

CAPÍTULO IV.- SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR INDUSTRIAL "LES VINYES"**NORMA 69ª.- ZONIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR INDUSTRIAL "LES VINYES"**

Las zonas previstas en el presente sector del suelo urbanizable con ordenación pormenorizada que aparecen especificadas en los planos de ordenación secundaria, son las siguientes:

- Industrial aislada tipo I (INA I)
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: jardines (JL)

NORMA 70ª.- INDUSTRIAL AISLADA TIPO I (INA I)**1. Ámbito**

La zona de industrial aislada tipo I está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta clasificación en los planos de ordenación secundaria del plan.

2. Configuración de la zona

La zona industrial aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por la edificación aislada, la tipología edificatoria del bloque exento y el uso global industrial.

3. Carácter

Tendrá carácter de dominio y uso privado.

4. Usos pormenorizados**a) Uso dominante.**

Se considera uso principal el industrial en las tres categorías en situación 4 y 5 (Norma 30.- Condiciones de uso) con las limitaciones de la Ley de la Generalitat Valenciana 3(1.989 de 2 de mayo de Actividades calificadas y decreto 54/1.990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, estando prohibido el uso de vivienda.

b) Usos compatibles.

- Garaje-aparcamiento.
- Hostelero.
- Terciario - Comercial.
- Oficinas.
- Espectáculos.



Aprobaciones



[Handwritten signature]

- Dotacional
- Salas de reunión.
 - Religioso.
 - Cultural.
 - Deportivo.
 - Sanitario.

Equipamientos y elementos de infraestructura

- Centros de transformación y distribución en parcelas o manzanas independientes, con conducción subterránea o no, según los casos.
- Estaciones depuradoras generales e individuales.
- Depósitos de combustibles.
- Depósitos elevados de agua.
- Chimeneas.
- Otros indispensables para el funcionamiento de las industrias y definidos en construcciones accesorias.

c) Usos prohibidos.

- Vertederos de basuras.
- Pozos de captación de agua no controlados.
- Vertidos individuales de aguas residuales.
- Almacenes de chatarras y residuos sólidos.



d) Actividades industriales y residenciales. Limitaciones

a) Industriales.

Sin perjuicio de la aplicación de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1.989 de 2 de mayo de Actividades calificadas y decreto 5/1.990 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 cuanto a usos y medidas correctoras y de la Ley de Protección Atmosférica de 22 de diciembre de 1.972 y sus Reglamentos y Legislación Medio Ambiente vigente, las actividades que se desarrollen de acuerdo con los usos principales y permitidos estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

- 1.- El nivel sonoro máximo no sobrepasará los siguientes decibelios:

de 8 a 22 horas	55 dB.
de 22 a 8 horas	50 dB.

En el interior de los lugares de trabajo los niveles sonoros permitidos se regirán por la ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

El nivel sonoro máximo será de 50 dB., medido en cualquier punto del suelo urbano residencial edificable de dominio privado medido con sonómetro escala AF en las mismas condiciones que las limitaciones de actividades no residenciales en este suelo indicadas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

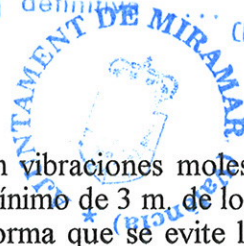
Aprobaciones

inicial 13 NOV 2001

provisional 27 FEB 2002 28 JUN 2002

definitiva

CERTIFICO: El Secretario



100

2.- Que no se produzcan vibraciones molestas. A tal fin las maquinarias quedarán separadas un mínimo de 3 m. de los lindes de parcela y asentadas ellas y los motores de forma que se evite la transmisión de sus posibles vibraciones.

3.- Que no existan riesgos de explosión y los de incendio estén controlados con sistemas de detección y extinción de acuerdo con la actividad a desarrollar.

4.- Que la emisión de humos no supere los 0,25 gr/m³. de partículas sólidas ni la concentración de anhídrido carbónico supere el 0,2 % y el 13 %, respectivamente, del volumen emitido.

5.- Que no se produzcan malos olores ni toxicidad en las emanaciones gaseosas.

6.- Que los vertidos de aguas residuales se efectúen a una red de alcantarillado, que será autónoma del sector, con instalaciones de pretratamiento o depuración individual.

7.- Que las condiciones higiénicas y de salubridad se ajusten al Reglamento de Seguridad e Higiene.

8.- Que dispongan de las medidas correctoras precisas contenidas en el acuerdo de autorización de la Comisión de Actividades y que previamente a la puesta en funcionamiento de la actividad sean bastanteadas y revisadas por los técnicos municipales.

9.- Prohibición de construcción de fosas sépticas o similares.

10.- Prohibición igualmente de vertido de aguas residuales depuradas o no a pozos filtrantes en todo el ámbito del plan.

11.- se exigirá la construcción de arquetas para la toma de muestras entre las redes de cada una de las industrias a instalar la red municipal. Para el caso de industrias susceptibles de producir o manipular sustancias oleosas se exigirá, además, la instalación de arquetas separadoras de grasas y aceites.

b) Residenciales.

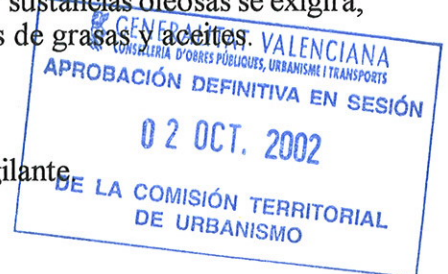
No se permitirá la vivienda del encargado o vigilante.

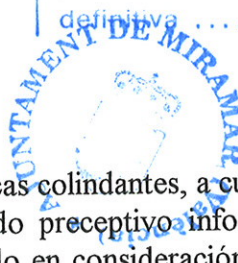
e) Prevenciones y protecciones.

Todos los edificios dispondrán de los correspondientes sistemas de prevención y protección de siniestro.

Prevención de incendios

1. En edificación industrial compartimentada con usos y actividades diversas, el inmueble resolverá en si mismo sus condiciones de seguridad frente a fuego y el





riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos, siendo preceptivo informe favorable del departamento municipal competente, tomando en consideración la actividad a que se destine el edificio.

2. En construcciones medianeras respecto a algún lindero, y aisladas respecto a los restantes, será preceptivo reservar en la banda correspondiente a la separación a linderos, un paso pavimentado y libre de obstáculos, de ancho superior a 3,0 metros, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho callejón, que no podrá ocuparse con aparcamiento ni almacenaje de materiales, deberá conectar directamente con la vía pública.

f) Condiciones generales estéticas.

1. Salientes. No podrá invadirse el retranqueo establecido a excepción hecha de aceras o cornisas, con dimensión máxima de un metro.

2. Medianeras. En construcción entre medianeras, la diferencia de alturas en el plano de contacto entre dos edificios medianeros, no podrá exceder de seis (6) metros, medidos en la vertical de la medianera, entre las líneas de coronación respectivas. Si alguno de los edificios precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano a cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales, trazado desde la línea medianera.

3. Fachadas. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

5. Parámetros urbanísticos

a) Parcela mínima.

Superficie mínima =

250 m².

Fachada mínima =

12 m.

Forma de la parcela: será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a 10 m.

b) Separación a linderos.

1. La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.

b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.

c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

d) Cuando por las condiciones de forma de la parcela ésta resultará inedificable en otro caso y no pueda ser objeto de reparcelación.





[Handwritten signature]

3. Lo previsto en el punto anterior sobre edificaciones adosadas, sólo será posible en el caso de que tanto la actividad a que se destine el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo no suponga incremento de riesgo para el edificio al que se adosa. Si la solicitud de licencia de obra no especifica el destino preciso del edificio, el riesgo evidente de la actividad, que en su momento se pretende implantar, podrá suponer la no concesión de la licencia de ocupación.

4. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación del apartado 1.

5. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

GENERALITAT VALENCIANA
 CONSSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, TRANSPORTS I TURISME
 APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
 02 OCT. 2002

c) Separación a viales.

1. La nueva edificación deberá separarse un mínimo de 3 m. de la alineación exterior.
2. El espacio libre resultante del retranqueo de 3 m., podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustibles destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrá construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta (250) por doscientos cincuenta (250) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

d) Coeficiente de edificabilidad neta.

1 m²/m² sobre parcela neta a efectos de medir la edificabilidad cuenta todo metro cuadrado construido, a excepción hecha de los altillos sin huecos al exterior.

e) Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela en cualquier caso será del 80%.

f) Altura reguladora máxima: Altura máxima de cornisa 12 m. y de cumbre 14 m.

g) Aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento a parcela privada, por cada 150 m² de suelo construido, aunque esta exigencia se podrá minorar, previo informe de la Conselleria competente en materia de Industria, atendiendo a las características del establecimiento.

h) Construcciones accesorias.

Éstas deberán separarse de linderos y vial la misma distancia que el resto del edificio, a excepción de las citadas en el punto anterior que podrán invadir el retranqueo:

1. Chimeneas

La altura de las chimeneas será como mínimo vez y media la altura (1,5 h) de la edificación propia o de la más alta de las parcelas colindantes o situadas en un



radio inferior a 50 metros.

2. Vallado

La altura máxima de la valla de cerramiento será de 2 m., pudiendo ser el 100% opaco y calado a la proporción que se quiera.

i) Separación entre edificios

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una separación relativa igual o superior a 3 m.

NORMA 71ª.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (JL)

1. Definición y carácter

Comprende el área de jardines y tendrá el carácter de dominio y uso público.

2. Condiciones de edificabilidad

En jardines, se permitirán construcciones auxiliares para conservación, kioscos, servicios o actos culturales y deportivos al aire libre, con una ocupación máxima del 3% y una edificabilidad del 0,03 m²/m².

3. Usos

Los usos serán los propios del espacio libre jardín, permitiéndose instalaciones culturales o deportivas al servicio de éstos sin edificación o con las limitaciones indicadas en 3.3.3.2 con una ocupación máxima del 40%, permitiéndose la instalación adicional de centro de transformación al servicio del sector sin limitación de ocupación y superficie, siempre en relación con la potencia.

