

8. NORMAS URBANÍSTICAS, ORDENANZAS REGULADORAS.

ÍNDICE

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES

- ART. 1.- NATURALEZA Y ÁMBITO
- ART. 2.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

- ART. 3.- CALIFICACIÓN DEL SUELO
- ART. 4.- UNIDADES DE EJECUCIÓN (ART. 33, LRAU)
- ART. 5.- ESTUDIOS DE DETALLE (ART. 26, LRAU)
- ART. 6.- PROYECTOS DE PARCELACIÓN (ART. 82, LRAU; 18, RDU)
- ART. 7.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN (ARTS. 34, 35, LRAU).
- ART. 8.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS (ARTS. 79, LRAU; 67, RGU)

CAPÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1.- CONDICIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS

- ART. 9.- LICENCIAS DE EDIFICACIÓN
 - 1) Requisitos administrativos
 - 2) Presupuestos de concesión.
- ART. 10.- EXIGENCIAS MÍNIMAS
 - 1) Parcela indivisible (arts. 83, LRAU; 93, RGU).
 - 2) Servicios Urbanísticos (art. 61, LRAU)
 - 3) Condiciones de Seguridad e higiene.
- ART. 11.- AUTORIZACIONES CONDICIONADAS.
 - 1) Excepciones
 - 2) Sanciones
- ART. 12.- MOBILIARIO URBANO
 - a) Barreras arquitectónicas
 - b) Mobiliario y equipo
 - c) Señalización de fincas
 - d) Acopio de desperdicios.

SECCIÓN 2.- CONDICIONES COMUNES

- ART. 13.- REGULACIONES BÁSICAS
 - 1) Criterios de adecuación
 - 2) Elementos reguladores
- ART. 14.- CONDICIONES DE USO
 - 1) Uso característico
 - 2) Tolerancias de uso
- ART. 15.- CONDICIONES DEL SOLAR

ART. 16.-CONDICIONES DE EDFICACIÓN

ART.17.- CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

- 1) Composición arquitectónica
- 2) Composición urbanística
- 3) Decoro y conservación

ART. 18.- CONDICIONES FUNCIONALES

- 1) Seguridad estructural
- 2) Previsión de siniestros
- 3) Correcciones de molestia y riesgo
- 4) Diseño y calidad

CAPÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES

SECCIÓN 1.- ZONA INDUSTRIAL

ART. 19.- USO

ART. 20.- SOLAR

ART. 21.- EDIFICACIÓN

ART. 22.- COMPOSICIÓN

ART. 23.- FUNCIONALIDAD

SECCIÓN 2.- ZONA TERCIARIA COMERCIAL PRIVADA

ART. 24.- USO

ART. 25.- SOLAR

ART. 26.- EDIFICACIÓN

ART. 27.- COMPOSICIÓN

ART. 28.- FUNCIONALIDAD

SECCIÓN 3.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO

ART. 29.- USO

ART. 30.- SOLAR

ART. 31.- EDIFICACIÓN

ART. 32.- COMPOSICIÓN

ART. 33.- FUNCIONALIDAD

SECCIÓN 4.- ESPACIO LIBRE PÚBLICO

ART. 34.- USO

ART. 35.- SOLAR

ART. 36.- EDIFICACIÓN

ART. 37.- COMPOSICIÓN

ORDENANZAS DEL P.P. INDUSTRIAL "SAN ROQUE" **NORMAS URBANÍSTICAS**

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES.-

ART. 1.- NATURALEZA Y ÁMBITO

En desarrollo de lo previsto en los arts. 14 y 27, LRAU, las presentes ORDENANZAS REGULADORAS tienen por objeto establecer las determinaciones que detallan la ejecución del presente Plan Parcial.

ART. 2.- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

- 1) **ALINEACIÓN OFICIAL** es la línea que limita la parcela edificable respecto de los espacios públicos exteriores. Los planos de ordenación del Plan General establecen las alineaciones oficiales en Suelo Urbano.
- 2) **ALTURA DE CORNISA** es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- 3) **ALTURA DE ELEVACIÓN** es el número de plantas por encima de las referencias de la cota de origen o de la rasante natural, que establecen las NORMAS PARTICULARES de la zona, incluida la planta baja.
- 4) **ALTURA DE PISO** es la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
- 5) **ALTURA DE UN EDIFICIO** es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno.
Para su medición se utilizarán las unidades métricas, y/o el número de plantas del edificio.
- 6) **ALTURA MÁXIMA** es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezca la altura de dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.
- 7) **CERRAMIENTO** es el cercado situado sobre los linderos que limitan la parcela.
- 8) **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN** es la relación entre la superficie a cubrir por la edificación y la superficie de parcela. Su señalamiento se hará como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.
El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de situación se concluye una ocupación menor será este valor el que sea de aplicación.

- 9) LINDEROS son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
 - a) El lindero frontal es el que deslinda la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente, con carácter de ALINEACIÓN OFICIAL. Son linderos laterales los restantes, llamándose TESTERO al lindero opuesto al frontal.
 - b) Cuando se trate con parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.
- 10) LÍNEA DE EDIFICACIÓN Es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno, pudiéndose hallarse retranqueada de la ALINEACIÓN OFICIAL.
- 11) ORDENACIÓN PORMENORIZADA es la definición de la ordenación al nivel de detalle propio de un Plan Parcial.

Es obligatorio para el Suelo Urbano, excepto en áreas de Reforma Interior, y para la parte del Suelo Urbanizable de ejecución más inmediata (arts. 18, 19 y concordantes, LRAU).
- 12) OCUPACIÓN DE LA PARCELA es la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la construcción, incluidos todos los cuerpos y elementos salientes.
- 13) PARCELA EDIFICABLE es la que resulta adecuada a tal fin una vez descontadas las superficies afectadas por viales o espacios libres públicos. En caso de incluirse en una Unidad de Ejecución será la parcela resultante de la reparcelación.
- 14) PARCELA MÍNIMA, a efectos de funcionalidad urbanística es aquella en que se cumplen suficientemente los requisitos de "cabida" requeridos por la ORDENACIÓN PORMENORIZADA del Suelo y de la intensidad de uso para cada zona determinada. Tiene carácter indivisible.
- 15) PARCELACIÓN, es la división de una propiedad individualizada de terreno en dos o más lotes, por motivos de adecuación a escala y exigencias de su uso o aprovechamiento potencial.
- 16) PLANO DE FACHADAS es el plano o conjunto de los planos verticales que definen el volumen edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, los aleros y las cornisas.
- 17) PLANTA DE PISO es toda planta de edificación situada por encima de la planta baja.
- 18) PROYECTO BÁSICO, es el que define las características generales de la obra a efectos de cumplimiento de las condiciones formales impuestas por el planeamiento. Su contenido es suficiente para obtener la licencia municipal y otras autorizaciones administrativas, previo el Visado Urbanístico del Colegio profesional correspondiente,

pero insuficiente para llevar a cabo la construcción en términos operativos.

- 19) PROYECTO DE EJECUCIÓN es el que desarrolla las definiciones formales establecidas en el Proyecto Básico así como las propias condiciones tecnológicas de ejecución de cada especialidad u oficio constructivo. Deberá presentarse en el Ayuntamiento antes del comienzo de la obra.
- 20) RASANTE OFICIAL viene determinada por los perfiles longitudinales de las vías y plazas definidas en el planeamiento. Se considerará, salvo indicación contraria, referido al eje de la vía. El Ayuntamiento, en base a los proyectos de urbanización aprobados, señalará la rasante oficial en cada punto concreto cuando ello le sea solicitado, y obligatoriamente con motivo de cada licencia de edificación que se solicite. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.
En los casos de edificación abierta, la rasante será la cota de terreno natural en contacto con la edificación. En caso de duda se considerará la cota determinada como media aritmética de las cotas extremas de la ALINEACIÓN OFICIAL y de otros dos puntos extremos del lindero de la parcela, opuesto a la misma.
- 21) RETRANQUEO es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada de la edificación, también entre la edificación y los demás linderos de la parcela o entre varias edificaciones sitas en la misma parcela.
Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase de él.
- 22) SOLAR es toda porción de terreno que resulta apta para edificación por cumplir los requisitos de PARCELA MÍNIMA y las condiciones mínimas de urbanización establecidas en la normativa para la zona de su ubicación.
- 23) SÓTANO es aquella planta o local subterráneo, en su totalidad o predominantemente, cuyo techo no rebase la rasante oficial o natural del terreno, en contacto con la edificación, en más de un tercio (1/3) de su altura libre interior en la posición más desfavorable con un máximo de 1,50 metros.
- 24) SUPERFICIE DE LA PARCELA es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- 25) SUPERFICIE EDIFICADA POR PLANTA es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación y los ejes de medianería, en su caso, conforme a las determinaciones del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.
- 26) SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL es la suma de la superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, incluso las denominadas bajas.

27) SUPERFICIE OCUPADA es la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

28) SUPERFICIE ÚTIL de una vivienda o local es la comprendida en el interior de sus cerramientos, siendo de directa utilización para el uso a que se destine, mas la parte proporcional que le corresponda de las dependencias comunes del edificio, en los términos del citado Reglamento de V.P.O.

Para una planta o edificio será la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

29) USO CARACTERÍSTICO es el que determina el carácter de una ZONA HOMOGÉNEA por su preponderancia frente a otros usos o dotaciones secundarias previstos en la pormenorización de la misma.

30) USO PERMITIDO, excluyendo los equipamientos públicos, es cualquier otro uso compatible con el principal o característico de una zona que puede admitirse en la misma razón de complementariedad o dotación secundaria, sin rebasar un determinado "límite de proporcionalidad" establecido.

31) ZONA HOMOGÉNEA es un área bien definida del suelo urbano, o de un sector planificado del suelo urbanizable, en razón de características uniformes y por las cuales se diferencia de las otras zonas.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.-

ART. 3.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.-

A partir de la fecha de vigencia del presente documento el sector ordenado quedará dividido en las siguientes zonas de uso.

A	ESPACIOS LIBRES	Z.V
B	ZONA DEPORTIVA	E.Q
C	ZONA SOCIAL	E.Q
D	ZONA COMERCIAL	T.V.E
E	ZONA AYUNTAMIENTO	I.P
F	ZONA VIAL	R.V
G	ZONA INDUSTRIAL	I

ART. 4.- UNIDADES DE EJECUCIÓN (ART. 33, LRAU).-

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo en una sola Unidad de Ejecución para todo el ámbito del Sector. La modificación de sus límites, en su caso, deberá efectuarse a través del correspondiente programa, y subsidiariamente conforme a la reglamentación vigente.

ART. 5.- ESTUDIOS DE DETALLE (ART. 26, LRAU).-

La edificación de las parcelas en condiciones distintas a la tipología básica asignada (IN) en los supuestos previstos en las respectivas NORMAS PARTICULARES deberá concretarse mediante ESTUDIO DE DETALLE; en el cual se establecerán las circunstancias de acumulación y suficiencias de las parcelas agrupadas, su indivisibilidad registral, la disposición y volumetría de la edificación y las condiciones de accesibilidad interior, en su caso, según las determinaciones generales de estas Ordenanzas.

Esta exigencia deberá cumplimentarse con carácter previo o simultáneo a la primera licencia de construcción, para cada manzana, pero será dispensable en los supuestos de unidad de proyecto y promoción, cuya "justificación urbanística" tendrá el mismo carácter que un Estudio de Detalle a los efectos oportunos.

ART. 6.- PROYECTOS DE PARCELACIÓN (ARTS. 82, LRAU; 1.8, RDU).-

En cada manzana industrial será obligatoria la tramitación y licencia del correspondiente PROYECTO DE PARCELACIÓN, definiendo las características geométricas de la segregación de las parcelas y fachadas de acceso público, así como las condiciones de su agrupación para constituir unidades mayores, de forma previa o simultánea a la tramitación de la primera licencia de construcción.

Esta exigencia será dispensable en los supuestos de unidad de proyecto y promoción realizados para la totalidad de los terrenos de una manzana.

Así mismo, también será dispensable esta exigencia, en el supuesto de adaptarse la parcelación, a la resultante del proyecto de reparcelación.

ART. 7.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN ARTS. 34, 35, LRAU; 59 A 61, 175 Y 176 RGU).-

La ejecución de las obras de vialidad, infraestructuras técnicas y demás determinaciones de la ordenación pormenorizada se efectuará mediante uno o varios PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, concebidos coordinadamente para la totalidad del ámbito del sector, sin perjuicio de su escalonamiento funcional en fases de ejecución conforme al programa establecido. Sus condiciones específicas de proyecto se someterán a las NORMAS DE URBANIZACIÓN del Plan General vigente.

La instalación y puesta en servicio de las obras proyectadas deberá efectuarse con anterioridad a cualquier tipo de edificación sin perjuicio de las excepciones admitidas en estas Ordenanzas conforme a la legislación.

ART. 8.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS (ARTS. 79, LRAU; 67, RGU).-

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, correrán a cargo del urbanizador hasta la recepción definitiva de las mismas, por el ayuntamiento, dentro de los plazos legales.

CAPÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.-

SECCIÓN 1.- CONDICIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS.-

ART. 9.- LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.-

1) REQUISITOS ADMINISTRATIVOS

La facultad de edificar está sometida a la obtención previa de la licencia de obras, con las condiciones y procedimiento genérico de la Legislación de Régimen Local (art. 9 y c.c., RSRL), del planeamiento vigente y de las ordenanzas municipales concordantes.

Las licencias de edificación se otorgarán mediante el denominado PROYECTO BÁSICO, justificativo del cumplimiento de la normativa urbanística del presente Plan Parcial, conforme a la legislación específica, pero las obras autorizadas en aquellas no podrán comenzarse hasta la presentación del PROYECTO DE EJECUCIÓN complementario, para su contraste y aceptación, pudiendo tramitarse ambos conjuntamente.

2) PRESUPUESTOS DE CONCESIÓN

La facultad de edificar no podrá ejercerse hasta que la respectiva parcela merezca la CALIFICACIÓN DE SOLAR cumplimentándose las determinaciones establecidas en los correspondientes Proyectos de Parcelación y de Urbanización, incluso las Obras Ordinarias en su caso, que vinculen al Sector o Unidad de Ejecución, en cumplimiento del programa respectivo.

ART. 10.- EXIGENCIAS MÍNIMAS.-

1) PARCELA INDIVISIBLE. (Arts. 83, LRAU; 93, RGU).

Superficie mínima de 500 m² en parcelas en hilera y 2.000 m² en industrias exentas.

Los restantes usos se regirán por sus respectivas NORMAS PARTICULARES, con las mismas tolerancias.

2) SERVICIOS URBANÍSTICOS (Art. 61, LRAU)

- a) PAVIMENTACIÓN DE LA CALZADA en toda su longitud del recorrido de acceso a la parcela desde la vía urbanizada de rango superior más próxima.
 - b) ENCINTADO DE ACERAS Y ALUMBRADO PÚBLICO, así como aparcamiento, si lo hubiere, en la longitud correspondiente a las alineaciones oficiales de la parcela.
 - c) SUMINISTRO SUFICIENTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DE AGUA POTABLE, así como red de telefonía, en los límites de la parcela.
 - d) EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES, Y PLUVIALES en su caso, mediante red de alcantarillado hasta su conexión con la red municipal, previo control del vertido de los afluentes industriales.
- 3) **CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE**
La protección contra incendios exige instalar hidrantes cada 1.000 m² de superficie construida, con un mínimo de uno por parcela individual.

ART. 11.- AUTORIZACIONES CONDICIONADAS.-

- 1) Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, podrá autorizarse la edificación de las parcelas antes de que adquieran la condición definitiva de solar, con los requisitos siguientes: (arts. 73.2, LRAU; 39.1 Y 41, RGU).
 - a) Aprobación administrativa firme del correspondiente Programa de desarrollo, con los compromisos y fianzas exigidas por la Ley (arts. 29, 66 y c.c., LRAU).
 - b) Desarrollo suficiente de las obras de urbanización vinculadas a la actuación pretendida, en tal grado que permita a la Administración competente prever su puesta en servicio al término de la edificación.
 - c) Compromiso de no utilizar la construcción mientras no estén concluidas las obras de urbanización, incluyendo cláusula explícita de subrogación por terceros beneficiarios.
- 2) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, siendo responsable el urbanizador frente a los terceros perjudicados.

ART. 12.- MOBILIARIO URBANO.-

- a) BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. Se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impidan o dificulten el acceso de los disminuidos físicos, de conformidad con la legislación vigente en la materia.
- b) MOBILIARIO Y EQUIPO. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo: soportes, señales y cualquier elemento al

servicio de la ciudad en los inmuebles particulares; y los propietarios vendrán obligados a consentirlo.

- c) SEÑALIZACIÓN DE FINCAS. Toda edificación deberá estar convenientemente señalada con el número que corresponde con la vía en que esté situada, conforme a la normativa municipal. Siendo perfectamente visible durante el día y la noche.
- d) ACOPIO DE DESPERDICIOS. En cada manzana deberán centralizarse en recinto acotado y protegido de vistas.

SECCIÓN 2.- CONDICIONES COMUNES.-

ART. 13.- REGULACIONES BÁSICAS.-

1) CRITERIOS DE ADECUACIÓN

Como criterio esencial la composición urbana deberá adecuar las nuevas construcciones a los edificios y elementos del mobiliario urbano existente en su entorno, (art. 3, LRAU).

2) ELEMENTOS REGULADORES

Las normas de este apartado determinan las condiciones básicas de aplicación común a todas las zonas edificables, distinguiendo los siguientes ELEMENTOS REGULADORES de la edificación:

- a) El uso
- b) El solar
- c) La edificación
- d) La composición
- e) La funcionalidad

ART. 14.- CONDICIONES DE USO.-

1) USO CARACTERÍSTICO

El uso característico normalizado de la edificación se determina en los Planos de Proyecto, por referencia a las siguientes zonas homogéneas:

- a) ÁREA INDUSTRIAL, que constituye el uso característico o dominante del Sector, descompuesta en manzanas.
- b) ZONA COMERCIAL, de carácter privado, definida en la zona próxima al acceso del polígono.
- c) ÁREAS DE EQUIPAMIENTO, correspondiente a la dotación de servicios de interés público y social; deportivo y social.
- d) ESPACIOS LIBRES, configurados como dotación de jardines públicos.

2) TOLERANCIAS DE USO

No se prevén otros usos permitidos que los vinculados directamente al uso principal de cada zona, según se regula en las NORMAS PARTICULARES de estas Ordenanzas.

ART. 15.- CONDICIONES DE SOLAR.-

Las determinaciones que refieren al solar edificable en cuanto a la ordenación, parcelación y urbanización serán establecidos a través de los correspondientes Estudios de Detalle, Proyectos de Parcelación y de Urbanización, con los requisitos mínimos, tolerancias y excepciones de estas Ordenanzas (arts. 5 a 11).

Estas condiciones deberán cumplimentarse de forma previa o simultánea al otorgamiento de cualquier licencia de edificación en cada Unidad de Ejecución.

ART. 16.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.-

- 1) Son las definidas por la homologación para todas las zonas.
- 2) Para las zonas industriales, en virtud de los usos establecidos en la modificación y homologación del P.G.O.U. para el Sector, se definen las siguientes tipologías edificatorias, determinando el "aprovechamiento objetivo", o real, de cada parcela (art. 60.1, LRAU).
 - a) NAVE INDUSTRIAL (IN), con las determinaciones que corresponden a su definición (art. 16.1), para cualquier tamaño de parcela (Grados I y II)
 - b) BLOQUE ABIERTO (BQ), de carácter industrial, con las características de su propia tipología (art. 16.2), para parcelas superiores o iguales a 2.000 m² (Grado II).
- 3) Para las zonas de equipamientos no se define tipología en concreto denominándose la edificación en estas zonas como: EDIFICACIÓN SINGULAR.

ART. 17.- CONDICIONES DE COMPOSICIÓN.-

La composición estética de las edificaciones y de los elementos de mobiliario urbano de su entorno deberá someterse a las disposiciones del planeamiento general vigente (arts. 3 y 95, LRAU), con características de COMPOSICIÓN LIBRE, distinguiendo sus dos aspectos complementarios: arquitectónico y urbanístico.

1) COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

Se caracteriza por su ausencia de determinantes formales rígidas y la potenciación de la individualización arquitectónica, debidamente integrada en las características del entorno.

Su nivel máximo de definición se establece en las NORMAS PARTICULARES, sin perjuicio de las condiciones de régimen urbanístico sobre Estudios de Detalle anteriormente indicadas (art. 5).

Sobre cualquier otro será predominante el criterio general de adecuación al entorno, entendido como ambiente natural, para conseguir la mejor integración con la topografía y el paisaje.

2) COMPOSICIÓN URBANÍSTICA

Siempre en zona de edificación en hilera el retranqueo a frontal debe ser no inferior a 5 mts. En edificación exenta debe retranquearse 5 mts. en todos sus linderos (frontal, testero y laterales).

La composición del conjunto tendrá en cuenta la disposición de los volúmenes edificados a efectos de escala y saneamiento, así como la posibilidad de circulaciones peatonales, que deberán considerarse en los respectivos Estudios de Detalle cuando estos sean necesarios.

A tal efecto se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

- a) Los aparcamientos propios de las edificaciones, se dispondrán preferentemente en disposición interior a la parcela o manzana construida, así como los accesos rodados a las mismas, con carácter de circulación restringida.
- b) Los espacios libres no edificados deberán tener un tratamiento integrado con la Arquitectura, que se ejecutará simultáneamente con su construcción, contando con elementos de jardinería y áreas peatonales pavimentadas en relación con áreas de aparcamiento.
- c) Deberá mantenerse el carácter indivisible de las parcelas evitando el cercado de terrenos mediante sistemas de deslinde poco aparentes o simbólicos. Cuando se efectúen vallados se preferirán los setos vivos, cuya altura no interrumpa las visuales salvo en casos justificados.
- d) A efectos paisajísticos solo podrá modificarse la topografía del terreno cuando no suponga una alteración de su morfología y estabilidad, prohibiéndose, en general, los muros de contención y cercados de altura superior a 1,20 m., salvo con elementos de jardinería o tipo celosía.

3) DECORO Y CONSERVACIÓN

El Ayuntamiento, ostentará la facultad expresa de ejercer su labor de policía en áreas de ornato, conservación y decora de los edificios, mediante oportuno mandato u orden de ejecución, e incluso condicionar el otorgamiento de las autorizaciones de apertura de locales de actividad (art. 95, LRAU).

A efectos de regulación positiva se prohíben los supuestos siguientes, sin perjuicio de aquellos otros que se justifiquen con el mismo criterio.

- a) La alteración, voluntaria o ignorante, de las condiciones de composición establecidas con carácter particular (Capítulo IV) en estas ordenanzas.
- b) La ampliación mediante locales anejos y cerramientos incontrolados que alteren el concepto inicial o no respondan a criterios de diseño unitario de los volúmenes y las fachadas, considerándose como infracción urbanística por causa de inadecuación. A los efectos de prueba judicial se considerarán instalaciones fijas aquellas que no puedan ser desmontadas en el preciso instante de la inspección, sin posibilidad inmediata de reposición con sus mismos elementos.
- c) La demora de terminación o remate definitivo de las obras según las especificaciones del proyecto; y de no contenerlas, según las

fórmulas tradicionales del buen arte de construir y las costumbres de la localidad, sucesivamente. Esta circunstancia podrá constituirse en causa de caducidad de la licencia de obras.

ART. 18.- CONDICIONES FUNCIONALES.-

1) SEGURIDAD ESTRUCTURAL

Todos los edificios, permanentes o provisionales serán de construcción segura y firme para evitar riesgos de desplome o derivados de los agentes atmosféricos, de acuerdo con las cargas a soportar y la resistencia de los materiales que intervienen en su construcción, según la legislación específica en la materia (art. 13, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo).

2) PREVISIÓN DE SINIESTROS

Se tendrá en cuenta la normativa básica obligatoria de previsión de siniestros, y en especial los de riesgo sísmico (PDS-1/74) y de incendios (NBE/CPI-96).

3) CORRECCIONES DE MOLESTIAS Y RIESGO

Las disposiciones constructivas derivadas de cada actividad deberán someterse a las prescripciones de su respectiva "calificación", conforme a la legislación sobre ACTIVIDADES CALIFICADAS (art. 7, L.3/1989, de 2 de mayo; y anexos I y II D. 5/1990, de 26 de marzo).

4) DISEÑO Y CALIDAD

Regirán las normas establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo: considerándose como supletorias la de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD/91), así como el resto de la normativa básica concurrente.

CAPÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES.-

SECCIÓN 1.- ZONA INDUSTRIAL

ART. 19.- USO.-

Corresponde específicamente a esta zona el USO INDUSTRIAL característico del Sector, incluyendo todas las CATEGORÍAS de su regulación urbanística conforme a la legislación Valenciana sobre Actividades Calificadas (art. 7, L.3/1989, de 2 de mayo; y anexos I y II D. 54/1990, de 26 de marzo) y al Plan General vigente, con las condiciones que se indican.

- 1) Engloba las actividades productivas del Segundo Sector económico, y en concreto las siguientes:
 - a) Industrias de transformación, recuperación, manufactura y transporte.
 - b) Almacenes y depósitos de mercancía, salvo que constituyan anejo inseparable de comercio minorista.
 - c) Talleres de montaje, reparación y mantenimiento.

- 2) El Ayuntamiento regulará mediante Ordenanza específica las condiciones de implantación y exclusión de las industrias INSALUBRES y PELIGROSAS, susceptibles de ser calificadas en un "índice alto" de intensidad, Grado 5, según los criterios del Nomenclator de Actividades de la Generalitat Valenciana.
- 3) Se prohíbe en esta zona la instalación de cualquier otro uso, con excepción de las tolerancias que posteriormente se indican para las viviendas del personal de guardería y las oficinas directamente vinculadas a cada explotación industrial.
- 4) Quedan expresamente autorizados los "locales técnicos" de las instalaciones y equipo integrados en el uso principal y la vivienda familiar para el personal de vigilancia, sin exceder de "una" (1) unidad de 100 m² construidos cada 1.500 m² o fracción; así como el aparcamiento interior al recinto de la parcela, dentro de la banda de retranqueos, siempre que no estén cerrados lateralmente.

ART. 20.- SOLAR.-

El módulo básico de parcelación previsto para esta zona (M = 500 m²; art. 10.1) podrá acumularse con otros colindantes para formar las siguientes agrupaciones.

ART. 21.- EDIFICACIÓN.-

En función de la superficie de las parcelas corresponderán los siguientes tipos de edificación:

- a) NAVE INDUSTRIAL (IN), con las determinaciones que corresponden a su definición (art. 16.1), para cualquier tamaño de parcela (Grados I y II).
- b) BLOQUE ABIERTO (BQ), de carácter industrial, con las características de su propia tipología (art. 16.2), para parcelas superiores o iguales a 2.000 m² (Grado II).

ART. 22.- COMPOSICIÓN.-

Regirán con generalidad las CONDICIONES DE COMPOSICIÓN de régimen común de estas Ordenanzas (art. 17).

ART. 23.- FUNCIONALIDAD.-

Como complemento de las CONDICIONES FUNCIONALES establecidas (art. 18), el vertido de efluentes industriales, distintos de las "aguas negras" de procedencia orgánica, será objeto de control por los Servicios Técnicos municipales a través de cámaras especialmente dispuestas en el punto final de su acometida a la red general de saneamiento

Los niveles de concentración química desfavorables se corregirán para neutralizar su agresividad en base a las Ordenanzas Municipales que oportunamente se aprueben.

SECCIÓN 2.- ZONA TERCIARIA COMERCIAL PRIVADA.-

ART. 24.- USO.-

- 1) Queda englobado cualquier tipo de comercio de venta al por mayor o menor, incluso restaurante, comedor o bar.
- 2) Se prohíben en esta zona la implantación de actividades industriales del sector secundario, que corresponden a la Zona Industrial propiamente dicha, y expresamente el uso residencial en cualquier tipo.
- 3) Pueden ser autorizados locales técnicos vinculados a la instalación de uso principal.

ART. 25.- SOLAR.-

Sin perjuicio de cumplimiento de los requisitos generales de la parcela edificable que determinan las CONDICIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS (art. 10 y 11) se tendrán en cuenta los requisitos mínimos dimensionales: parcela mínima 2.000 m².

ART. 26.- EDIFICACIÓN.-

Se establece tipología exenta en volumen y guardando retranqueos en todos sus frentes de 5 mts.

El coeficiente máximo de ocupación de la parcela 80% de la superficie del solar.

El cumplimiento de estas dos condiciones excluyen la necesidad de tramitación de Estudio de Detalle.

ART. 27.- COMPOSICIÓN.-

Regirá el art. 17 de estas Ordenanzas.

ART. 28.- FUNCIONALIDAD.-

La seguridad y confort de las instalaciones deberá adecuarse a las CONDICIONES FUNCIONALES establecidas en estas Ordenanzas (art. 18).

SECCIÓN 3.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO.-

ART. 29.- USO.-

Se considerarán usos específicos los que corresponden a cada una de las dotaciones reglamentarias exigidas: equipamiento deportivo y social.

- 1) Se engloban en el concepto de equipamientos comunitarios, y por extensión en el Sector Terciario, en tanto que constituyen servicios públicos susceptibles de privatización, integrándose los siguientes en el presente planeamiento.
 - a) Equipo deportivo: Pista Polideportiva o similar.
 - b) Equipo Social: Alojamiento, club social y oficinas.
- 2) Se prohíben en esta zona la implantación de actividades industriales de Sector Secundario, que corresponden a la Zona Industrial propiamente dicha.
- 3) Quedan expresamente autorizados los locales técnicos vinculados a las instalaciones necesarias y los equipamientos diáfanos de jardín que no consuman edificabilidad, así como la vivienda unifamiliar vinculada a cada explotación o actividad.

ART. 30.- SOLAR.-

Sin perjuicio de cumplimiento de los requisitos generales de la parcela edificable que determinan las CONDICIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS (art. 10 y 11), para cada clase de equipamiento se tendrán en cuenta los siguientes mínimos dimensionales:

- a) Equipo deportivo: Área completa zonificada.
- b) Equipo social: Parcela 500 m².

ART. 31.- EDIFICACIÓN.-

No se establecen tipologías arquitectónicas concretas, que deberán adecuarse a cada uso y programa de necesidades específicas, según los criterios de la EDIFICACIÓN SINGULAR (XX) anteriormente señalados (art. 16.3), con las siguientes previsiones básicas de ordenación:

- El coeficiente de ocupación de la parcela no excederá de 80% de la superficie del solar para los Equipamientos Social, ni de 20% en el Equipamiento Deportivo.

El cumplimiento de estas condiciones excluye la necesidad de tramitación de ESTUDIO DE DETALLE.

ART. 32.- COMPOSICIÓN.-

Regirán las CONDICIONES DE COMPOSICIÓN de estas Ordenanzas (art. 17).

ART. 33.- FUNCIONALIDAD.-

La seguridad y confort de las instalaciones deberá adecuarse a las **CONDICIONES FUNCIONALES** establecidas en estas Ordenanzas (art. 18).

SECCIÓN 4.- ESPACIO LIBRE PÚBLICO.-

ART. 34.- USO.-

Constituye el entorno característico de un Jardín urbano siendo su "uso fundamental" el recreo u ocio pasivo: estancia, paseo y distracción al aire libre, con su mobiliario y equipo correspondiente, incluyendo totalmente cualquier deporte o espectáculo organizado que requiera instalaciones propias. Por extensión del concepto incorpora las isletas y rotondas de circulación con entidad apreciable.

Dentro de los respectivos perímetros, solo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no suponga restricción del uso público.

En cualquier caso, las tolerancias permisibles no deberán generar construcciones u ocupaciones del terreno aparentes que excedan las condiciones de edificación de la zona.

ART. 35.- SOLAR.-

Las actuaciones urbanísticas de desarrollo cubrirán el ámbito completo de los terrenos calificados como Jardín, constituyendo "parcelas indivisibles" a todos los efectos de proyecto, ejecución y conservación, sin perjuicio de las cuotas de proindiviso que correspondan a las respectivas Unidades de Actuación, en su caso.

A su vez, el tamaño y la definición de las isletas y rotondas de canalización del tráfico se incluirá en el Proyecto de Urbanización correspondiente (art. 7), junto con las restantes características de los viales.

ART. 36.- EDIFICACIÓN.-

Por su propio carácter, el uso fundamental del Parque público excluye la posibilidad de edificación convencional, por lo cual se le asigna la categoría general de construcciones de **EDIFICACIÓN SINGULAR (XX)**, art. 16.3) con los siguientes parámetros de edificabilidad global:

- a) Elevación: 1 planta
- b) Ocupación: 15%
- c) Retranqueos: 5 mts.

La edificabilidad resultante de estos parámetros no podrá acumularse en una sola construcción, debiendo distribuirse en elementos dispersos cuya

superficie cubierta de forma permanente no exceda en cada supuesto individual de 25 m2, cualquiera que sea su destino.

ART. 37.- COMPOSICIÓN.-

Su destino específico no permite establecer regulaciones expresas del diseño, que deberán someterse con generalidad al régimen común de las **CONDICIONES DE COMPOSICIÓN** de estas Ordenanzas (art. 17) sobre integración arquitectónica y urbanística del entorno, cuidando especialmente el estudio de las enfiladas de vista panorámica para el desarrollo de los itinerarios y la disposición de miradores, en su caso.

En particular se recomienda un tratamiento naturalista del conjunto de las plantaciones estableciendo como tal:

- La recomposición de ambientes: maquias, matorral y pinar.
- La utilización de especies autóctonas en la comarca: rústicas de escasos requerimientos y valor estético elevado, y
- La exclusión generalizada de especies exóticas y/o de gran exigencia hídrica.

9.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

En el presente documento por las características del mismo, no se ha considerado la necesidad de establecer un catálogo.

10.- PLANOS DE INFORMACION Y DE ORDENACIÓN.

Se adjuntan los planos siguientes.

PLANOS DE INFORMACION:

I-01 Situación y encuadre comarcal.

I-02 Red Primaria de Infraestructura: Acceso al Polígono.

I-03 Catastral.