

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, destinado a preparación, transformación y elaboración de productos manufacturados, almacenamiento o montaje de mercancías; talleres y artesanía; así como el resto de usos compatibles contemplados en estas Ordenanzas.
- B. Usos autorizados o compatibles.
 - B.1. Vivienda para el propietario, guarda o encargado que no exceda de 150 m² 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 en planta baja o en local independiente.
 - B.3. Uso hotelero en parcela independiente, bares, cafeterías y restaurantes.
 - B.4. Centros deportivos, sanitarios y locales de reunión
 - B.5 Oficinas
 - B.6. Servicios del automóvil
 - B.7. Industrias calificadas como MOLESTAS, siempre y cuando sean aplicadas las debidas medidas correctoras en cuanto a ruidos y residuos.
 - B.8. Industrias calificadas de NOCIVAS O INSALUBRES:

Por contaminación ambiental atmosférica: Hasta índice 3 inclusive

Por vertidos: Hasta grado 3 inclusive

Por radiaciones ionizantes: Ninguna

B.9. Industrias calificadas como PELIGROSAS:

Por incendios: SÍ

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA SECTOR PI-6 "PEYLAND". RIBA-ROJA.

ALTERNATIVA TECNICA – PLAN PARCIAL



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 Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el Art.1 de la Ley 3/1989, de 2 de mayo, sobre 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.
- Serán asimismo aplicables las determinaciones sobre condiciones estéticas que el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja, o legislación de superior rango, establezcan.

1. Cerramientos de parcela.

El cerramiento con otras parcelas consistirá en obra de fábrica continua de un máximo de 2m sobre el plano 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 será obligatorio realizarlo en cada parcela y consistirá en obra de fábrica continua de un máximo de 1,50 m. sobre el plano de rasante del terreno, y verja, celosía u otro cerramiento calado, el resto hasta un máximo de 3,50 m en total. Se

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA SECTOR PI-6 "PEYLAND". RIBA-ROJA.

ALTERNATIVA TECNICA – PLAN PARCIAL



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 1,5 gr/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 deberán cumplir los siguientes requisitos:
- Los sólidos en suspensión no excederán de 30mg/l.
- La demanda bioquímica de oxígeno será inferior a 10mg, absorbido en 5 días a 20 °C.
- La concentración de NH₄, será inferior a 15mg/l.
- El afluente estará desprovisto de productos que puedan perjudicar a las tuberías de la red.
- El PH del afluente estará comprendió entre 5,5 y 8,5.
- La temperatura del afluente será inferior a 40°C.
- Será obligatoria una poceta de 60x60cm registrable previa el vertido a la red, para control de estas condiciones por los servicios municipales.
- Ruidos. Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ribarroja.
- 3. Aseos. Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, en la proporción que indique la normativa específica de la actividad.
- 4. 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 200m.
- 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 100 m² 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 hostelero, 1 plaza por cada 50m² construidos,
- Para otros usos 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 11m y altura de coronación de 14m.

Sobre está altura únicamente podrán elevarse elementos singulares, tales como cajas de escalera, cierres volumétricos de cubierta, instalaciones, etc.

Se establece un número máximo de plantas de TRES, salvo regulación excepcional vía estudio de detalle.

12. Edificabilidad máxima y ocupación parcela:

Parcelas edificables. La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 0,833 m²/m².

No se contabilizará como superficie construida a efectos de edificabilidad, aquella integrada en la edificación y cuya cubrición 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 % de la superficie de la parcela neta.

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. 6 m.
- A otras parcelas. Ninguna. Podrá edificarse a linde de la medianería, aunque para poder abrir ventanas u otros huecos deberá existir un retiro de 3 m.



Dichas distancias se medirán desde el plano del paramento de fachada a los lindes correspondientes.

PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O REGIMEN PARA PARCELARLOS.

14. Parcela mínima edificable.

Superficie mínima de 1.000m² y fachada mínima de 12 m.

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 1 m²/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 lindes, tanto de calle como a parcelas colindantes 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 planeamiento vigente en este Municipio, sin perjuicio del cumplimiento del resto de disposiciones vigentes de rango superior.



2. TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES.

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana.

En Ribarroja del Túria, a octubre de 2006.

Fdo.: Vicente Soriano Martí.

