

PLAN PARCIAL DEL SECTOR “EL PLÁ II”
VILLANUEVA DE CASTELLON



NORMAS URBANISTICAS

TEXTO CONSOLIDADO

S E P T I E M B R E 2 0 1 7

ÍNDICE

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES	4
CAPÍTULO I. NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y TERMINOLOGÍA	5
ART. 1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	5
ART. 2 VIGENCIA	5
ART. 3 MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	5
ART. 4 DEFINICIONES	6
CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	7
ART. 5 COMPETENCIA	7
ART. 6 ESTUDIOS DE DETALLE	7
ART. 7 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	7
ART. 8 PARCELACIONES	8
ART. 9 TIPOS DE PARCELA INDUSTRIAL	8
ART. 10 PLANO DE PARCELARIO	8
ART. 11 AGRUPACIÓN DE PARCELAS	9
ART. 12 SEGREGACIÓN DE PARCELAS	9
ART. 13 DIVISIÓN HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD DE NAVES	10
TÍTULO II – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	11
CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	12
ART. 14 FACULTADES URBANÍSTICAS	12
CAPÍTULO II. PLAZOS DE ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS	13
ART. 15 PLAZO PARA EL EJERCICIO A URBANIZAR	13
ART. 16 PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR	13
CAPÍTULO III. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES DE USO DEL SUELO	14
ART. 17 ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICAS	14
ART. 18 USO GLOBAL DEL SECTOR	14
ART. 19 USOS COMPATIBLES CON EL DOMINANTE	15
ART. 20 USOS INCOMPATIBLES	15
TÍTULO III – NORMAS DE LA EDIFICACIÓN	16
CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES	17
ART. 21 MARCO DE APLICACIÓN	17
ART. 22 LICENCIAS	17
ART. 23 PROYECTOS	17

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS 18

ART. 24	ACCESO A PARCELAS.....	18
ART. 25	RAMPAS	18
ART. 26	OBRAS EN PARCELAS.....	18

CAPÍTULO III. APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS 19

ART. 27	APARCAMIENTOS EN EL ÁMBITO DEL SECTOR.....	19
ART. 28	APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS	19
ART. 29	APARCAMIENTOS EN VÍA PÚBLICA.....	19

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN 20

ART. 30	CERRAMIENTOS DE PARCELA.....	20
ART. 31	RETRANQUEOS.....	20
ART. 32	ORDENACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA	20
ART. 33	PATIOS	20
ART. 34	SEMISÓTANOS Y SÓTANOS	21
ART. 35	CUERPOS VOLADOS	21

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD 22

ART. 36	OCUPACIÓN SOBRE PARCELA	22
ART. 37	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA.....	22
ART. 38	CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO	23

CAPÍTULO VI. CONDICIONES AMBIENTALES 24

ART. 39	EMISIONES GASEOSAS.....	24
ART. 40	AGUAS RESIDUALES	24
ART. 41	RESIDUOS.....	27
ART. 42	RUIDOS Y VIBRACIONES	27

CAPÍTULO VII. CONDICIONES DE SEGURIDAD 29

ART. 43	APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.....	29
ART. 44	INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO	29

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES ESTÉTICAS 30

ART. 45	CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES.....	30
---------	---	----

TÍTULO IV – NORMAS ESPECÍFICAS DE CADA ZONA 32**CAPÍTULO I. RED PRIMARIA 33**

ART. 46	VÍA PECUARIA (PRV).....	33
ART. 47	ZONA VERDE "FONT AMARGA" (PQL-2)	33

CAPÍTULO II. RED SECUNDARIA	35
ART. 48 RED VIARIA (SRV)	35
ART. 49 EQUIPAMIENTO (SEQ).....	35
ART. 50 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO UBANO (SID)	36
ART. 51 ZONAS VERDES (SJL).....	36
CAPÍTULO III. USO LUCRATIVO	37
ART. 52 INDUSTRIA EN BLOQUE ADOSADO (IBA).....	37
ART. 53 INDUSTRIA EN BLOQUE EXENTO (IBE).....	38
ART. 54 APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.....	40

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y TERMINOLOGÍA

ART. 1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada en el ámbito del Sector I3 "El Pla II" en Villanueva de Castellón.

El contenido de estas ordenanzas es de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración, y por tanto será respetado para cualquier actuación de iniciativa pública o privada dentro de su ámbito de aplicación.

En defecto de norma directamente aplicable regirán los preceptos contenidos en el documento de Homologación, Plan General u otros instrumentos urbanísticos de aplicación, así como los principios contenidos en la memoria justificativa del Plan Parcial, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.

ART. 2 VIGENCIA

El Plan Parcial será ejecutivo desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, si bien a los solos efectos de la legitimación de las expropiaciones necesarias para ejecutar las obras públicas previstas, así como a la clasificación del suelo y sujeción de este a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

El Plan Parcial entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de estas Normas Urbanísticas.

La vigencia del Plan Parcial es indefinida.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial que resultaren disconforme con éste, se considerarán fuera de ordenación. En todo caso, sólo se permitirán las obras establecidas en el artículo 184 del Reglamento de Planeamiento.

ART. 3 MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Se entiende por modificación de Plan Parcial la alteración singular de alguno o algunos de sus elementos, aún cuando esa alteración lleve consigo cambios aislados en la calificación del suelo. La modificación del Plan Parcial se atenderá a lo dispuesto en el artículo 55 de la LRAU y 76 y siguientes del RPCV.

No constituirán modificaciones del Plan Parcial los cambios en la delimitación o en las superficies de calificación cuando se deban a ajustes motivados por la mayor precisión de la cartografía que se disponga o por la aparición de restos arqueológicos u otros elementos naturales o artificiales de interés que deban ser conservados. En todo caso, los cambios dimensionales no producirán aumentos o disminuciones de las superficies superiores al cinco por cien (5%), ni supondrán una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni mermarán la superficie de dominio público destinada a dotaciones.

Tampoco constituirán modificaciones del Plan Parcial la complementación o adaptación de determinaciones realizadas mediante Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan Parcial, ni la sustitución de los usos dotacionales públicos previstos por otros igualmente públicos, con las limitaciones establecidas en el artículo 58.4 de la LRAU.

ART. 4 **DEFINICIONES**

Los diferentes términos, coeficientes y parámetros urbanísticos contenidos en estas Normas (altura reguladora, alineación de vial, cota de rasante, coeficiente de edificabilidad neta, coeficiente de ocupación, etc.) se interpretarán de acuerdo con las definiciones establecidas en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, y en su defecto según las Normas Urbanísticas del Plan General de Villanueva de Castellón.

CAPÍTULO II

DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

ART. 5 COMPETENCIA

El desarrollo del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas en la esfera de sus respectivas competencias.

ART. 6 ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar las alineaciones, las rasantes y la ordenación de volúmenes. Con tal fin, el Estudio de Detalle podrá crear los nuevos viales y suelos dotacionales que precise sin alterar el destino global del suelo ni aumentar el aprovechamiento urbanístico fijados por este Plan Parcial.

Se podrán formular Estudios de Detalle cuando se pretenda:

- a) Señalar alineaciones y rasantes, completando o adaptando las fijadas por este Plan Parcial.
- b) Ordenar volúmenes de acuerdo con lo estipulado en estas Normas.
- c) Proceder a una subparcelación de manzanas para obtener mayor proporción de industria en bloque adosado.

El ámbito mínimo de un Estudio de Detalle será la manzana sobre la que se pretenda actuar. En caso de que la delimitación incluya varias manzanas no se podrá trasvasar edificabilidades entre ellas.

Los Estudios de Detalle estarán sujetos a las limitaciones impuestas por los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento.

ART. 7 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización habrán de ajustarse a lo dispuesto en el art. 34 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, así como a los preceptos incluidos en el Capítulo V del Título III del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Los Proyectos de Urbanización podrán dividir su ámbito en fases de obra con el fin de ejecutarlas secuencialmente, siempre y cuando la Unidad de Ejecución no pierda el carácter de conjunto funcional completo y ninguna de las fases suponga un perjuicio o imposibilite la urbanización del resto.

Las características de las obras de urbanización serán, como mínimo, aquellas que permitan obtener a las parcelas la condición jurídica de solar, según el artículo 6.1 de las LRAU.

El Proyecto de Urbanización podrá proponer soluciones técnicas que no ajustándose plenamente a la normativa municipal vigente supongan mejoras o cambios suficientemente justificados.

ART. 8 PARCELACIONES

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se consideran indivisibles los terrenos que cumplan las condiciones señaladas en el artículo 83 de la LRAU. A tal efecto, la parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 600 m².
- b) Al menos uno de sus lindes frontales será, como mínimo, de 10 m.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 10 metros de diámetro.

En todo caso, las parcelaciones urbanísticas están sujetas a previa licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en el artículo 82.1 de la citada Ley.

ART. 9 TIPOS DE PARCELA INDUSTRIAL

Se entenderán dos tipos de parcelas:

- a) Parcela de industria en bloque adosado (IBA), con superficie de terreno comprendida entre 600 y 2.000 m².
- b) Parcela de industria en bloque exento (IBE), con superficie de terreno superior a 2.000 m².

ART. 10 PLANO DE PARCELARIO

En el Plan Parcial se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes de la ordenación prevista. Este Plano Parcelario debe entenderse como provisional en tanto no se materialice la ordenación mediante las obras, momento en el que se redactará la correspondiente Parcelación Urbanística, que sustituirá a dicho plano.

ART. 11 AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otra de mayores dimensiones.

Cuando la parcela resultante provenga de la agrupación de parcelas para industria en bloque adosado, ésta mantendrá los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación e intensidad de las parcelas de origen.

En los demás casos, la parcela resultante de la agrupación estará sujeta a las prescripciones que estas Normas Urbanísticas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

ART. 12 SEGREGACIÓN DE PARCELAS

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que no sean indivisibles según los principios establecidos por el artículo 83 de la LRAU. A tal efecto, se consideran indivisibles:

- a) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas para cada zona, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie mínima de cada zona, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin de agruparlo a la finca colindante.
- c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima de cada zona, con las salvedades indicadas anteriormente.

En cualquier caso, se aplicarán los parámetros urbanísticos establecidos para la parcela original relativos a la posición de la edificación y la intensidad a las parcelas resultantes, no pudiendo superarlos bajo ningún concepto.

Todas las parcelas resultantes tendrán contacto directo con la vía pública.

Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización (acometidas a las redes, modificaciones en las aceras para paso de vehículos, etc.) se ejecutarán previa o simultáneamente a la construcción de la parcela por cuenta del solicitante de la licencia correspondiente.

No obstante todo lo anterior, en tanto no se apruebe el Programa de Actuación

Integrada, no podrán realizarse, ni, por tanto, autorizarse en ningún caso, actos de división o segregación, de fincas cuando:

a) Pudieran dar lugar a la creación de un mayor número de fincas que sean inferiores a la unidad mínima de cultivo establecida, salvo informe favorable previo de la Consellería competente fundamentado en las necesidades de la actividad agrícola, o compromiso del propietario, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la segregación, de no efectuar obras de construcción ni urbanización.

b) Pudiera presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir o estar previstas infraestructuras innecesarias para la actividad agrícola o de carácter específicamente urbano.

En todo caso, las segregaciones están sujetas a previa licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en el artículo 82.1 de la LRAU.

ART. 13 DIVISIÓN HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD DE NAVES

En las parcelas de uso industrial para las que se proponga o prevea la división horizontal de la propiedad, deberá considerarse como aprovechamiento susceptible de división el máximo permitido para dicha parcela, independientemente de que éste no se haya materializado todavía o lo haya hecho parcialmente.

La división de estas naves deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- La superficie libre de parcela constituirá un proindiviso.
- Las distintas unidades contarán con acceso independiente.
- Cuando se establezcan calles de circulación interior su anchura mínima será de 10m. en las de un solo sentido y 14 m. en las de doble sentido.
- Deberán especificarse en Proyecto y señalizarse en la obra las plazas de aparcamiento exigidas por las Normas Urbanísticas.
- No podrán existir más accesos desde la vía pública a las calles de circulación interior o a las industrias situadas en el interior de la parcela que los que correspondan a razón de uno por cada 15 m. de fachada.
- Las acometidas serán únicas para cada parcela, sin perjuicio de la exigencia de contadores individuales de consumo de agua.
- La solución arquitectónica del conjunto debe ser unitaria o sujetarse a unas condiciones comunes, aprobadas por el Ayuntamiento, que garanticen el tratamiento común de fachadas.

TÍTULO II – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

ART. 14 FACULTADES URBANÍSTICAS

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, hasta tanto no sea aprobado el correspondiente Programa de Actuación Integrada.

La programación determina la urbanización del suelo urbanizable, estableciendo la planificación para su gestión y ejecución conforme a los preceptos contenidos en la LRAU y su Reglamento de Planeamiento.

Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, el suelo urbanizable del sector no contará con las condiciones necesarias para su desarrollo, motivo por el cual no será posible urbanizar los terrenos, que estarán sujetos al régimen del suelo no urbanizable que establece el Plan General y la legislación vigente.

CAPÍTULO II

PLAZOS DE ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS

ART. 15 PLAZO PARA EL EJERCICIO A URBANIZAR

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realiza en los plazos previstos en el correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada.

ART. 16 PLAZO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR

El derecho a edificar se extingue con la declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos fijados en la misma de iniciación, interrupción máxima o finalización de las obras.

CAPÍTULO III

CALIFICACIÓN Y CONDICIONES DE USO DEL SUELO

ART. 17 ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICAS

La presente calificación urbanística se adapta al Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas de calificación:

Lucrativas

IBA Industria en bloque adosado

IBE Industria en bloque exento

Dotacional de la red secundaria

SRV Red viaria de tránsito

SAV Red viaria de aparcamiento

SEQ Equipamiento

SID Infraestructura servicio urbano

SJL Zonas verdes

Dotacional de la red primaria

PRV Vía pecuaria

PQL Zonas verde "Font Amarga"

ART. 18 USO GLOBAL DEL SECTOR

El uso global o dominante del Sector es el industrial, entendiendo por tal el conjunto de actividades que tienen como finalidad la obtención, elaboración, transformación y reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Dentro del Sector podrán localizarse todo tipo de industrias, siempre y cuando no superen el grado 4 en calificación insalubre, nociva o peligrosa según el Nomenclator de actividades de la Comunidad Valenciana.

Para cada actividad concreta, se entienden incluidos los servicios complementarios de aparcamiento al aire libre o cubierto, zonas de almacenamiento al aire libre o cubiertas, oficinas, laboratorios, comedores de empresa, servicios higiénicos y sanitarios, instalaciones, etc., siempre

proporcionados y vinculados al uso industrial.

Todas las industrias que desarrollen actividades calificadas según el mencionado Nomenclator deberán contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Calificación de Actividades u Organismo competente en el que se indicará las medidas correctoras necesarias para su óptimo funcionamiento en materia de seguridad y protección medioambiental. Dicho informe será vinculante para el Ayuntamiento cuando implique directamente la denegación de la licencia o imponga medidas correctoras que condicionen la concesión de misma.

ART. 19 USOS COMPATIBLES CON EL DOMINANTE

Se consideran compatibles con el uso dominante aquellas actividades que no siendo específicamente industriales complementen tal actividad y no supongan un conflicto para con la misma.

Tienen la consideración de usos compatibles aquellas actividades terciarias relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, aparcamientos y similares.

ART. 20 USOS INCOMPATIBLES

Se considera el uso residencial incompatible con el dominante, salvo la vivienda unifamiliar cuando se encuentre anexa a la industria y se destine al personal encargado de la vigilancia y conservación. La superficie de la vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m² debiendo constituir un sector de incendio diferenciado de la industria, contar con acceso independiente y con aislamiento adecuado respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva y peligrosa.

También son incompatibles aquellas industrias que desarrollen actividades extractivas comprendidas en los grupos 21 ó 23 del Nomenclator de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y las destinadas a la fabricación de cementos, cales y yesos (grupo 243). Igualmente, se prohíbe la instalación en el Polígono de industrias peligrosas cuya clasificación se base en la fabricación o manipulación de explosivos, así como relacionadas con el empleo de energía nuclear o material radioactivo.

TÍTULO III – NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES

ART. 21 MARCO DE APLICACIÓN

Estas normas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del Plan Parcial.

ART. 22 LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en la legislación urbanística y en las Normas Urbanísticas del Plan General.

ART. 23 PROYECTOS

Los proyectos de edificación deberán contemplar el conjunto de toda la parcela, incluyendo el tratamiento de espacios libres privados (ajardinamiento, iluminación exterior, etc.), accesos, vías interiores de tráfico rodado y peatonal, cercados, etc.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

ART. 24 ACCESO A PARCELAS

Cada parcela dispondrá de un único acceso rodado cuyo ancho no deberá superar los 5,00 m, salvo que por las dimensiones de la parcela o el uso que se dé en ella, se justifique un ancho mayor o varios accesos.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

El Ayuntamiento podrá fijar los avales que considere oportunos para garantizar la reparación de los desperfectos que pudieran ocasionarse en las vías públicas por obras o actividades imputables a los beneficiarios de las parcelas.

ART. 25 RAMPAS

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%. Antes de su conexión a vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5,00 metros contados a partir del linde frontal de la parcela en dirección al interior de la misma, con una pendiente inferior al 2 %.

ART. 26 OBRAS EN PARCELAS

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras que se realicen en el interior de las parcelas.

En todo caso, cualquier deterioro o rotura de las canalizaciones, arquetas, bordillos y otras instalaciones generales de la Actuación, que se ocasione como consecuencia de las obras citadas, deberá quedar subsanado de forma inmediata por el propietario de la parcela, según criterio de los servicios técnicos del Ayuntamiento o la entidad gestora.

CAPÍTULO III

APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS

ART. 27 APARCAMIENTOS EN EL ÁMBITO DEL SECTOR

El número total de plazas de aparcamiento a localizar en el ámbito del sector será como mínimo de 1 plaza por cada 100 m² edificables. De ellas, se reservará un mínimo del 2% para usuarios minusválidos con unas dimensiones mínimas de 3,30 m. de ancho por 4,50 m. de largo. El resto de las plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50.

ART. 28 APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS

El número mínimo obligatorio de plazas de aparcamiento a situar en el interior de cada parcela de uso industrial será de 1 plaza por cada 150 m² o fracción de la superficie máxima edificable de la parcela. En dichas parcelas será preceptiva, acompañando a los proyectos de edificación, la presentación de un estudio de carga y descarga.

En las parcelas en las que se ubiquen usos compatibles con el mencionado en el párrafo anterior deberán respetarse las dotaciones de aparcamiento establecidas por el Plan General.

Las parcelas destinadas a equipamiento situarán en su interior un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable o fracción.

La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m².

ART. 29 APARCAMIENTOS EN VÍA PÚBLICA

Se proyectarán aparcamientos en línea o en batería, con un mínimo de 1 plaza por cada 300 m² de techo edificable lucrativo (50 % de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela industrial), de acuerdo con el art. 10.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

ART. 30 CERRAMIENTOS DE PARCELA

El linde frontal de parcela, así como el resto de los lindes en los que la edificación deba retranquearse, se materializarán con un cerramiento tipo de 2,00 m de altura medidos desde la acera, compuesto por un basamento macizo de fábrica de un metro de altura sobre la que se dispondrá una parte permeable (metálica o vegetal) hasta el total de la altura del cerramiento. Los materiales y condiciones de terminación cumplirán las debidas condiciones estéticas y ornato que se fijen para el polígono, o en su defecto, se someterá a la aprobación municipal.

Cuando el desnivel entre los puntos extremos sea superior a un metro, el cerramiento deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar este límite.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros de contención, siguiendo el lindero de la parcela.

ART. 31 RETRANQUEOS

Las fachadas de las edificaciones deberán situarse respetando los retranqueos mínimos señalados en la documentación gráfica (Plano P.8).

ART. 32 ORDENACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 5 m entre edificios con fachadas a vías públicas y de 3 m entre edificios con fachadas a vías interiores de parcelas.

ART. 33 PATIOS

Se permiten patios exteriores o interiores.

La dimensiones mínimas de estos patios permitirá inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si estas tienen locales viveros, o la mitad de la altura si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

ART. 34 SEMISÓTANOS Y SÓTANOS

Se permiten semisótanos y sótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.

Los locales en ellos situados deberán cumplir las condiciones que de acuerdo a su situación y uso determine la legislación vigente que le sea de aplicación.

ART. 35 CUERPOS VOLADOS

Se admitirán cuerpos volados a una altura superior a 3,50 m sobre la cota de rasante, si bien su proyección sobre el suelo nunca podrá ocupar los espacios libres resultantes de la aplicación de los retranqueos mínimos a linderos exigidos por estas Normas.

Los voladizos podrán autorizarse en toda la longitud de fachada, salvo las prescripciones legales de separación de los predios colindantes.

CAPÍTULO V

CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

ART. 36 OCUPACIÓN SOBRE PARCELA

La ocupación máxima sobre cada parcela será la resultante de la aplicación de los retranqueos, no pudiendo superar en ningún caso el coeficiente de ocupación máximo fijado en estas Normas para cada zona particular.

En el cómputo de la superficie de ocupación en planta no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros ni marquesinas.

A efectos de ocupación máxima, será computable la superficie ocupada por los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves.

ART. 37 EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la que resulte de aplicar el coeficiente de la edificabilidad neta, determinado por estas Normas según la zona, a la superficie total de la parcela.

A efectos del cómputo de edificabilidad quedan incluidos en el conjunto de la superficie edificable:

a) Los espacios cubiertos, tejavanas y otros tipos de construcciones que, aún sin paredes laterales, se destinen a la protección de elementos, almacenado, etc.

Por el contrario, no computarán edificabilidad los siguientes elementos:

- a) Los patios interiores, siempre que no estén cubiertos.
- b) Los parasoles desmontables e independientes de otras edificaciones para protección de vehículos estacionados.
- c) Los sótanos y semisótanos.
- d) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc.
- e) Los elementos de remate superior de los edificios y los que corresponden a aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

ART. 38 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

Los espacios libres resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos no son edificables. Tampoco se admitirán sobre ellos cuerpos volados de la edificación.

Esta superficie podrá destinarse a aparcamiento, zona de carga y descarga, maniobra o ajardinamiento.

Se prohíbe la utilización de estos espacios para el depósito o vertidos de residuos y desperdicios.

CAPÍTULO VI

CONDICIONES AMBIENTALES

ART. 39 EMISIONES GASEOSAS

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/ 1972 de 22 de diciembre (B.O.E. 26 de diciembre de 1972) de protección del ambiente atmosférico, a su Reglamento aprobado por Real Decreto 833/1975, de 6 de febrero (B.O.E. 22 de abril de 1975) para la contaminación atmosférica producida por las industrias, y a cuantas disposiciones legales vigentes existan al respecto.

ART. 40 AGUAS RESIDUALES

Se exige la conexión directa de la salida de las aguas fecales y residuales industriales al colector de aguas residuales de la actuación mediante arqueta registrable.

Cuando, para cumplir las condiciones exigidas al efluente, sea necesario un pretratamiento, éste se instalará dentro de la parcela y el efluente será vertido al colector.

Se prohíbe terminantemente el uso de pozos y zanjas filtrantes como método para eliminar efluentes.

Ninguna persona física o jurídica no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector alguno, sin la correspondiente autorización escrita; todos los gastos derivados de la instalación y conexionado de un colector correrán a cargo del propietario.

Las condiciones que se han de satisfacer las aguas residuales industriales para permitir su vertido a la red de alcantarillado general serán las siguientes:

a) La concentración de contaminantes y los parámetros fisicoquímicos característicos que deben ser considerados para permitir el vertido no superarán los siguientes valores:

Parámetro	Concentración media diaria	Concentración instantánea
PH	5,5 - 9,0	5,5 - 9,0
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00

Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO6 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléct. a 25 °C (µS/cm)	3.000,00	5.000,00
Color	Inapreciable a una dilución	1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	3,00
Hierro (mg/l)	5,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	0,50	1,00
Estaño (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros	0,50	5,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00

Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	50,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	25,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	2,00	2,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

Los métodos utilizados en las determinaciones analíticas serán los oficiales.

b) Concentraciones microbiológicas admisibles en el vertido:

Coliformes totales	10.000 ud/10 ml
Coliformes fecales	2.000 ud/10 ml
Estreptococos fecales	500 ud/10 ml
Vibrio Cholerae	Ausentes

c) Asimismo queda prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:

- Gasolina, nafta, petróleo y productos intermedios de destilación; benceno tolueno, xileno y cualquier disolvente o líquido orgánico inmiscible en el agua.
- Carburo cálcico y otras sustancias sólidas potencialmente peligrosas, como hidruros, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, etc.
- Componentes susceptibles de dar lugar a mezclas inflamables o explosivas con el aire o mezclas altamente comburentes. Desechos radiactivos.
- Materias colorantes o desechos de coloraciones indeseables y no eliminables por el sistema de depuración.
- Sustancias corrosivas.
- Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar, depositarse o reaccionar con las aguas residuales produciendo alguna de las sustancias enumeradas.
- Residuos sólidos capaces de causar obstrucciones como cenizas, carbonillas, arenas, virutas, trapos, huesos, plásticos, basuras domésticas, etc.

- Lodos procedentes de instalaciones de depuración, limpieza de acometidas domiciliarias, imbornales, red de alcantarillado, pozos ciegos, etc.

Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales con el fin de satisfacer las limitaciones anteriores.

Los propietarios mantendrán expedito el acceso a los registros del alcantarillado, a fin de que pueda realizarse la observación, medidas, toma de muestras, examen de vertidos y cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza.

Las industrias deberán disponer las medidas necesarias que garanticen la impermeabilización de las zonas de procesos y almacenamiento a fin de evitar posibles daños medioambientales por contaminación de aguas subterráneas.

En todo caso, será de cumplimiento toda la Normativa legal que, al efecto, esté vigente en el momento de la concesión de Licencia y en el desarrollo posterior de la actividad de la empresa.

ART. 41 RESIDUOS

Queda expresamente prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos, así como toda mezcla o dilución de los mismos que dificulte su gestión.

Toda industria o actividad productora, poseedora o gestora de residuos quedará sujeta a la Ley 10/2000, de 12 de diciembre, de Residuos de la Comunidad Valenciana.

Queda sometida a previa autorización administrativa del órgano competente la instalación, ampliación, modificación sustancial y traslado de las industrias o actividades productoras de residuos peligrosos, así como de aquellas otras generadoras de residuos que no teniendo la consideración de peligrosos presenten dificultades excepcionales para su tratamiento.

ART. 42 RUIDOS Y VIBRACIONES

Todas las edificaciones e instalaciones que se realicen al amparo de estas Normas Urbanísticas deberán observar las medidas que respecto a la protección contra la contaminación acústica se contengan en la correspondiente Norma Básica de la Edificación NBE-CA vigente y en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica.

El nivel de ruido exterior medido en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial no sobrepasará los siguientes valores:

- 70 dB (A), entre las 8 y las 22 horas
- 60dB (A), entre las 22 y las 8 horas

Queda prohibido el funcionamiento de máquinas, instalaciones o actividades que transmitan al exterior de las edificaciones vibraciones detectables directamente sin necesidad de instrumentos de medida. Asimismo, queda prohibido la instalación y funcionamiento de máquinas o dispositivos que originen en el interior de la edificación niveles de vibraciones con valores de K (según Ley 7/2002) superiores a 8 cuando estas sean continuas y 128 cuando sean transitorias.

CAPÍTULO VII

CONDICIONES DE SEGURIDAD

ART. 43 APLICACIÓN GENERAL DE NORMAS HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

Además de lo preceptuado en la Sección cuarta del Capítulo cuarto del Título quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General y en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ley de Prevención de Riesgos Laborales, de 8 de noviembre de 1995, así como todas aquellas disposiciones complementarias que sobre esta materia se encuentren vigentes.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2 114/1961).
- Ley sobre Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (3/1989) y el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 54/1990).

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos de las disposiciones citadas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

ART. 44 INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de estas Normas Urbanísticas deberán observar las medidas que respecto a la prevención y protección de incendios se contengan en la correspondiente Norma Básica de la Edificación NBE-CPI vigente, en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RD 768/2001) y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

CAPÍTULO VIII

CONDICIONES ESTÉTICAS

ART. 45 CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

Las condiciones estéticas de la edificación estarán sujetas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Igualmente, toda construcción situada en el presente sector cumplirá con las siguientes disposiciones de carácter particular:

a) Materiales

Queda prohibida la utilización de materiales deleznales u otros que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, así como el falseamiento de los materiales empleados en fachadas visibles desde espacios públicos.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Queda prohibido la utilización placas de fibrocemento y chapas de acero galvanizado como cobertura exterior de cubiertas.

b) Fachadas

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, o a otros espacios públicos, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por parámetros de fachada los que dan frente a cualquier vía o espacio público.

Tanto las paredes medianeras como los parámetros que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

c) Construcciones auxiliares

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

d) Espacios libres en interior de parcela

Los espacios libres de edificación en los frentes a calle o visibles desde la misma serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamientos

convenientemente pavimentados, no pudiéndose, en ningún caso, destinarse a depósito de material.

e) Rótulos

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados, y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

TÍTULO IV – NORMAS ESPECÍFICAS DE CADA ZONA

CAPÍTULO I

RED PRIMARIA

ART. 46 VÍA PECUARIA (PRV)

- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Se caracteriza por no ser edificable, no incluyendo como tal concepto el paso de las redes de infraestructuras. No obstante, cualquier obra que se pretenda acometer en este espacio estará sujeta a previa autorización del organismo competente.

- Condiciones de uso

Las superficies calificadas como vía pecuaria se destinarán al tránsito ganadero. Asimismo podrá ser destinada a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturales y sus fines, dando prioridad el tránsito ganadero y otros usos rurales. El régimen de dichos usos compatibles y complementarios se sujetará a lo dispuesto en los artículos 16 y 17 de la Ley de Vías Pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo).

ART. 47 ZONA VERDE "FONT AMARGA" (PQL-2)

La urbanización de este espacio consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar plantaciones arbóreas acordes a las condiciones climáticas y edafológicas de la zona.

- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Se caracteriza por no ser edificable, si bien se admitirá las siguientes construcciones:

a) El paso de las redes de instalaciones y la localización de sus elementos singulares.

b) Construcciones destinadas a usos socioculturales y recreativos, siempre que no ocupen una superficie mayor del 2% de la superficie del jardín, no superen más de una planta y se realicen en condiciones dignas de ornato e integración en el conjunto.

- Condiciones de uso

Las superficies calificadas como zonas verdes se destinarán a parque y jardines para esparcimiento y recreo. Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

CAPÍTULO II

RED SECUNDARIA

ART. 48 RED VIARIA (SRV)

La red viaria está compuesta por el viario de tránsito y las áreas anexas al mismo destinadas a aparcamiento. Ambas pertenecen a la red de suelo dotacional público.

- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Se caracteriza por no ser edificable, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano ni de las redes de instalaciones de servicios urbanos, siempre y cuando no impidan o desvirtúen su uso.

- Condiciones de uso

Las calzadas se destinarán al tránsito libre de vehículos, las bandas laterales de aparcamiento al estacionamiento de vehículos y las aceras al uso exclusivo del tránsito peatonal.

ART. 49 EQUIPAMIENTO (SEQ)

- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Tipología: Edificación aislada

Retranqueos: Con carácter mínimo, los grafiados en el plano P.8

Edificabilidad: 1,50 m²t/m²s

Altura reguladora: 12m; III plantas

- Condiciones de uso:

El suelo para equipamientos se destinará a cualquiera de los siguientes usos: deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial, servicio administrativo o servicio urbano-infraestructuras. El Ayuntamiento determinará el uso específico de cada superficie de equipamiento en función de las necesidades del sector ya que su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

- Otras condiciones:

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

ART. 50 **INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO UBANO (SID)**

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones.

- Condiciones de ocupación, edificabilidad y uso

Las condiciones de ocupación, edificabilidad y uso vendrán determinadas, en cada caso, por los requerimientos del tipo de instalación o servicio.

ART. 51 **ZONAS VERDES (SJL)**

La urbanización de este espacio consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar plantaciones arbóreas acordes a las condiciones climáticas y edafológicas de la zona.

- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Se caracteriza por no ser edificable, si bien se admitirá las siguientes edificaciones:

a) El paso de las redes de instalaciones y la localización de sus elementos singulares.

b) Construcciones destinadas a usos socioculturales y recreativos, siempre que no ocupen una superficie mayor del 2% de la superficie del jardín , no superen más de una planta y se realicen en condiciones dignas de ornato e integración en el conjunto.

- Condiciones de uso

Las superficies calificadas como zonas verdes se destinarán a parque y jardines públicos para esparcimiento y recreo. Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

CAPÍTULO III

SUELO LUCRATIVO

ART. 52 INDUSTRIA EN BLOQUE ADOSADO (IBA)

- **Ámbito**

La zona de industria en bloque adosado está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el correspondiente plano de este documento.

- **Configuración de la zona**

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

- **Usos pormenorizados**

Uso dominante: Industrial, con las limitaciones recogidas en estas Normas.

Uso compatible: Terciario y vivienda con destino al vigilante.

Uso incompatible: Residencial, excepto la vivienda destinada el vigilante.

- **Parámetros urbanísticos**

Alineaciones: Son las que vienen definidas en el correspondiente plano.

Rasantes: Son las que vienen definidas en el correspondiente plano.

Condiciones de parcela: Superficie mínima 600 m²s; superficie máxima 2.000 m²s; frente mínimo de 10,00 m y diámetro de círculo inscrito de 10,00 m.

Distancia mínima al linde frontal: 8,00 metros

Distancia mínima al linde posterior: 3,00 metros

Distancia mínima al resto de los lindes: 0,00 metros en aquellos lindes que se permita el adosamiento según el correspondiente plano y 3,00 metros en el resto.

Coefficiente de edificabilidad neta: 1,15 m²t/m²s

Coefficiente de ocupación: El que se derive de los retranqueos

Altura máxima reguladora: 12,00 metros, salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Altura máxima total: 16,00 metros, salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Sótanos y semisótanos: Permitidos. No computan edificabilidad.

- Otras condiciones

Toda parcela contará con una dotación de aparcamientos de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² o fracción de superficie construida. Esta dotación podrá realizarse indistintamente en el interior del edificio o bien en los espacios libres de parcela. En todo caso, estarán debidamente señalizados y pavimentados.

Los espacios libres de edificación obtenidos como consecuencia de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambos. Con este fin se permitirá la construcción de parasoles desmontables e independientes de otras edificaciones para protección de vehículos estacionados. El cuidado y mantenimiento de estos espacios correrán por cuenta de la Empresa instalada. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

Las construcciones accesorias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda, etc., tendrán condiciones libres de emplazamiento, forma y volumen, siempre que estén debidamente justificados.

ART. 53 **INDUSTRIA EN BLOQUE EXENTO (IBE)**

- **Ámbito**

La zona de industria en bloque exento está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el correspondiente plano de este documento.

- **Configuración de la zona**

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

- **Usos pormenorizados**

Uso dominante: Industrial, con las limitaciones recogidas en estas Normas.

Uso compatible: Terciario y vivienda con destino al vigilante.

Uso incompatible: Residencial, excepto la vivienda destinada al

vigilante.

- Parámetros urbanísticos

Alineaciones: Son las que vienen definidas en el correspondiente plano.

Rasantes: Son las que vienen definidas en el correspondiente plano.

Condiciones de parcela: Superficie mínima mayor de 2.000 m²s; frente mínimo de 10,00 m y diámetro del círculo inscrito de 10,00 m.

Distancia mínima al linde frontal: 10,00 metros

Distancia mínima al linde posterior: 5,00 metros

Distancia mínima al resto de los lindes: 3,00 metros

Coeficiente de edificabilidad neta: 0,90 m²t/m²s

Coeficiente de ocupación: 70%

Altura máxima reguladora: 12,00 metros, salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Altura máxima total: 16,00 metros, salvo que las necesidades del proceso de fabricación justifiquen una mayor altura y así lo estimen los Servicios Técnicos Municipales.

Sótanos y semisótanos: Permitidos. No computan edificabilidad.

- Otras condiciones

Toda parcela contará con una dotación de aparcamientos de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m²t o fracción de superficie construida. Esta dotación podrá realizarse indistintamente en el interior del edificio o bien en los espacios libres de parcela. En todo caso, estarán debidamente señalizados y pavimentados.

Los espacios libres de edificación obtenidos como consecuencia de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambos. Con este fin se permitirá la construcción de parasoles desmontables e independientes de otras edificaciones para protección de vehículos estacionados. El cuidado y mantenimiento de estos espacios correrán por cuenta de la Empresa instalada. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

Las construcción accesorias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda, etc., tendrán condiciones libres de emplazamiento, forma y volumen, siempre que estén debidamente justificados.

ART. 54 APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determina parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIA BLOQUE EXENTO		CÓDIGO: IBE
MUNICIPIO: VILLANUEVA DE CASTELLÓN		PLAN: PLAN PARCIAL S-13
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL (salvo la vivienda anexa a la industria para su vigilancia)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	2.000 m ²	Distancia mínima al linde frontal	10 m
Frente mínimo de parcela	10 m	Distancia mínima a linderos laterales	3 m
Círculo inscrito mínimo	10 m	Distancia mínima al linde posterior	5 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,90 m ² t/m ² s	Altura máxima reguladora	12 m
Coefficiente de ocupación	70 %	Altura máxima total	16 m

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada 150 m ² o fracción
Espacios libres: Podrán destinarse a zonas verdes privadas y/o aparcamiento. Queda prohibido utilizarlos como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIA BLOQUE ADOSADO		CÓDIGO: IBA
MUNICIPIO: VILLANUEVA DE CASTELLÓN		PLAN: PLAN PARCIAL S-13
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL (salvo la vivienda anexa a la industria para su vigilancia)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	600 m ²	Distancia mínima al linde frontal	8 m
Parcela máxima	2.000 m ²	Distancia mínima a linderos laterales	0-3 m
Frente mínimo de parcela	10 m	Distancia mínima al linde posterior	3 m
Círculo inscrito mínimo	10 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,15 m ² u/m ² s	Altura máxima reguladora	12 m
Coefficiente de ocupación	Según retranqueos	Altura máxima total	16 m

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	1 plaza por cada 150 m ² o fracción
Espacios libres:	Podrán destinarse a zonas verdes privadas y/o aparcamiento. Queda prohibido utilizarlos como depósito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

