

1. MEMORIA.

1.0. ANTECEDENTES.

El municipio de Jijona dispone de una zona clasificada como suelo urbanizable de uso industrial recogida en el Expediente de Homologación del Sector IX-A y en el posterior Plan Parcial de dicho sector de forma definitiva. La homologación de este sector supuso su adaptación a la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

En julio de 1996 la empresa ARBORA HOLDING S.A. encargó a la consultora VIELCA INGENIEROS S.L. la redacción de un Plan Parcial y la documentación necesaria para la urbanización del Sector IX-A, con objeto de ampliar las instalaciones que esta empresa tiene junto a dicho sector, aprobándose definitivamente por parte de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

En Febrero de 1998 la misma empresa (ARBORA HOLDING S.A.) encargó a la empresa consultora VIELCA INGENIEROS S.A. la redacción de la documentación necesaria para la realización de una Modificación nº 1 del Plan Parcial del Sector IX-A, siendo ésta aprobada definitivamente el 4 de noviembre de 1999 por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y publicada en el DOGV de 3 de enero de 2000.

En Junio de 2000 la empresa promotora, ahora denominada ARBORA & AUSONIA S.L., encarga a la empresa consultora VIELCA INGENIEROS S.A. la redacción de la documentación necesaria para la realización de una Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector IX-A.

1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objetivo del presente documento es la modificación de las distancias de retranqueo a viales recogidas en el artículo nº 34 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, homogeneizándolas con las de retranqueo a otros lindes y con la distancia entre edificaciones dentro de la parcela.

La presente modificación no supone ninguna variación de la ordenación del suelo dotacional público ni del suelo lucrativo total.

De acuerdo con los artículos 27 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/1994 (LRAU), las determinaciones de la presente Modificación del Plan Parcial del Sector IX-A de Xixona se desarrollan en los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la modificación
- Ordenanzas reguladoras
- Planos de información
- Planos de ordenación

1.2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA ACTUACION.

La variación de la distancia de retranqueo a viales se justifica por la necesidad de mayor libertad de implantación de las edificaciones en el interior de la parcela, homogeneizando los retranqueos entre los diferentes lindes. Esto es así por la gran necesidad de espacio libre que necesita la empresa Arbora & Ausonia, para la correcta maniobra de camiones, ya que la única parcela lucrativa existente en el sector es de su propiedad y al tratarse de una instalación que distribuye mercancía a nivel europeo, tiene un gran tráfico de camiones, necesitando la mayor parte de la parcela libre para zona de almacenaamiento de camiones, zona de carga, así como para una correcta ordenación del tráfico de los mismos.

1.3. ADECUACION A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR.

Según el artículo 55 de la LRAU, el cambio o sustitución de determinaciones en los Planes Parciales exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación.

La modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector IX-A se adecua a las determinaciones del Plan General y de la LRAU especificadas en el punto 1.3 de la memoria del Plan Parcial.

1.4. INFORMACION URBANISTICA.

Los estudios considerados necesarios para poner de manifiesto los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del sector se concretan en el punto 1.4.1. de la Memoria del Plan Parcial, no siendo de aplicación en este caso, ya que la presente modificación del Plan Parcial no supone variación de la estructura urbanística ya aprobada.

1.5.OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Los objetivos y criterios de la ordenación son los especificados en los puntos 1.4.3.1. y 1.4.3.2. de la memoria del Plan Parcial, manteniéndose en la actual modificación.

1.6. CESIONES DE SUELO DESTINADO A DOTACIONES.

Al no suponer esta modificación ninguna variación de la ordenación urbanística del sector, se mantienen las superficies de suelo dotacional público, viales y lucrativo aprobadas en la Modificación anterior del Plan Parcial del sector IX-A.

1.7. ORDENACIÓN ZONAL Y DISTRIBUCIÓN DEL SUELO.

Como se ha dicho anteriormente, al no suponer esta modificación ninguna variación de la ordenación urbanística del sector, se mantiene la ordenación zonal aprobada en la Modificación anterior del Plan Parcial del sector IX-A.

Valencia, Agosto de 2000

VIELCA INGENIEROS S.A.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo: Vicente Manuel Candela Canales

2. ORDENANZAS REGULADORAS.

Las ordenanzas reguladoras de la Modificación n° 2 del Plan Parcial del Sector IX-A, se mantienen semejantes a las ya aprobadas a excepción del artículo n° 34, en el que se modifica la distancia de retranqueo a viales.

ORDENANZAS REGULADORAS

2.1.- Generalidades y definiciones

Art. 1. Objeto : Las presente Ordenanzas tienen por objeto la regulación y reglamentación del uso del suelo y la edificación, tanto pública como privada , de acuerdo con el art. 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico , en el área objeto del presente Plan Parcial que se redacta en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Jijona .

Art. 2. Definiciones : A los efectos de las presentes Ordenanzas se consideran aplicables las definiciones establecidas a continuación y aplicándose con carácter subsidiario las contempladas en el PGOU que desarrolla con las condiciones de uso allí establecidas con carácter general.

Art. 3. Parcela edificable. Parcela mínima. Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar . Parcela mínima es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza.

Art. 4. Manzana : Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios públicos determinados en el Plan.

Art. 5. Etapa : Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan y del Programa para el Desarrollo de la Actividad Urbanística, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Art. 6. Linderos : Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y las separan unas de otras.

Con respecto a su posición los linderos se clasifican en:

Lindero frontal: El que delimita la parcela con la vía pública de acceso.

Lindero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta al frontal.

Lindero lateral: Cualquiera de los restantes linderos distintos del frontal o posterior.

Art. 7. Retranqueo: Es la distancia entre los linderos de parcela y las líneas de fachada de la edificación, medida perpendicularmente al lindero de referencia.

Art. 8. Línea de fachada o de edificación: Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de los diferentes linderos.

Art. 9. Superficie ocupada: Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno sin tener en cuenta los aleros, marquesinas y plantas bajo rasante de terreno, y representa un porcentaje del total de la superficie de la parcela.

Art. 10. Superficie máxima edificable: Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación , que puede realizarse sobre una parcela y resultante de aplicar el índice de aprovechamiento de parcela (expresado en m^2/m^2) que tenga asignado.

Art. 11. Altura de edificación: Es la comprendida entre la rasante de parcela y la cara inferior del forjado de cubierta o tirante de la nave, según se trate.

Art. 12. Índice de aprovechamiento de parcela: Es el cociente de dividir la superficie construible total de parcela por la superficie de la misma, expresado en m^2/m^2 .

Art. 13. Índice de aprovechamiento medio: Es el cociente de dividir la superficie construible en el área del Plan por la superficie bruta del mismo.

2.2.- Régimen urbanístico del suelo.

2.2.1.- Calificación del suelo

Art. 14. Sistemas y zonas: Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen los siguientes sistemas y zonas:

- Sistema de comunicaciones: Comprende la red viaria interior del Plan y su conexión con la red viaria general del Estado.

- Sistema de espacios libres: Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques y jardines.

- Zonas edificables: Comprende las áreas destinadas al uso previsto en el Plan.

Art. 15. Uso del suelo: El uso del suelo será preferentemente el industrial, correspondiendo al suelo destinado a los establecimientos para la transformación de primeras materias, almacenes, transporte, distribución, así como las funciones que complementen dichas actividades.

Art. 16. Usos compatibles : Se incluyen actividades no específicamente industriales como laboratorios, oficinas, hoteles, centros informáticos, hipermercados y servicios terciarios en general, así como la venta y distribución de productos. Todos estos usos estarán permitidos siempre y cuando su ocupación no sobrepase el 40 % del suelo edificable.

Queda excluido el uso de viviendas, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación.

2.2.2.- Estudios de detalle

Art. 17. Generalidades : Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la adaptación o reajuste de las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan o la definición de alineaciones y rasantes de nuevas vías interiores de acceso que sea necesario establecer, los suelos dotacionales, la reordenación de volúmenes y las modificaciones de aumento de alturas.

Los Estudios de Detalle observarán las siguientes condiciones:

a) En la memoria se justificará la parcelación que se proponga en función de la demanda de parcelas que se prevea.

b) Las vías interiores de nueva planta que se propongan se considerarán compatibles con el artículo 65.c del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:

- La suma de longitudes de tramos de nuevas vías será inferior a 500 m.
- Los puntos de conexión de las nuevas vías con la red del Plan serán dos como máximo.

2.2.3.- Parcelaciones

Art. 18. Generalidades : Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan.

Art. 19. Tipo de parcela: Se establece un único tipo de parcela la cuál deberá poseer al menos uno de sus lindes dando frente a un vial público y por el que tenga

acceso. El resto de los linderos no deberá formar entre sí, dos a dos , ángulos inferiores a ochenta grados centesimales . Se exceptúan los linderos que limitan el área del Plan.

Art. 20. Plano parcelario: Se incluye en el Plan un Plano Parcelario que permite identificar las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, no siendo el mismo vinculante.

Art. 21. Parcela mínima: Se podrá dividir la parcela para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 1.500 m².
- b) Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación.
- c) Si con el motivo de la subdivisión de la parcela fuera preciso realizar obras de urbanización , éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

En las zonas reservadas a equipamiento social y comercial se establece una parcela mínima de 1.500 m².

Art. 22. Agrupamiento de parcelas: Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas ordenanzas señalan para la parcela tipo.

2.2.4.- Proyectos de urbanización

Art. 23. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el presente Plan, en particular en lo

relativo a las condiciones mínimas que deben reunir las infraestructuras de servicios que a continuación se detallan.

Art. 24. Red viaria :

a) Para el dimensionamiento de la red viaria se consideran los siguientes ratios:

- 1,6 camiones/día por cada 1.000 m² de superficie de parcela
- 6 turismos/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela

b) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

c) Las calzadas se realizarán con firmes adecuados a la calidad del suelo existente y preferentemente flexibles. El dimensionado de las entradas a parcela será tal que permita la máxima libertad de acceso a las mismas y con un arco de radio máximo en bordillos de diez metros salvo mejor justificación.

d) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme a las “ Recomendaciones para el proyecto de intersecciones “ de la Dirección General del MINISTERIO DE FOMENTO (1.975).

Art. 25. Saneamiento : La red de saneamiento será separativa al igual que la infraestructura a la que se va a conectar. Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de ambas redes serán:

- Velocidad de circulación del agua 1 a 4 metros/segundo
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores residuales con capacidad mínima de 600 litros y velocidad inferior a 1,5 m/s, salvo justificación en contrario.
- No se dispondrán tuberías de menos de 30 cm de diámetro.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros.
- La profundidad mínima de la red será de 1,2 m.

Art. 26. Red de agua: Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Velocidad máxima admisible: 3,5 m/seg.
- Las conducciones irán preferentemente bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo 1 l/seg/ Ha, en caudal continuo.
- Diámetro mínimo: 90 mm. Diámetro máximo: 200 mm.
- El suministro se llevará a cabo mediante acometida desde la red pública de aguas potables existente en el camino que linda por el sur con el sector.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la Norma Básica NBE-CPI-82 de Condiciones de Protección contra incendios.

Art. 27. Redes de energía eléctrica y alumbrado público: Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- Las parcelas dispondrán de suministro en A.T. o M.T.
- La red de alta tensión (A.T. ó M.T.) será preferentemente aérea.
- La red de baja tensión (B.T.) será subterránea.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente para entradas y salidas aéreas.
- En el caso de entradas subterráneas los centros de transformación serán prefabricados.

Los proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 100 v. bajo tubo de PVC.
 - Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
 - Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.
 - Se realizará la instalación con alumbrado intensivo y reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía o apagando una lámpara sí otra no, mediante circuitos diferentes.
 - La instalación de alumbrado público cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-010.
 - Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 0,30 metros.
- El alumbrado público del polígono deberá cumplir como mínimo las condiciones siguientes:

Nivel de iluminación	15 lux
Factor de Uniformidad	25 %

2.3.- Normas de edificación.

2.3.1.- Normas de edificación

Art. 28. Licencia : Están sujetos a licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

Art. 29. Accesos a parcela: El ancho de cada acceso no será mayor de 8 m. , o con ancho superior previa justificación expresa, y con los radios de acuerdo necesarios al servicio. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran de su cuenta.

Art. 30. Altura de las edificaciones: La altura máxima permitida de las edificaciones dentro de cada parcela se medirá, en cada fachada, tomando como origen el plano determinado por la acera o pavimento que limite con la edificación.

En accesos en pendiente , y antes de su conexión a la vía pública , se dispondrá un tramo de acuerdo de longitud no inferior a 5 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela , y con una pendiente no mayor al cuatro por ciento.

Art. 31. Construcciones en parcelas: Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Art. 32. Se podrán computar, a los efectos exigidos en el artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, un aparcamiento en línea por cada 4,8 m de calzada.

A este fin se descontará una longitud de 15 metros por cada acceso a parcela que tenga que quedar libre de aparcamiento.

2.3.2.- Condiciones de la edificación

Art. 33. Cerramientos de parcela: El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para el polígono o, en su caso, respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el caso de edificios independientes y separados dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 5 m. Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a un tercio de la altura más alta de la edificación, si a través de ellos se iluminan locales ocupados permanentemente por personas, o de diámetro mitad de aquél, esto es un sexto de la altura, si los huecos de patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Se permite la ejecución de plantas para uso permanente de personas en semisótano, entendiéndose por tales aquellas en las que más de un 50 % de su superficie útil tiene el suelo bajo nivel de rasante y a una cota no superior a 2,5 metros por debajo de aquél , y tiene el plano de techo por encima de dicha rasante y a una cota no superior a 1,5 m. sobre la misma.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros , marquesinas, cuerpos volados ni plantas bajo rasante.

La superficie construida en sótanos y semisótanos no será computable. En el caso de estar destinados a garaje, los locales correspondientes cumplirán además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establecen las ordenanzas municipales.

Art. 34. Retranqueos: La edificación se ubicará libremente dentro de la parcela, separada como mínimo 5 metros a viales y 5 metros a linderos o a otras edificaciones dentro de la parcela.

2.3.3.- Condiciones de edificabilidad

Art. 35. Ocupación máxima de parcela: La ocupación máxima de parcela es la superficie máxima ocupable en planta dentro de la parcela por la edificación. Se establece como ocupación máxima de parcela para el Sector IX-A la de un 70 % de la misma.

Art. 36. Elementos computables: En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista , y de acuerdo con el P.G.O.U. vigente, a los efectos del cálculo de la superficie construida resultante , quedan incluidos en el conjunto de la misma :

- a) La superficie edificable de todas las plantas sobre rasante del edificio, con independencia del uso a que se destinen, cerradas por 3 o 4 lados, al 100%.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento por tres o más lados, al 100% y al 50% cuando lo sean por 2 o menos lados.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente, al 100%.

Art. 37. Elementos excluidos: Quedan excluidos del cómputo de la edificabilidad:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados o cuenten con lucernarios.
- b) Los soportales y las plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves , tales como bombas , tanques , torres de refrigeración , chimeneas , centros de transformación eléctrica , silos , etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizarán como superficie ocupada de la parcela.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de proceso, paneles de captación de energía solar , chimeneas , etc.)

e) Las marquesinas o cubiertas realizadas al objeto de proteger los vehículos de las inclemencias del tiempo, incluso las ejecutadas para cubrir zonas de carga y descarga , siempre y cuando no sean objeto de carramiento por todos sus lados.

2.3.4.- Condiciones de uso

Art.38. Usos prohibidos: Se prohíbe cualquier uso no incluido en los artículos 15 y 16 de las presentes ordenanzas.

Queda prohibida la utilización de los espacios libres de parcela para la acumulación de basuras, residuos industriales o graneles.

También quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en la Ley 3/1989 de 2 de mayo sobre Actividades Calificadas y las que establece como tales el Decreto 50/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.

No obstante podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación , informe favorable a la Subcomisión Calificadora de Actividades de la Consellería de Administración Pública , en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento , y que permiten su emplazamiento dentro del polígono.

Art. 39. Usos tolerados: Se tolera el uso de vivienda para el personal dependiente de las instalaciones del sector, en las siguientes condiciones :

- a) En las parcelas industriales, una vivienda por cada 2.000 m² construidos o fracción, con un máximo de 3 viviendas por establecimiento.
- b) En parcelas de equipamiento, una vivienda por cada 500 m² construidos.
- c) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m².

Art. 40. Usos obligatorios: Serán los obligados en el plano de zonificación y en las presentes ordenanzas.

2.3.5.- Condiciones higiénicas

Art. 41. Emisiones gaseosas: Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de Diciembre (BOE 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su reglamento aprobado por Decreto 833/1.975 de 6 de febrero (BOE 22-4-75) , para la contaminación atmosférica producida por las industrias , o las que con posterioridad se promulguen para tal fin.

Art. 42. Aguas residuales: Las materias en suspensión no excederán de 400 mg/l. El efluente no tendrá, en ningún caso , una temperatura superior a 30° C , quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidróxilos y sus derivados halógenos.

El límite tolerable para detergentes biodegradables tensioactivos, está comprendido entre 10 y 50 mg/l.

Se reseña a continuación una serie de parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites respectivos, cuyo cumplimiento obliga a todas las industrias que se instalen en el polígono:

PARÁMETRO	U. DE MEDIDA	CONCENTRACIÓN A NO SOBREPASAR
Grasas y aceites	mg/l	300,0
Turbidez	U.J.T.	80,0
pH	Unidades pH	entre 6,0 y 9,0
Cadmio	mg/l	0,5
Cromo total	mg/l	4,5
Cobre	mg/l	10
Plomo	mg/l	0,5
Mercurio	mg/l	0,10
Níquel	mg/l	10
Plata	mg/l	0,025
Zinc	mg/l	20
Arsénio	mg/l	1,0
Cianuros	mg/l	1,0
Cloro residual total	mg/l	1,0
Compuestos fenólicos	mg/l	1
Amoníaco (nitrógeno)	mg/l	50,0
Hidrocarburos clorados	mg/l	0,003
Toxicidad	ut	7,5

Art. 43. Ruidos : Se permiten los ruidos siempre y cuando no sobrepasen los 60 db (sesenta decibelios) , en escala A , medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Art. 44. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad: Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las siguientes normas y prescripciones establecidas en la legislación vigente :

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1.971 (BOE de 16 de marzo de 1.971) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres , Nocivas y Peligrosas , de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1.961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

2.3.6.- Condiciones de seguridad.

Art. 45. Instalaciones de Protección contra el fuego: Serán de uso obligatorio, como mínimo las contempladas en la Norma Básica NBE-CPI-82 de Condiciones de Protección contra incendio.

2.3.7.- Condiciones estéticas.

Art. 46. Generalidades : Se establece la composición y materiales libre:

- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada , debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- 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.
- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier espacio o vía pública.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán trazarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación, deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que, las que no queden pavimentadas o con destino a aparcamiento interior , se complementen con elementos de jardinería , decoración exterior , etc., siempre concretando su uso específico.

El numero de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela deberá ser como mínimo de 390 unidades.

2.4.- Normas particulares de cada zona.

Art. 47. Sistemas de comunicación :

Condiciones de la edificación: Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo en tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

Edificabilidad : No se admite volumen alguno.

Condiciones de uso: Serán las siguientes:

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado.
- Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

Art. 48. Espacios libres de dominio público: La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona , puedan corresponder.

Condiciones de la edificación: No son edificables.

Edificabilidad : No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de cuerpos volados abiertos , por ejemplo marquesinas o similares , a una altura mayor de 2,5 m.

Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada. Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

Art. 49. Zona industrial.

Condiciones de la edificación:

- Retranqueos: Serán de 10 m. al linde frontal y a viales, y de 5 m. al resto de los linderos.
- Ocupación máxima sobre parcela: Se establece una ocupación máxima sobre parcela del 70 %.

Edificabilidad :

- Edificabilidad máxima de parcela: 0,71 m² t/m² suelo.
- Altura máxima de la edificación: 14,0. Dicha altura podrá rebasarse justificadamente por necesidades del proceso de producción.
- Número máximo de plantas: Sobre rasante cuatro, incluida la baja.

Condiciones de uso:

- El uso industrial es el específico de esta zona y el predominante en el sector.
- Se permiten los usos compatibles con el industrial según el art. 16.
- Para la exposición y venta de los propios artículos, se permite el uso comercial y de oficinas.

Valencia, Agosto de 2000

VIELCA INGENIEROS S.A.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo: Vicente Manuel Candela Canales