

NORMAS DEL PLAN PARCIAL



1.- Subsector industrial

1.1.- Usos

Las Ordenanzas para el área destinada a usos industriales tienden a configurar la edificación característica de dichos usos industriales. Si bien, como es constante intención en todo el planeamiento parcial, deberán admitir en el marco normativo, y también en el físico, usos no estrictamente industriales pero cuyo contenedor físico sea semejante al industrial. Por ejemplo los almacenamientos, logística, comerciales, oficinas, inmuebles para transformaciones y otros contenedores de actividades situados en la confusa frontera entre lo industrial y el amplio mundo de los usos terciarios.

Esta proporción de suelo no estrictamente industrial, no podrá alcanzar la mitad de la edificación.

Las parcelas grafiadas en la parte gráfica tienen carácter meramente de partición o parcelación inicial. Son en cualquier caso superficies mínimas, pero podrán modificarse por agregación de varios, o por subdivisión posterior a la suma de varias de ellas, permaneciendo siempre los 2.000 m². como parcela mínima tolerable.

1.2.- Condiciones morfológicas

1.2.1.- Superficie mínima

La superficie mínima de la parcela se establece en 2.000 m². de área neta.

1.2.2.- Edificación máxima

La edificación global establecida en el P.G.O.U. es de 0,5 m²/m² sobre el suelo calificado como industrial. Coeficiente equivalente a 0,836 m²/m². sobre parcela neta, es decir, excluido el viario perteneciente a esta zona.

1.2.3.- Ocupación máxima

La proyección sobre suelo de la total edificación en cada parcela no podrá superar el 70% de dicha superficie individual. El sobrante establecido en el 30% deberá destinarse a espacios libres para aprovisionamiento, almacenaje coyuntural o ajardinamientos. Las áreas de aparcamientos y maniobras deberán quedar debidamente pavimentadas. Solamente podrán ocupar el espacio libre aquellas instalaciones que precisen la separación física de la instalación fabril por su propia función, esto es transformadores, depósitos de gases o fluidos, equipos de presión etc.

Queda vetado el almacenamiento permanente y el depósito de vertidos o residuos.

1.2.4.- Aparcamientos

Por prescripción del Reglamento de Planeamiento se dotará de una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela privada, por cada 150 m². construidos en la instalación.

1.2.5.- Fachada mínima

La ordenación tendrá en todos los casos una longitud de parcela con límite con el vial público de 30 m. lineales, como mínimo.

1.2.6.- Separaciones a lindes

La edificación deberá separarse de los lindes las siguientes distancias:
A fachada = 5 m. A medianeras laterales o traseras = 5 m.

1.2.7.- Altura de cornisa

Se establece de 10 m. la altura de cornisa de las edificaciones fabriles, cubiertas con estructuras. La cumbreira no estará a más de 13 m. de altura.

En las edificaciones convencionales aptas para servicios, oficinas y almacenamientos, la altura máxima será también de 10 m.

1.2.8.- Número de plantas

Interiormente al contenedor fabril, es libre el número de plantas.

En los edificios dedicados a oficinas, comerciales etc. el número de plantas será de tres. La baja tendrá 4,50 m. máxima de altura libre, de forma que admita dos plantas altas.

Las alturas tendrán como mínimo 2,50 m. libres.

1.2.9.- Tipologías edificatorias

Habrà la clásica tipología industrial, de edificio exento, paralelepédico, cubierto con estructura inclinada de cerchas o pórticos.

La tipología convencional de cubierta plana apta para la ubicación de oficinas, servicios, comercio etc, deberá ocupar la parte de fachada y hasta una profundidad de 20 m. desde la alineación de fachada. Su formalización arquitectónica es completamente libre.



1.3.- Condiciones estéticas

1.3.1.- Los tratamientos de fachadas serán dignos, correctamente terminados y coherentes. Además se mantendrán adecuadamente durante su existencia. Todos los paramentos tendrán algún tipo de tratamiento en sus acabados, como así mismo las construcciones complementarias o anexas, cuya terminación y diseño será congruente con el conjunto.

Es válida cualquier tipología representativa del uso al que sirve, siempre que se mantenga correctamente.

1.3.2.- Cerramientos

Las parcelas se cerrarán hasta los 3,00 m. de altura. El zócalo tendrá un máximo de 1 m. de altura ejecutada con materiales cerámicos o de hormigón, con acabados nobles que deberán mantenerse en el tiempo.

La zona alta admitirá cierres metálicos calados realizados con verjas, chapas perforadas, cuadrículas auto soldadas etc. Criterios similares deberán tomarse en separaciones entre parcelas para conseguir acabados uniformes y de calidad. En la parte interior del vallado, podrán plantarse especies arbóreas que formen barreras vegetales.

1.3.3.- Publicidad

Quedan prohibidos todo tipo de carteles o panelados publicitarios en cualquier lugar de la parcela, del edificio fabril o de los vallados. No se entienden como carteles publicitarios los rótulos identificativos de la actividad y sus instalaciones.

1.4.- Protecciones

1.4.1.- Aislamiento

Las condiciones de aislamiento en todos los edificios asegurarán el aislamiento térmico, acústico o de humedad. Aplicando los criterios de las NBE-CT-79 o la NBE-CA-81 y normas equivalentes.

1.4.2.- Protección contra incendios

Se estará a lo previsto en la NBE-CPI-96, y demás normativa complementaria.



1.4.3.- Emisiones

Los vertidos gaseosos, de polvo, humos, nieblas etc, estarán controladas por el Reglamento de Actividades y la Ley 38/72 de Protección del ambiente atmosférico, y concurrentes.

1.4.4.- Obras de reforma y conservación

Se autorizarán construcciones de reforma, ampliación y consolidación, que mejoren las condiciones higiénicas, estéticas o laborales. Incluso las de ampliación de volumen que respeten los parámetros establecidos en ordenanzas para las obras de nueva planta.

1.4.5.- Concreción de usos permitidos

Según el nomenclator de las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas del Decreto 54/90 que desarrolla la Ley 3/89 de la Generalitat sobre Actividades Calificadas, solo podrán aceptarse aquellas que resulten compatibles.

Las actividades industriales sujetas a calificación indeseable según la legislación de actividades, quedarán vetadas.

1.5.5.- Condiciones ambientales e higiénicas

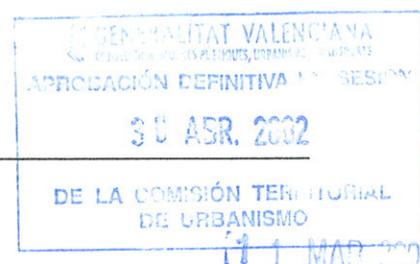
La parcela en modo alguno podrá constituir lugar para almacenamiento de residuos ni contener materiales que menoscaben la salubridad. Ni instalaciones, aún provisionales, capaces de verter productos insanos.

2.- Subsector de protección a la Masía

La normativa deberá en este caso orientarse hacia el camino de la protección, reconstrucción, respeto y mantenimiento de las estructuras y preexistencias agrícolas aprovechables. Tanto en jardinerías como huertos, que puedan constituir futuros espacios arbolados.

2.1.- La protección

El inmueble gozará de protección parcial en su globalidad. Por ello es preciso preservar los elementos claves de la estructura arquitectónica de valor significativo, por lo que son deseables las obras de:



- Mantenimiento de los elementos y espacios de entidad arquitectónica. Que en este caso serán: fachadas con sus huecos determinantes, alturas, forjados, cubiertas, escaleras, patios exteriores y los alrededores inmediatos de la masía.
- Demolición de tabiquerías que dificulten futuras redistribuciones pertinente para los usos nuevos permitidos.
- Demolición de elementos claramente impropios, como la cristalera o galería de madera que abre al patio principal, etc.,
- Levantamiento de todas las instalaciones ya decréptas y la colocación de las nuevas dotaciones y servicios.
- Posibilidad de ejecutar cualquier construcción o demolición que sea imprescindible para la estricta observancia de la normativa sobre protección contra incendios NBE-CPI-96.
- Los tres edificios anexos e independientes, el almacén, el palomar y el establo del ganado podrán mantenerse en tanto que partes aditivas al espíritu agrícola del conjunto. Pero cabrá su demolición o actuaciones internas en la medida en que se opongan o sean contrarias a cualquier proyecto que las reconozca incompatibles.

2.2.- Protección ambiental

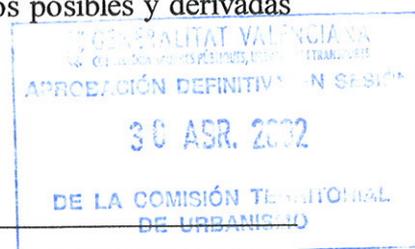
Como de protección ambiental hay que catalogar el jardín recayente a la fachada posterior. Definido por lo que es la proyección de la misma fachada hacia el este, excluida la pista de tenis y hasta el huerto de naranjos.

Este jardín, que ya existe, se desarrolla a lo largo del eje principal que incardina toda la edificación. Comprende una fuente redonda que se completa con una plaza circular, y sigue a través de un andador de naranjos bordes que contiene el cenador. Tras él, el eje se perpetua entre las tablas de naranjos.

Sobre una posición lateralizada, el jardín contiene una serie de parterres definidos por un tejido de paseos, pavimentados de albero o tierra "morterenga". Todos los parterres plantados con árboles de carácter exclusivo o exótico a veces. En cualquier caso es un ajardinamiento culto, bien diseñado y de imágenes neoclásicas.

2.3.- Cerramientos

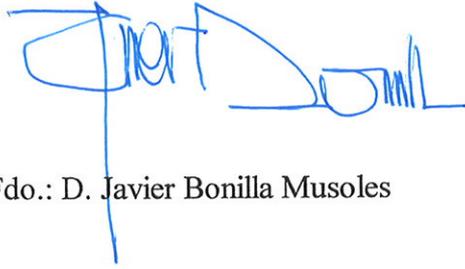
En el epígrafe de Jardinería se incluyen las materializaciones adecuadas para resolver los cerramientos de las zonas verdes en los distintos casos posibles y derivadas de sus respectivas calificaciones.



El presente documento incluye el Plan Parcial con su correspondiente memoria, cuadro de superficies y normas.

Valencia, Febrero de 2002

Los Arquitectos



Fdo.: D. Javier Bonilla Musoles



Fdo.: D. Rafael Llacer Camps

