

INDICE

TITULO PRIMERO: FORMULACION, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "EL ESPARTAL III"	3
TITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.	6
TITULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.	13
CAPITULO PRIMERO: CONDICIONES DE PARCELA.....	13
Sección Primera: Lindes y superficie	13
Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela.....	13
Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela	15
Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela.....	16
CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	17
Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.....	17
Sección Segunda: De la construcción bajo rasante	21
Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa	22
CAPITULO TERCERO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN	23
Sección Primera: Preliminar.....	23
Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales.....	24
Sección Tercera: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones	27
Sección Cuarta: Condiciones Ambientales	29
Sección Quinta: Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de los locales	33

CAPITULO CUARTO: TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION	40
Sección Primera: Tipos de edificación.	40
Sección Segunda: Edificaciones secundarias o auxiliares y otras obras.	41
Sección Tercera: Cerramientos y vallados.	42
CAPITULO QUINTO: CONDICIONES DE LA PARCELACION	43
Sección Primera: Condiciones de la parcelación.	43

TITULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA	47
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

CAPITULO PRIMERO: MANZANAS INDUSTRIALES.....	47
Sección Primera: Ambito y usos	47
Sección Segunda: Condiciones de parcela.....	47
Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios	49
Sección Cuarta: Condiciones constructivas y estéticas	50
Sección Quinta: Dotación de aparcamientos	50

CAPITULO SEGUNDO: MANZANA TERCIA.....	51
Sección Primera: Ambito y usos	51
Sección Segunda: Condiciones de parcela.....	51
Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios	53
Sección Cuarta: Condiciones constructivas y estéticas	53
Sección Quinta: Dotación de aparcamientos	54

CAPITULO TERCERO: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	55
Sección Primera: Ambito y usos	55
Sección Segunda: Condiciones específicas	56

CAPITULO CUARTO: ZONAS DE PROTECCION; CAUCE Y CARRETERA.....	56
Sección Primera: Ambito y usos.....	56

TITULO PRIMERO: FORMULACION, OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "EL ESPARTAL III".

Art.1.1.- Ambito de planeamiento de desarrollo.

El presente Plan Parcial se formula para el desarrollo de un polígono industrial en el Término Municipal de Xixona y en el ámbito físico concreto que señala la delimitación en planos.

Art.1.2.- Objeto del Plan Parcial.

El objeto del Plan Parcial Industrial El Espartal III es la ordenación y regulación urbanística del suelo incluido en el ámbito del mismo para su desarrollo en régimen de Actuación Integrada. La finalidad del Plan Parcial es la de promover la implantación de instalaciones industriales y servicios que ayuden a reactivar la economía en el ámbito municipal y comarcal.

Art.1.3.- Documentación del Plan Parcial.

1. Son documentos integrantes del presente Plan Parcial los siguientes

A) Parte sin eficacia normativa:

- a) Documentos de información: Memoria y Planos.
- b) Memoria justificativa.

B) Parte con eficacia normativa:

- a) Normas urbanísticas.
- b) Planos de Ordenación.

Art. 1.4.- Vigencia del Plan

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en aplicación del artículo 58.2. de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante (LRAU), sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido, con sujeción a la legislación vigente.

Art. 1.5.- Publicación, ejecutividad y entrada en vigor del Plan.

Tal y como establece el artículo 59 de la citada Ley 6/1994, LRAU, "el Plan será inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación."

"El Plan entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley Estatal 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia, tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada."

Art.1.6.- Modificaciones y desarrollo del Plan.

1. Las modificaciones que pudieran plantearse al presente Plan Parcial, así como los instrumentos de ordenación que pudieran serle de aplicación, cumplirán la Ley 6/1994, R.L.A.U. y demás legislación vigente.

2. A través de la figura del Estudio de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el art. 26 de la L.R.A.U. y en las condiciones que determina el artículo siguiente.

3. El desarrollo del Plan Parcial se prevé en una única fase de ejecución, tal y como se señala en los documentos del Plan.

Art. 1. 7.- Condiciones de los Estudios de Detalle.

1. El ámbito mínimo de un Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente. A estos efectos, se entenderá por unidad urbana equivalente aquellas parcelas cuya superficie sea como mínimo de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

2. Podrán reajustar o incluir señalamiento de alineaciones y rasantes, tanto en los viales previstos por este Plan como en los de nueva creación que pudieran darse.

3. Podrán reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento. Los parámetros que a tal efecto podrán ser objeto de modificación serán: la parcela y la fachada mínimas, la ocupación máxima y los retiros.

4. El aprovechamiento, o edificabilidad neta máxima, no podrá ser incrementado en el ámbito del Estudio, ni se podrán transferir edificabilidades entre manzanas.

TITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Art.2.1.- Areas de calificación urbanística.

El Plan Parcial establece las siguientes áreas de calificación urbanística (ver *Plano de Calificación y destino urbanístico*):

- a) Manzanas de uso industrial (A a F).
- b) Manzana de uso terciario (G).
- c) Espacios libres de dominio y uso público
- e) Zonas de protección.

Art. 2.2.- Manzanas Industriales.

El área de manzanas de uso industrial estará formada por las manzanas que vienen denominadas en planos como A a F.

En la zona calificada como manzanas de uso industrial también podrán ser ubicados almacenes, edificaciones para usos terciarios, e incluso equipamientos, en las condiciones que determina la presente Normativa.

Art. 2.3.- Manzana Terciaria.

El área de manzana de uso terciario estará formada por la manzana que viene denominada en planos como G. Se sitúa en una zona contigua a la carretera existente, al sur del polígono.

Las determinaciones para esta calificación del suelo se desarrollan en el articulado posterior de estas Ordenanzas.

Art. 2.4.- Espacios libres de dominio y uso público.

Las áreas destinadas a espacios libres de dominio y uso público se conforman y regulan en base a las determinaciones legales vigentes (Reglamento de Planeamiento).

Respecto de los espacios libres se diferencian en artículos posteriores, los que resultan computables en aplicación del citado Reglamento de los que resultan del diseño del Plan y que no son computables a efectos de estándares.

Art. 2.5.- Zonas de protección.

Se definen como tal aquellas bandas, señaladas en planos, en las que se recogen las zonas de protección determinadas por el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de Julio) y por la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1991, de 27 de marzo).

Art. 2.6.- Regulación del uso industrial.

1. La regulación del uso industrial se atenderá a cuánta normativa resulte preceptiva. Así se tendrán en cuenta: El Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (R.D.786/2001, de 6 de Julio), la Norma NBE-CPI 96 (en materia de protección contra incendios), la Normativa relativa a Seguridad y Salud en el Trabajo, normativa relativa a Medio Ambiente y actividades calificadas, etc.

2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2 m² y un volumen de 10 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial en las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas.

3. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros.

4. La altura libre de planta mínima en los locales industriales será de 3,5 metros.

5. La parcela albergará, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 150 m² o fracción superior a 50 m² de superficie destinada a la actividad productiva o de almacén. En la documentación del proyecto de edificación presentado al Ayuntamiento deberá constar dicha previsión, así como su diseño en planta con las dimensiones mínimas que se indica en artículo posterior.

6. Los motores y las máquinas, así como toda instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y técnicamente, a fin de que no se originen molestias.

7. Los almacenes que desarrollen su actividad al aire libre, es decir, directamente sobre la parcela, deberá preservar, mediante pantallas vegetales u otros elementos, las vistas que produzcan impacto negativo desde el exterior.

Art. 2.7.- Regulación del uso terciario.

1. Los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,50 metros.

2. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 200 metros cuadrados de superficie útil, con anchura mínima útil de 1,50 metros.

3. Cuando el desnivel a salvar dentro de un establecimiento sea superior a 8 metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 400 metros cuadrados. Podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

4. La altura libre de planta mínima será de 3 metros en todas ellas. La altura útil libre en plantas de sótano y semisótano será de 2,70 metros, como mínimo.

5. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo separándose en este caso, para cada uno de los sexos.

6. La parcela albergará, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados de superficie construida, o bien una plaza por cada 5 personas del aforo previsto si esta condición fuese más exigente. En la documentación del proyecto de edificación presentado al Ayuntamiento deberá constar dicha previsión, así como su diseño en planta con las dimensiones mínimas que se indica en artículo posterior.

7. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 m² o fracción superior a 15 m² de superficie útil de taller.

Art. 2.8.- Regulación del uso dotacional.

1. Los edificios destinados a usos dotacionales cumplirán obligatoriamente las Normas Básicas de la edificación, así como las disposiciones que marque la normativa vigente para cada tipo de actividad.

2. Por las propias características del Polígono, que se ha de ubicar en el ámbito del presente Plan Parcial, el uso dotacional que se permite no podrá suponer la generación de un centro de atracción de desplazamientos, y a tal efecto, no se permitirán instalaciones deportivas o edificios dotacionales con aforos previstos superiores a 5.000 personas.

3. Los edificios de carácter dotacional que generen aforos importantes, deberán prever en proyecto las necesidades de aparcamiento y garantizar la ausencia de impacto en el tráfico rodado. En dichos casos la reserva de aparcamiento se realizará a razón de un mínimo de una plaza por cada 5 personas del aforo previsto.

Art. 2.9.- Regulación del uso espacios libres de dominio y uso público.

1. En el presente Plan Parcial se distinguen lo que son zonas verdes computables de las que no lo son, ya que por sus características físicas y de localización una parte de las mismas cumplen con los estándares exigidos por el Reglamento de Planeamiento y otra parte no.

Las calificadas como zonas verdes computables tendrán carácter normativo y determinante, salvo pertinente modificación del Plan.

Las calificadas como zonas verdes no computables tendrán carácter no determinante, pudiendo ser reformadas, e incluso incorporadas al vial, si se dan causas para ello.

2. La regulación de este uso se contiene en el Capítulo Tercero, Título Cuarto de las presentes Ordenanzas, relativo a Espacios libres de dominio y uso público.

Art. 2.10.- Regulación del uso servicios, infraestructura viaria y aparcamientos.

1. Aún cuando el presente Plan Parcial define las características concretas de la red viaria y determina las alineaciones de las manzanas, el Proyecto o Proyectos de Urbanización que se redacten podrán modificar o definir más pormenorizadamente las características dimensionales de las rotondas, los carriles de circulación, los aparcamientos, etc., sin que para ello sea necesaria la modificación del Plan Parcial.

Los aparcamientos situados en calles podrán serlo en línea o cordón, en batería o en oblícuo, con las dimensiones que establezca el Proyecto o Proyectos de Urbanización, pero en cualquier caso las dimensiones mínimas serán 2,50 x 4,5 metros.

2. La regulación de los aparcamientos en parcelas privadas se contiene en los artículos 2.6 y 2.7 de las presentes Ordenanzas. Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 2,50 x 4,5 metros y los pasillos de circulación tendrán un ancho mínimo de 3,5

m. o 6 m., según sean para aparcamiento en cordón o en batería, respectivamente.

3. Se prohíbe la apertura de calles particulares, salvo en el caso de que vengan legitimadas por la aprobación de un Estudio de Detalle o de que constituyan la zona de circulación de una parcela común o mancomunada (tal como se regula en el artículo 3.71 de estas Ordenanzas).

En ambos casos, el ancho mínimo del vial será de 10 metros y la edificación deberá retirarse de él un mínimo de 3 metros.

4. El viario deberá tener una pendiente longitudinal mínima del 1%, para la evacuación de aguas pluviales.

5. No se permitirán los accesos directos desde las rotondas a las parcelas o viceversa, salvo que se dispongan medios de señalización que garanticen la visibilidad y seguridad vial en la zona.

6. Los centros de transformación podrán situarse en manzanas edificables, en zonas verdes o en zona de uso servicios. En el primer caso se permitirá su ubicación en el frente de fachada o de parcela, sin que le sean de aplicación los retiros establecidos a la edificación. En el segundo y tercer caso, la ubicación de transformadores en zona verde deberá estar acompañada de medidas de integración en las mismas, a través de elementos formales o de jardinería, como pérgolas, setos, alineación de arbustos, etc.

7. También podrán ser ubicadas en zonas verdes estaciones reguladoras de los servicios, con las mismas condiciones del párrafo anterior.

TITULO TERCERO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO PRIMERO: CONDICIONES DE PARCELA.

Sección Primera: Lindes y superficie.

Art.3.1.- Definiciones y conceptos: lindes y medición de superficie.

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose traseros ó testeros los lindes opuestos a los frontales.

3. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela.

Art.3.2.- Concepto y aplicación.

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Condiciones particulares de cada área.

Art.3.3.- Alineaciones.

Son Alineaciones las líneas que, establecidas por el Plan, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los elementos salientes que expresamente se autoricen.

Art.3.4.- Alineación Exterior.

Es Alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Se encuentran grafiadas en los planos de ordenación.

Art.3.5.- Alineación Interior ó Línea de la edificación.

Señala la separación entre la(s) porción(es) de parcela edificable que puede(n) sustentar edificación sobre rasante y la(s) que deben permanecer sin ella. Se grafía con trazo discontinuo en los planos de ordenación y representa la huella en planta que puede ocupar la edificación principal, sin perjuicio de las limitaciones que se determinen sobre el coeficiente de ocupación máxima de parcela.

Art.3.6.- Rasante.

Se distinguen:

a) La *línea de rasante* que, establecida por este Plan o por el proyecto de urbanización que lo desarrolle, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje.

b) *Cota de rasante*, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Art.3.7.- Distancia a lindes.

Se entiende por *distancia a lindes*, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela.

Art.3.8.- Superficie ocupable.

1. Se entiende por *superficie ocupable*, la porción de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

2. Las construcciones subterráneas podrán ubicarse tan solo dentro de la *superficie ocupable*, salvo que se trate de construcciones auxiliares como piscinas, depósitos, etc. que se regulan más adelante.

Art.3.9.- Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por *coeficiente de ocupación* la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

2. El *coeficiente de ocupación* se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

Art.3.10.- Superficie libre de parcela.

Es la parte de parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela.

Art.3.11.- Superficie construida por planta.

Se entiende por *superficie construida por planta* la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Art.3.12.- Superficie construida total.

Se entiende por *superficie construida total* la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Art.3.13.- Superficie útil.

Se entiende por *superficie útil* de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

Art.3.14.- Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, ocupación en planta, etc..) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Art.3.15.- Coefficiente de edificabilidad.

1. El *coeficiente de edificabilidad* es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

2. En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) *Coeficiente de edificabilidad global*: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.

b) *Coeficiente de edificabilidad neta*: se aplica sobre la superficie neta de la parcela, es decir sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.

Art.3.16.- Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art.3.17.- Cota de referencia.

1. Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.

2. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia:

a) La cota de referencia se establecerá sobre la línea de rasante del vial al que dé frente la edificación y a la altura del punto medio de la fachada proyectada.

b) En los casos en que la parcela tenga frente a dos o más viales se definirá como cota de referencia la que resulte menos restrictiva a la hora de aplicar la regla anterior.

c) Se procurará, si el proceso productivo lo permite, adaptarse a la pendiente del terreno, desarrollando de forma escalonada la edificación, con desniveles inferiores a dos metros entre plantas bajas consecutivas.

Art.3.18.- Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

a) *Altura de cornisa*: es la que se mide hasta la intersección que se forma entre la cara inferior del forjado del techo de la última planta y el plano de la fachada del edificio en esta última planta. En caso de naves, la cara inferior del forjado del techo equivaldrá a la cara inferior de la cercha o elemento portante de la cubierta.

b) *Altura de coronación*: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

c) *Altura total*: es la que se mide hasta la cumbrera o parte más alta del edificio o instalación.

Art.3.19.- Altura máxima.

1. Se entiende por *Altura máxima* la señalada en las Condiciones particulares de cada área como valor límite de la altura de la edificación.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Art.3.20.- Planta.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Art.3.21.- Entreplanta (Entrepiso o atillo).

1. Se entiende por *Entreplanta* aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de una planta baja. Se admite la construcción de *Entreplanta* siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita.

2. La superficie construída de las Entreplantas no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

Art.3.22.- Cota de planta de piso.

Se entiende por *cota de planta de piso* la distancia vertical medida entre la cota de referencia y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiera la medición.

Art.3.23.- Altura de planta.

Se entiende por *altura de planta*, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art.3.24.- Altura libre de planta.

1. Se entiende por *altura libre de planta* la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

2. La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros, sin perjuicio de mayores restricciones en función de los usos.

3. Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima (de suelo a techo) será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

Sección Segunda: De la construcción bajo rasante.

Art.3.25.- Planta Sótano.

1. La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 0.4 metros sobre la cota de referencia, siguiendo la definición y criterios que se establecen para ésta en las presentes ordenanzas. Cuando se ubique bajo espacios libres la planta sótano no podrá sobrepasar la cota de referencia.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

3. La superficie construída de las plantas de sótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

Art.3.26.- Planta Semisótano.

1. La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1.40 metros sobre la cota de referencia, siguiendo la definición y criterios que se establecen para ésta en las presentes ordenanzas.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

3. La superficie construída de las plantas de semisótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

Art.3.27.- Piezas habitables en plantas bajo rasante.

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables ni locales de trabajo.

2. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables. Como locales de trabajo podrán utilizarse sólo si los huecos de ventilación tienen una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil del local.

Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa.

Art.3.28.- Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general:

a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa.

3. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a

su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

d) Excepcionalmente, en los casos en que por las específicas características de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones singulares por encima de la altura señalada.

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección Primera: Preliminar.

Art.3.29.- Local.

Se entiende por *local* el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Art.3.30.- Pieza habitable.

Se considerará *pieza habitable* toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales.

Art.3.31.- Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de las Condiciones Particulares del área en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Ordenanzas.

Art.3.32.- Condiciones de las piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

Art.3.33.- Prevención de las caídas.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los

cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

Art.3.34.- Patio de luces.

1. Se entiende por *patio de luces* el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

2. El patio de luces es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.

3. Se define la altura del patio (H) como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

Art.3.35.-Dimensiones mínimas de los patios de luces interiores.

La dimensión mínima de los patios de luces será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea igual o mayor a $H/4$ y la superficie mínima igual a $H^2/15$ m². Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 12 metros cuadrados para la superficie.

Art.3.36.- Patio de ventilación.

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y/o escaleras.

2. El patio de ventilación es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.

Art. 3.37.- Dimensiones mínimas de los patios de ventilación.

La dimensión mínima de los patios de ventilación será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea mayor o igual a $0,15 H$ y la superficie mínima igual a $H^2/25$ m². Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie.

Art.3.38.- Luces rectas.

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

Art.3.39.- Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a $1/20$ de la superficie útil de la planta del local.

2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a $1/20$ de la superficie útil de la pieza y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm.

3. En caso de ventilación e iluminación artificial se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación y acon-

dicionamiento de aire, que deberá aprobar el Ayuntamiento, quedando las instalaciones sometidas a posibles revisiones, antes de la apertura del local y en cualquier momento.

Sección Tercera: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones.

Art.3.40.- Protección contra incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación *NBE-CPI-96 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios*, el Real Decreto 786/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales , y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semi-sótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

Art.3.41.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Se aplicarán las disposiciones vigentes necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad en edificios públicos y el tránsito por vías públicas de personas disminuidas o incapacitadas físicamente y, en especial, la Ley 1/1998 de 5 de Mayo de la Generalitat Valenciana, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Urbanísticas y de la Comunicación.

Art.3.42.- Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art.3.43.- Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma Básica de la Edificación *NTE-IPP Instalaciones de Protección. Pararrayos* y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Sección Cuarta: Condiciones Ambientales.

Art.3.44.- Condiciones Ambientales.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Art.3.45.- Lugar de observación del impacto ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por la prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Art.3.46.- Evacuación de humos.

1. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

2. Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

3. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios a terceros.

5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art.3.47.- Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (*Reglamento de instalaciones termicas en los edificios y sus Instrucciones Técnicas complementarias*, o normas equivalentes y aquellas otras que puedan imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Art.3.48.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Art.3.49.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art.3.50.- Transmisión de ruido.

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 20464, u otra que la sustituya. En general se tendrá en cuenta lo estipulado en la ordenanza municipal reguladora que sobre ruidos y vibraciones tenga vigente el municipio.

2. En las zonas de ordenanzas donde el uso dominante es el industrial el nivel máximo admitido será de 70 dBA.

3. En las zonas de ordenanzas donde el uso dominante no sea el Industrial el nivel máximo admitido será de 55 dBA.

Art.3.51.- Vibraciones.

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias, apoyos elásticos o cualquier otro tipo de medida correctora.

Art.3.52.- Deslumbramiento.

Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Sección Quinta: Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de los locales.

Art.3.53.- Dotación de agua.

1. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

2. Para usos industriales se justificarán las necesidades con una previsión mínima de 13 m³ por día y Ha.

Art.3.54.- Dotación de energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general ó a sistema adecuado de generación propia.

2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para los servicios y

usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Art.3.55.- Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

Art.3.56.- Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art.3.57.- Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Art.3.58.- Otras energías.

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Art.3.59.- Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Art. 3.60.- Condiciones de las aguas residuales.

Las aguas residuales procedentes de todo tipo de vertidos, para que sea procedente su recogida a través de la red de saneamiento general y de su posterior tratamiento en depuradora colectiva, deberán observar las limitaciones que establezca la Ordenanza Reguladora al respecto del Municipio de Xixona, así como las limitaciones que establece el modelo de ordenanza de la *Entitat de Sanejament d'Aigües Residuals de la Comunitat Valenciana*, un extracto de las cuales se incluye a continuación, regulando las concentraciones media diaria máxima y la concentración instantánea máxima:

Parámetro/Unidad	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
pH	5.5 - 9	5.5 - 9
Sólidos en suspensión (mg/l)	500	1.000
Materiales sedimentables (mg/l)	15	20
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO ₅ (mg/l)	500	1.000
DQO (mg/l)	1.000	1.500
Temperatura (°C)	40	50
Conductividad eléctrica a 25°C (µs/cm)	3.000	5.000
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	
Aluminio (mg/l)	10	20
Arsénico (mg/l)	1	1
Bario (mg/l)	20	20
Boro (mg/l)	3	3
Cadmio (mg/l)	0,5	0,5
Cromo III (mg/l)	2	2
Cromo VI (mg/l)	0,2	0,5
Cobre (mg/l)	1	3
Estaño (mg/l)	5	10
Hierro (mg/l)	5	10
Manganeso (mg/l)	5	10

<u>Mercurio (mg/l)</u>	<u>0.1</u>	<u>0.1</u>
<u>Niquel (mg/l)</u>	<u>5</u>	<u>10</u>
<u>Plomo (mg/l)</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<u>Selenio (mg/l)</u>	<u>0.5</u>	<u>1</u>
<u>Zinc (mg/l)</u>	<u>5</u>	<u>10</u>
<u>Cianuros (mg/l)</u>	<u>0,5</u>	<u>5</u>
<u>Cloruros (mg/l)</u>	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
<u>Fluoruros(mg/l)</u>	<u>12</u>	<u>15</u>
<u>Sulfuros (mg/l)</u>	<u>2</u>	<u>5</u>
<u>Sulfitos (mg/l)</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
<u>Sulfatos (mg/l)</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
<u>Fósforo total (mg/l)</u>	<u>15</u>	<u>50</u>
<u>Nitrógeno amoniacal (mg/l)</u>	<u>25</u>	<u>85</u>
<u>Nitrógeno nítrico (mg/l)</u>	<u>20</u>	<u>65</u>
<u>Aceites y grasas (mg/l)</u>	<u>100</u>	<u>150</u>
<u>Aldehidos (mg/l)</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
<u>Detergentes (mg/l)</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
<u>Fenoles totales (mg/l)</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
<u>Pesticidas (mg/l)</u>	<u>0.1</u>	<u>0.5</u>
<u>Toxicidad (U.T.)</u>	<u>15</u>	<u>30</u>

Art. 3.61.- Condiciones de los residuos sólidos.

1. Será de aplicación la Ley 10/1998 de 21 de Abril, de Residuos. y la Ley 10/2000, de 12 de Diciembre, de Residuos de la Comunidad Valenciana. En caso de tenencia de residuos peligrosos será de

aplicación, además, el Real Decreto 833/88 de 20 de Julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/86, básica de residuos tóxicos y peligrosos, así como el Real Decreto 952/97 de 20 de Junio por el que se modifica el anterior. Así mismo, será de aplicación, en su caso, cuanta legislación autonómica y nacional exista en materia de residuos peligrosos (documentos de control y seguimiento, registro de pequeños productores, etc.).

2. La recogida de residuos sólidos se llevará a cabo por el Servicio que contrate la Junta Gestora del Area Industrial o por Empresas autorizadas por el Ayuntamiento.

3. Quedan totalmente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, a fin de evitar el impacto negativo en el medio ambiente.

Art. 3.62.- Condiciones de los residuos gaseosos.

1. En el ámbito del Plan se prohíben las emanaciones de polvo o gases nocivos y en todo caso se debe cumplir la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/1972, de 22 de Diciembre y Decreto 833/75 de 6 de Febrero (B.O.E. nº 96 de 22 de Abril), que desarrolla dicha Ley, y las posteriores modificaciones parciales que de éste último se han hecho.

2. Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, los límites generales que dicha Ley establece son los siguientes:

Contaminantes	Unidad de Medida	Niveles Máximos
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150

SO2	mg/Nm3	850
NOx (como NO2)	ppm	300
CO	ppm	500
F total	mg/Nm3	250
Cl	mg/Nm3	230
H Cl	mg/Nm3	460
SH2	mg/Nm3	10

Art. 3.63.- Condiciones del abastecimiento de agua.

1. El abastecimiento de agua se produce a través de red, o redes, que dan servicio tanto al consumo de agua potable como a hidrantes y riego.

2. La calidad de las aguas para uso potable, deberá cumplir la Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público de 1.990, y la Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento de Aguas Potables de la Conselleria de Medio Ambiente (Decreto 11/1992 de 6 de Julio), así como el Reglamento que a tal efecto tuviese aprobado el Ayuntamiento.

CAPITULO CUARTO: TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Sección Primera: Tipos de edificación.

Art. 3.64.- Características generales de los tipos previstos.

En el ámbito del presente Plan Parcial se prevén los siguientes tipos básicos de edificación:

Nave aislada o exenta. Constituye la edificación para uso industrial en la que existe total independencia respecto de las parcelas colindantes. Esto es, su ubicación en parcela se ajusta a retiros a lindes laterales o traseros, así como a vial.

Nave adosada o entremedianeras. Constituye la edificación para uso industrial en la que no se materializa retiro o retiros laterales respecto de la parcela o parcelas colindantes.

Naves en parcela común. Constituye la edificación para uso industrial que, conformada por una nave subdividida o varias naves, denominadas en ocasiones naves-nido, se ubica en una única parcela, teniendo ésta carácter comunitario a todos los efectos, incluso a efectos de propiedad.

Edificaciones e Instalaciones diversas. Se incluyen en ésta tipología aquellas edificaciones o instalaciones no inscribibles en las anteriores definiciones o tipos, como son equipamientos o dotaciones, instalaciones para el deporte, para los transportes, etc.

Art. 3.65.- Regulación de las tipologías.

1. Con carácter general, sólo podrán admitirse las tipologías previstas en las Ordenanzas de zona.

2. En el caso de que el Plan prevea naves entre medianeras o adosadas se admitirá el que se realicen retiros voluntarios o que se cambie a tipología de nave aislada o exenta.

3. En el caso de uso terciario exclusivamente o de equipamiento dotacional el tipo de edificación será obligatoriamente el de nave o edificio aislado o exento.

Sección Segunda: Edificaciones secundarias o auxiliares y otras obras.

Art. 3.66.- Edificaciones secundarias y otras obras.

1. Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a: garajes, cobertizos, pequeños almacenes, etc., incluso, instalaciones deportivas para uso de los trabajadores, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y los que determinen el resto del articulado de las presentes Normas.

2. Las citadas construcciones o edificaciones no podrán suponer un aumento en la superficie máxima de ocupación de parcela o en la edificabilidad máxima permitida, y deberán respetar los retiros establecidos a lindes traseros y laterales. En el caso de construcciones bajo tierra que no sobresalgan, o lo hagan con menos altura del metro, como por ejemplo piscinas, la separación mínima a lindes laterales o traseros será de 2 metros.

3. Las edificaciones secundarias no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4 metros.

4. Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes traseros y laterales, siempre que no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computarán a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo.

5. Adosado al vallado de la fachada principal o a escasa distancia del mismo podrá admitirse hornacinas o pequeños habitáculos destinados a albergar tomas para las instalaciones de servicios, transformadores, casetas de control o vigilancia, etc., siempre y cuando sean de escasa dimensión e integradas en el propio vallado o su entorno.

Sección Tercera: Cerramientos y vallados.

Art. 3.67.- Cerramientos y vallados.

1. Los vallados o cerramientos de las parcelas deberán ser macizos hasta una altura comprendida entre 0,5 metros y 1,20 metros, y calados hasta la altura máxima total de 2,30 metros. En caso de desnivel superior a 1 metro, el cerramiento se escalonará convenientemente.

2. La parte maciza de los vallados se realizará con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y los ladrillos que no sean con "cara vista" o que no queden enfoscados.

3. La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería. Podrá utilizarse tela metálica "tipo arga".

4. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela siempre que no vuelen sobre la acera más de 0,5 metros, y que no tengan una altura superior a los 5 metros.

CAPITULO QUINTO: CONDICIONES DE LA PARCELACION

Sección Primera: Condiciones de la parcelación.

Art. 3.68.- Parcelación.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que puedan dar lugar a fincas o parcelas independientes.

Art. 3.69.- Regulación.

1. La parcelación o división de terrenos prevista en cada una de las manzanas del presente Plan Parcial, es la que viene reflejada en el plano denominado Parcelario, y en base a la misma se han establecido las previsiones necesarias para el desarrollo del Plan y del Proyecto de Urbanización.

2. No obstante, a fin de posibilitar cierta flexibilidad ante las necesidades de superficie de las futuras industrias y actividades, se establecen en las ordenanzas de cada zona parámetros de superficie mínima de parcela y ancho mínimo de fachada, que serán de aplicación en los supuestos que siguen:

a) Una parcela de las definidas por el Plan podrá ser reducida de tamaño (hasta constituir la parcela mínima con su ancho mínimo de fachada estipulados), cuando la porción de terreno sobrante quede situada en uno de los laterales de la parcela y la misma se agregue a la parcela colindante correspondiente.

b) Varias parcelas de las definidas por el Plan podrán ser remodeladas mediante agrupación de las mismas y posterior parcelación, en base a la parcela mínima y ancho mínimo de fachada estable-

cidos para la zona de que se trate, siempre de conformidad con el artículo 82 de la L.R.A.U.

c) No se permitirán remodelaciones que tengan como único objetivo el de reducir el tamaño de las parcelas previstas aumentando el número de las mismas.

3. En los casos no contemplados en el apartado anterior será preciso recurrir a la tramitación de un Estudio de Detalle para remodelar o cambiar la parcelación prevista en el Plan. En dicho caso podrán incluso ser cambiados los parámetros de parcela mínima y ancho mínimo de fachada por ser competencia de esta figura de planeamiento la ordenación de volúmenes sin aumento del aprovechamiento urbanístico, pero se respetará lo determinado en el artículo 1.7 de las presentes Normas.

4. En ningún caso se exigirá Estudio de Detalle cuando se trate de agrupar dos o más parcelas en una sola. En tal caso podrán suprimirse los retiros a lindes laterales o traseros previstos pero la ocupación en planta máxima nunca superará el 75 % de la superficie de las parcelas agrupadas.

5. Se permitirán segregaciones de parcela con tamaño inferior a la parcela mínima estipulada en los casos de ubicación de transformadores o centros de regulación de las infraestructuras.

Art. 3.70.- Consideraciones adicionales.

1. En aplicación del artículo anterior será necesario tener en cuenta las siguientes limitaciones:

a) Los nuevos lindes que resulten de la posible modificación del parcelario deberán ser racionales y preferentemente paralelos a los anteriores.

b) Las nuevas parcelas resultantes deberán quedar acordes con las previsiones del Plan y del Proyecto de Urbanización. Caso de que tuvieran que realizarse obras para traslado o creación de hornacinas, previsión de nuevos accesos al viario, o cualquier otro cambio a la urbanización, se cuantificarán los costes y se repercutirán al beneficiado o beneficiados directos con el cambio.

Art. 3.71.- Parcela mancomunada o en condominio.

1. Salvo que las Ordenanzas de zona lo prohíban, podrán realizarse dos o más edificaciones sobre una parcela en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Cada una de las edificaciones previstas respetará los parámetros y determinaciones impuestos para la zona que se trate. En ningún caso la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.

b) El 20% del suelo como mínimo deberá ser mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias. Se permitirán viales de carácter privado, con un ancho mínimo de 10 m.

c) Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.

d) Toda licencia de construcción o actividad estará precedida por la aprobación de un Estudio Justificativo que fije las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras), número y situación de naves, cuota de participación en el mantenimiento y otros costes, etc. Dicho Estudio Justificativo podrá ser presentado y tramitado conjuntamente con el Proyecto de Obras.

e) La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las naves, condicionándose la concesión de la licencia de actividad a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento de la parcela mancomunada.

TITULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN LOS DISTINTOS AMBITOS DE CALIFICACION URBANISTICA.

CAPITULO PRIMERO: MANZANAS INDUSTRIALES.

Sección Primera: Ambito y usos.

Art.4.1.- Ambito.

El área de *Manzanas de uso Industrial* está constituida por el conjunto de manzanas MA a MF que expresamente se grafían con este título en el Plano de *Calificación y destino urbanístico*.

Art.4.2.- Usos.

1. El uso global o dominante en esta área es el Industrial, siendo compatibles el uso terciario y de almacenes.
2. Se prohíbe el uso Residencial.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial asignado a esta área.

Sección Segunda: Condiciones de parcela.

Art. 4.3.- Tipologías.

1. La tipología de edificación para el uso Industrial será la de Nave entremedianeras y la de Nave aislada o exenta, según se estipula en planos. Se admitirán otras tipologías y Naves en parcela común, en las condiciones que estipulan los artículos 3.65 y 3.71 respectivamente, y si se cumplen las condiciones y los parámetros que se determinan más adelante.
2. La tipología de edificación para el uso Terciario o Dotacional será la de Nave aislada o exenta.
3. Para otros usos autorizados se utilizarán construcciones o instalaciones que se adapten a las necesidades del programa funcional de la actividad.

Art. 4.4.- División parcelaria.

1. El Plan Parcial establece la división parcelaria de cada una de las manzanas industriales, según se grafía en el Plano *Parcelario*.

2. A los efectos de las modificaciones que se permiten, en artículo 3.69 de estas Normas, se establece como parcela mínima la de 900 m², con un ancho de fachada mínimo de 18 m.

3. Se permiten las parcelas mancomunadas, tal como se regulan en el artículo 3.71 de estas Normas, siempre que tengan una superficie mínima de 3.000 m² y que la superficie de las naves o locales a albergar en ella sean de 600 m² como mínimo.

Art.4.5.- Parámetros de emplazamiento.

1. La edificación se retirará 6 metros, como mínimo, respecto de la alineación exterior. Respecto de los lindes laterales y traseros el retiro será de 4 metros, salvo en los casos en que se prevea el adosamiento de naves que se señala en el *Plano Parcelario*.

2. El coeficiente de ocupación de la parcela será el resultante de la aplicación de los retiros citados, si bien se establece un porcentaje máximo de ocupación del 75% de la superficie de la parcela.

3. Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibida la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Art.4.6.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La máxima altura de cornisa de la edificación será de 14 metros.
2. El número máximo de plantas a construir sobre rasante es de 3 (PB + 2), sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan deducirse de la aplicación de las condiciones generales de la edificación y del coeficiente de edificabilidad asignado.
3. Se establece un coeficiente de edificabilidad máxima de **1 mt/m2s**. que se aplicará sobre la *superficie total* de cada parcela.
4. Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (14 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de aquella, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.28.
5. Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos dentro de la *superficie ocupable* de la parcela.

Sección Cuarta: Condiciones constructivas y estéticas.

Art.4.7.- Condiciones constructivas y estéticas.

1. Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

3. Los espacios que, en el interior de las parcelas, queden libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.

5. Rótulos y otros elementos de publicidad exterior. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que tuviere aprobadas el Ayuntamiento.

Sección Quinta: Dotación de aparcamientos.

Art.4.8.- Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 150 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén. Esta reserva deberá habilitarse en el interior de la parcela industrial, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela siempre y cuando las condiciones de acceso y circulación permitan la adecuada maniobra de los vehículos.

CAPITULO SEGUNDO: MANZANA TERCIAIA.

Sección Primera: Ambito y usos.

Art.4.9.- Ambito.

El área denominada *Manzana de uso Terciario* está constituida por la Manzana G, en los terrenos que se grafían expresamente con este título en el Plano de *Calificación y destino urbanístico*.

Art. 4.10.- Usos.

1. El uso global o dominante en esta área es el Terciario en todas sus categorías, siendo compatible el uso de almacén.
2. Se prohíbe el uso Residencial y los usos dotacionales relacionados con la sanidad y la educación.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante asignado a esta área.

Sección Segunda: Condiciones de parcela.

Art. 4.11.- Tipologías.

1. La tipología de edificación para el uso Terciario será la de Nave aislada o exenta, tal y como se estipula en planos. No se admitirán naves entremedianeras ni Naves en parcela común.
2. Para otros usos autorizados se utilizarán construcciones o instalaciones que se adapten a las necesidades del programa funcional de la actividad.

Art. 4.12.- División parcelaria.

1. El Plan Especial establece la división parcelaria de la manzana terciaria, según se grafía en el plano *Parcelario*.

2. A los efectos de las modificaciones que se permiten, en base al artículo 3.69 de estas Normas, se establece como parcela mínima la de 1000 m², con un ancho de fachada mínimo de 20 m.

3. No se permitirán en esta zona las parcelas mancomunadas o en condominio a los efectos previstos en el artículo 4.46 de estas Normas.

Art. 4.13.- Parámetros de emplazamiento.

1. La edificación se retirará 6 metros, como mínimo, respecto de la alineación exterior. Respecto de los lindes laterales y traseros el retiro será de 4 metros.

2. El coeficiente de ocupación de la parcela será el resultante de la aplicación de los retiros citados, si bien se establece un porcentaje máximo de ocupación del 75 % de la superficie de la parcela.

3. Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

Sección Tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Art. 4.14.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La máxima altura de cornisa de la edificación será de 14 metros.

2. El número máximo de plantas a construir sobre rasante es de 3 (PB + 2), sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan deducirse de la aplicación de las condiciones generales de la edificación y del coeficiente de edificabilidad asignado.

3. Se establece un coeficiente de edificabilidad máxima de **1 m²t/m²s.** que se aplicará sobre la *superficie total* de cada parcela.

4. Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (14 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de aquella, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.28.

5. Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos dentro de la *superficie ocupable* de la parcela.

Sección Cuarta: Condiciones constructivas y estéticas.

Art. 4.15.- Condiciones constructivas y estéticas.

1. Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos, laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las edificaciones principales, deberán ofrecer así mismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

3. Los espacios que, en el interior de las parcelas, queden libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.

5. Rótulos y otros elementos de publicidad exterior; se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales que al respecto tuviere aprobadas el Ayuntamiento.

Sección Quinta: Dotación de aparcamientos.

Art. 4.16.- Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 150 metros cuadrados de superficie construida, o bien una plaza por cada 5 personas del aforo previsto si esta condición fuera más exigente. Esta reserva deberá habilitarse en el interior de la parcela industrial, pudiendo utilizarse para ello los espacios libres de parcela siempre y cuando las condiciones de acceso y circulación permitan la adecuada maniobra de los vehículos.

CAPITULO TERCERO: ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

Sección Primera: Ambito y usos.

Art.4.17.- Ambito.

El área de *Espacios libres de dominio y uso público* está constituida por los terrenos que se grafían expresamente con este título en el Plano de *Calificación y destino urbanístico*.

Art.4.18.- Usos.

1. El uso global o dominante en esta área es el de Espacios libres y zonas verdes. Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

2. Se prohíbe cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso dominante asignado.

3. Se permitirá no obstante la ubicación puntual de centros de transformación u otras estaciones de las redes de infraestructuras (estaciones de bombeo, casetas de telefónica, etc.) que deberán quedar enterradas o integrarse adecuadamente en el paisaje.

Sección Segunda: Condiciones específicas.

Art.4.19.- Condiciones específicas.

1. La banda central del Bulevar tendrá el carácter de zona ajardinada con arbustos o con elementos vegetales.

2. Las Rotondas o Glorietas viarias se tratarán como hitos visuales urbanos.

3. Salvo en las rotondas y el bulevar, se admitirá la ubicación de instalaciones recreativas al aire libre.

CAPITULO CUARTO: ZONAS DE PROTECCION; CAUCE Y CARRETERA.

Sección Primera: Ambito y usos.

Art.4.20.- Ambito.

Las áreas destinadas a protección de cauce y carretera están constituidas por los terrenos que se grafían expresamente con este título en el Plano de *Calificación y destino urbanístico*.

Art. 4.21.- Usos.

1. El uso dominante en estas áreas será similar al de una zona ajardinada, si bien, se procurará que las especies vegetales respondan a variedades naturales o autóctonas, evitando plantación de arbolado.

2. Se prohíbe cualquier otro uso que suponga edificación, permitiéndose solamente, en la zona de cauce, la instalación de infraestructuras o servicios que no interrumpen el ocasional paso de agua en época de crecida. A su vez se permitirán obras auxiliares que propicien la defensa contra las avenidas.

3. Se mantendrá la limpieza del lugar observando que no existan rastrojos, troncos, desechos u otros materiales que puedan propiciar taponamiento de los desagües tanto naturales como artificiales.

4. En cualquier caso se cumplirá escrupulosamente con lo determinado por las Leyes de Aguas y de Carreteras.