados, los estándares aplicables serán los siguientes:

- Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25m² construidos.
- Para uso hotelero o de aparcamiento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200m² construidos, debiendo preverse aparcamientos para autobuses cuando sea posible y necesario.
- Para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50m² construidos.
- Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100m² construidos.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

11. *Altura de cornisa y de coronación.*

Altura de cornisa de 14m y altura de coronación de 16m.

Sobre esta altura únicamente podrán elevarse elementos singulares, tales como cajas de escalera, cierres

volumétricos de cubierta, etc....

Se establece un número máximo de plantas de CUATRO.

12. *Edificabilidad máxima y ocupación parcela:*

- *Parcelas edificables.* La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 0,70m²/m².

No se contabilizará como superficie construida a efectos de edificabilidad, aquella integrada en la edificación y cuya cubierta no exceda, en ningún caso, del plano de rasante +0,75m.
Las áreas cubiertas y no cerradas lateralmente, al menos en dos de sus lados, computarán un 50%.

La ocupación máxima en planta será del 85 %.

13. *Separación a lindes.*

En las *edificaciones en parcela industrial*, las distancias mínimas a linde de calle y con otras parcelas serán las siguientes:

- *A calle.* 5 m.
- *A otras parcelas.* Ninguna, se podrá construir adosado, pero en el caso de no hacerlo, se exigirá una distancia mínima de 3m para evitar servidumbres.

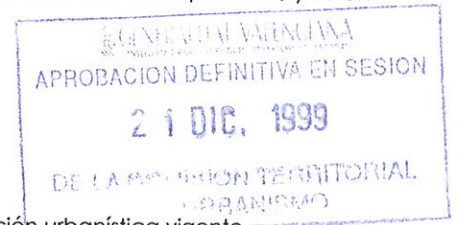
Dichas distancias se medirán desde el plano del paramento de fachada al linde con otras parcelas, y serán igualmente aplicables a cualquier construcción auxiliar.

PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O REGIMEN PARA PARCELARLOS.

14. *Parcela mínima edificable.*

Superficie mínima de 1.000m² y fachada mínima de 14m.

En cuanto al régimen de parcelación se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente.



NORMAS URBANISTICAS APLICABLES AL SUELO DOTACIONAL

- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 0,5m²/m².
- La ocupación máxima será del 85 %.

Se podrán construir pistas o canchas destinadas a juegos deportivos sin limitación de ocupación o superficie.

La distancia mínima a linde de calle será de 3m.

La dotación plazas de aparcamiento será de 1 plaza cada 300m² construidos.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO, CON RELACION A LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION.

ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán redactarse Estudios de Detalle en todo el ámbito del Sector, siempre y cuando abarquen manzanas completas o superficies dotacionales completas.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico. Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

A efectos de urbanización, regirán las normas mínimas, que a tal efecto, se especifican en el PGOU vigente en este Municipio, sin perjuicio del cumplimiento del resto de disposiciones vigentes de rango superior.

2. TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES.

1. *Línea de fachada.*

Es la alineación geométrica que marca la separación entre el suelo privado y la vía pública. Viene reflejada en los planos de alineaciones y rasantes.

2. *Rasante.*

Es la línea que define el perfil viario público en su acera.

3. *Distancia al linde.*

Se entiende por linde a calle la distancia que separa el plano de fachada, o en su caso un saliente, de la línea de fachada, medida sobre una recta perpendicular a esta.

Son lindes laterales los restantes.

4. *Retranqueo.*

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de edificación, o en su caso alineación de fachada medida sobre una recta perpendicular a aquella.

5. *Ocupación máxima de parcela.*

Es la proporción de parcela, expresada en términos porcentuales, que puede ser ocupada por la edificación en proyección horizontal.

6. *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.

7. *Edificabilidad.*

Es el valor máximo total, expresado en m², de la edificación que podrá realizarse en un terreno.

8. *Coeficiente de edificabilidad.*

Es la relación entre la superficie total y la superficie real del ámbito de referencia.

9. *Superficie construida total.*

Es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

10. *Altura de cornisa.*

Es la distancia vertical, medida en m, desde un plano horizontal situado en la línea de rasante, en el punto más cercano de la alineación exterior en cada parcela, hasta la intersección que forma la cara inferior del último forjado o el plano de cubierta con el plano de fachada.

11. *Altura de coronación.*

Es el valor límite, expresado en m, de la altura de la edificación por encima de la cual solo se permitirán elementos ligeros no habitables, vinculados a las instalaciones de los edificios o chimeneas de ventilación o de humos.

12. *Número de plantas.*

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas por encima de la rasante incluida la baja.

