



**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

texto adaptado al acuerdo C.T.U. 27.06.02

## INDICE

	<i><u>Página</u></i>
3.1 Alternativas ponderadas, solución propuesta y justificación de su integración y conexión con las áreas colindantes .....	1
3.2 Justificación de la adecuación de la solución propuesta a la ordenación estructural.....	2
3.3 Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada.....	4
3.4 Estándares y elementos de la red secundaria.....	6
3.5 Delimitación de la unidad de ejecución y su justificación.....	9
3.6 Delimitación de las áreas que pueden ordenarse mediante Estudio de Detalle.....	9
3.7 Cuadro de características.....	9



### III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 3.1 Alternativas ponderadas, solución propuesta y justificación de su integración y conexión con las áreas colindantes

Se ha intentado dotar al sector de unos accesos con los parámetros más adecuados tanto en planta como en alzado, considerando los condicionantes existentes.

Por una parte los 7 m. de gálibo impuesto por RENFE y por otra la conexión e integración del sector con el Sector 13 situado al sur.

Por tanto se han estudiado diferentes trazados tanto en planta como en alzado de los terraplenes de acceso al paso elevado, adoptándose aquel que permite los acuerdos con parámetros más adecuados.

En cuanto a la distribución interior, el objetivo principal ha sido conseguir una circulación holgada con la máxima interrelación posible entre las distintas áreas del sector, para lo que se han estimado distintas propuestas, adoptándose la planta que permite una mayor interconexión, consiguiendo el objetivo propuesto y dando cumplimiento a lo dispuesto en el reglamento de planeamiento.



**3.2 Justificación de la adecuación de la solución propuesta a la ordenación estructural**

En el documento de homologación sectorial que acompaña al presente de ordenación pormenorizada se definen los elementos de la ordenación estructural a los que se adecua totalmente la ordenación pormenorizada tal y como seguidamente se indica:



ORDENACION ESTRUCTURAL	ADECUACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA
<p>a) Estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio</p> <p>-Atender la demanda de suelo industrial en la zona</p>	<p>El uso que se ordena es industrial</p>
<p>b) Clasificación del suelo</p> <p>-Suelo urbanizable</p>	<p>Las determinaciones del plan parcial se ajustan a las exigidas para el suelo urbanizable</p>
<p>c) Implantación de una determinada dotación dentro del Sector</p> <p>- Se debe implantar una estación depuradora de aguas residuales</p>	<p>El plan parcial prevé una EDAR en una parcela de 7.200 m<sup>2</sup> al noroeste del Sector</p>
<p>d) División del territorio en zonas de ordenación urbanística</p> <p>-El Sector SUI-2 Casanova constituye una única zona de ordenación urbanística. Uso dominante: Industrial en Polígono II (arts. 10.2.b y 10.6 del Título XII de las Normas Urbanísticas PGOU)</p>	<p>El ámbito de la ordenación pormenorizada coincide totalmente con el Sector SUI-2 Casanova delimitado en el documento de homologación sectorial.</p>

<p>e) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal</p> <p>-Barranco de El Pozalet en el linde norte del Sector y línea férrea Utiel-Valencia en el linde sur</p>	<p>La ordenación pormenorizada respeta las afecciones que derivan de tales bienes (véase apartado 1.2.3 de este documento)</p>
<p>f) Area de reparto y aprovechamiento tipo</p> <p>- área de reparto: coincidente con el Sector</p> <p>- aprovechamiento tipo: 0'50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</p>	<p>La ordenación pormenorizada fija un aprovechamiento objetivo de 155.243'26 m<sup>2</sup>t que dividido por la superficie del Sector que es de 310.486'52 m<sup>2</sup>s resulta un aprovechamiento de 0'50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</p>
<p>g) Implantación de una determinada dotación dentro del Sector</p> <p>-Se debe implantar una estación depuradora de aguas residuales</p>	<p>El plan parcial prevé una EDAR en una parcela de 7.200 m<sup>2</sup> al noreste del Sector</p>
<p>h) Elementos de la red primaria que pueden contabilizar como red secundaria</p> <p>-Ninguno</p>	<p>En la ordenación pormenorizada no se computa ningún elemento de la red primaria como secundaria</p>
<p>i) Ancho mínimo de viario e implantación de infraestructuras</p> <div data-bbox="459 1411 874 1657" style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">  <b>GENERALITAT VALENCIANA</b>  <small>CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS</small>  <b>APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN</b>  <b>02 OCT. 2002</b>  <b>DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO</b> </p> </div>	<p>El plan parcial define cuatro tipos de viales cuyos anchos respectivos son de 25, 18'5, 16 y 10'60 respectivamente.</p> <p>Las infraestructuras que implanta son: agua potable, alcantarillado de residuales, red de pluviales, energía eléctrica, alumbrado público.</p>
<p>j) Usos incompatibles</p> <p>-Uso residencial, excepto el destinado a vivienda del guarda o conserje vinculada a edificación</p>	<p>En los arts. 40 y 41 de las ordenanzas del plan parcial se establece la incompatibilidad y la</p>

industrial de al menos 1000 m <sup>2</sup>	excepción
k) Tipologías -Edificación aislada en parcela	En el art. 48 de las ordenanzas del plan parcial se establece la tipología de edificación aislada en parcela
l) Edificabilidad bruta -155.243'26 m <sup>2</sup> t	El plan parcial permite una edificabilidad bruta de 155.243'26 m <sup>2</sup> t

### 3.3 Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada



#### 3.3.1 Descripción

Se ha articulado la ordenación pormenorizada en torno a un elemento central de distribución de tráfico: la rotonda que se puede apreciar en los planos.

De ella parten los ejes viales vertebradores del polígono, completados por ejes secundarios que facilitan la circulación entre ellos y el vial perimetral que completa la ordenación.

Por otro lado la mayor parte de los límites del sector son zonas verdes.

#### 3.3.2 Justificación

La razón fundamental que ha presidido la adopción de esta ordenación pormenorizada ha sido la de facilitar al máximo la interrelación

entre las distintas áreas de actuación con viales de grandes dimensiones bien conectados entre sí.

Además de cumplir por supuesto, la normativa vigente en cuanto a suelo dotacional público con las puntualizaciones recogidas en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana respecto a estándares mínimos de zonas verdes y aparcamientos.

### 3.3.3 Cuadro de magnitudes

SRV (viales)	61.093'92 m <sup>2</sup>
SAV (aparcamiento público)	5.990'52 m <sup>2</sup>
SJL (zona verde computable)	33.273'65 m <sup>2</sup>
SRV (zona verde no computable)	16.404'52 m <sup>2</sup>
PID1 (depuradora aguas residuales)	7.200'00 m <sup>2</sup>
SID (infraestructuras servicios urbanos, centro de transformación)	232 m <sup>2</sup>
parcelas edificables	186.291'91 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b>	<b>310.486'52 m<sup>2</sup></b>



Zona verde (SJL) 10'86 % >10%

(Viales + Zona Verde + Aparcamientos + Infraestructuras Servicio Urbano) → 40'02 >40%

### 3.4 Estándares y elementos de la red secundaria

#### 3.4.1 Definición

Los artículos 14 y 15 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establecen los siguientes estándares para sectores industriales:



a) suelo dotacional público: 40 por ciento de la superficie computable del sector

b) zona verde pública: 10 por ciento de la superficie computable del sector

c) aparcamiento en parcela privada: 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos

d) aparcamiento en suelo dotacional público: 50 por ciento de las plazas reservadas en parcela privada.

El artículo 34 del Reglamento de Planeamiento define los siguientes tipos de zona verde:

a) área de juego: superficie mínima 200m<sup>2</sup>s y círculo inscribible de diámetro 12 m

b) jardín: superficie mínima 1000 m<sup>2</sup>s y círculo inscribible de diámetro 25 m.

c) parque: superficie mínima 25.000 m<sup>2</sup>s y círculo inscribible de diámetro 150 m.

d) zona verde computable sólo como red viaria: las que no cumplan los anteriores requisitos.



### 3.4.2 Cómputo

En la presente ordenación pormenorizada del Sector Casanova se definen los siguientes elementos dotacionales:

a) Viales (SRV).....	.....61.093'92 m <sup>2</sup> s
b) Zona verde no computable (SRV).....	.....16.404'52 m <sup>2</sup> s
c) Zona verde computable (SJL).....	.....33.273'65 m <sup>2</sup> s
d) Aparcamiento público (SAV).....	.5.990'52 m <sup>2</sup> s = 605 plazas
e) Infraestructuras servicios urbanos (SID)..	.....232'00 m <sup>2</sup> s
f) Total suelo dotacional red secundaria.	.....116.994'61 m <sup>2</sup> s
g) Infraestructura servicios urbanos (PID 1)	7.200 m <sup>2</sup> s
h) Total suelo dotacional del Sector	124.194'61 m <sup>2</sup> s

### 3.4.3 Justificación

Con las dotaciones previstas en el plan parcial del Sector Casanova se cumplen los estándares exigidos por la legislación urbanística para el suelo industrial. En efecto:

a) Suelo dotacional público:

- estándar legal:  $0'40 \times 310.486'52 \text{ m}^2 \text{ s} = 124.194'61 \text{ m}^2 \text{ s}$

- plan parcial: .....124.194'61 m<sup>2</sup>s



b) Zona verde pública:

- estándar legal:  $0'10 \times 310.486'52 \text{ m}^2 \text{ s} = 31.048'65 \text{ m}^2 \text{ s}$

- plan parcial: .....33.273'65 m<sup>2</sup>s

c) Aparcamiento privado:

- estándar legal:  $1/150 \times 155.243'26 \text{ m}^2 \text{ t} = 1034 \text{ plazas}$

- plan parcial: .....1478 plazas (\*)

d) Aparcamiento público:

- estándar legal:  $0'50 \times 1034 \text{ plazas} = 517 \text{ plazas}$

- plan parcial: .....605 plazas

(\*) El cálculo de las plazas de aparcamiento en parcela privada es el siguiente:

parcelas edificables	186.291'91 m <sup>2</sup> s
edificabilidad (1 planta)	155.243'26 m <sup>2</sup> t
superficie no edificable en parcela edificable	186.291'91 - 155.243'26 = 31.048'65 m <sup>2</sup>
superficie plaza aparcamiento y parte proporcional de accesos	21 m <sup>2</sup> s
número plazas aparcamiento en parcela privada	31.048'65/21=1.478 plazas

### 3.5 Delimitación de la unidad de ejecución y su justificación

Se delimita una única unidad de ejecución que coincide con la delimitación sectorial, de modo que con una única actuación integrada se gestiona la totalidad del Sector.



### 3.6 Delimitación de las áreas que pueden ordenarse mediante Estudio de Detalle

En el ámbito de cada manzana delimitada por el Plan Parcial se podrá mediante Estudio de Detalle crear nuevos viales para un mejor aprovechamiento del volumen ordenado sin que en ningún caso se pueda suprimir ni reducir los previstos en el Plan Parcial.

### 3.7 Cuadro de Características

#### 3.7.1 Superficies y usos

SRV (viales)	61.093'92 m <sup>2</sup>
SAV (aparcamiento público)	5.990'52 m <sup>2</sup>
SJL (zona verde computable)	33.273'65 m <sup>2</sup>
SRV (zona verde no computable)	16.404'52 m <sup>2</sup>
PID1 (depuradora aguas residuales)	7.200'00 m <sup>2</sup>
SID (infraestructuras servicios urbanos, centro de transformación)	232 m <sup>2</sup>
parcelas edificables	186.291'91 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b>	<b>310.486'52 m<sup>2</sup></b>



### 3.7.2 Edificabilidades

La edificabilidad bruta total es de 155.243'26 m<sup>2</sup>t considerando un coeficiente de edificabilidad bruta de 0'5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad neta es de 0'83 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s resultado de dividir la edificabilidad total entre la superficie total de las parcelas edificables.

  
*Juan José Esteban Garrido,*

Riba-Roja de Túria, marzo de 2002

  
*Antoni Vivó Gisbert*



**NORMAS URBANÍSTICAS**

texto adaptado al acuerdo C.T.U. 27.06.02

## NORMAS URBANÍSTICAS

### A) GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA



#### Artículo 1.- Generalidades

Las presentes ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por lo que se refiere a la terminología de conceptos se establece en los artículos siguientes.

#### Artículo 2.- Parcela edificable y 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 urbanística.

#### Artículo 3.- Manzana

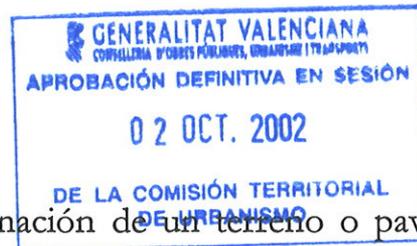
Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

Artículo 4.- Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y 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 a la frontal
- Linderos laterales: los restantes linderos distintos del frontal y posterior.



Artículo 5.- Rasante

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

- a) Rasantes de calzadas y aceras. Es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.
- b) Rasante del terreno: es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación).

Artículo 6.- Retranqueo

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

Artículo 7.- Medición de retranqueo

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Artículo 8.- Línea de fachada o edificación

Es la poligonal que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

Artículo 9.- Superficie ocupada

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas.

Artículo 10.- Coeficiente de ocupación

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.



Artículo 11.- Superficie máxima edificable

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de edificabilidad neta (expresado en  $m^2 t/m^2 s$ ) que tenga asignado.

Artículo 12.- Altura de la edificación

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate. Dicha rasante no podrá superar en más o menos una diferencia con

respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

Artículo 13.- Altura de planta

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

Artículo 14.- Altura libre de planta

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

Artículo 15.- Índice de edificabilidad neta de parcela

Es el cociente resultante de dividir en cada parcela la superficie máxima edificable por la superficie de la misma. Se expresará en  $m^2 t/m^2 s$ .

Artículo 16.- Edificabilidad media

Igual que la definición anterior pero empleando la superficie máxima edificable total del Sector y la superficie bruta del Sector.

Artículo 17.- Edificación aislada

Es la situación en parcela independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.



Artículo 18.- Sótano

Se entiende por planta sótano aquella que tiene la cara inferior del forjado del techo a menos de 1'00 m. por encima de las rasantes de la calle.

Artículo 19.- Semisótano

Es toda planta situada bajo rasante en la que la cara superior del forjado del techo sobresale sobre la rasante de la calle entre 1'50 m. y 1'00 m.

Artículo 20.- Altillos en planta baja

Se admiten altillos en planta baja que reúnan las siguientes condiciones:

- \* que no tengan acceso independiente desde el exterior
- \* que se separe, al menos, 4 m. de la línea de fachada
- \* que no ocupe más del 50 por ciento de la planta baja
- \* que deje por encima y por debajo del altillo alturas libres no inferiores a 2'50 m. en usos industriales y de 2'80 m. en usos comerciales. En caso de espacios destinados exclusivamente al almacenamiento que no pueden ser considerados habitables y que carecen de acceso al público, la altura libre podrá reducirse hasta 2'00 m.



## B) REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### B.I Calificación del suelo

#### Artículo 21.-Sistemas y zonas

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

##### Red Primaria:

-de comunicaciones: red viaria en enlace con los sistemas o en vías de ejecución.

##### Red Local:

- de comunicación: red viaria
- de equipamiento: deportivo, social y comercial
- de espacios libres: parques y jardines

##### Zonas edificables:

- uso industrial
- usos compatibles



#### Artículo 22.- Uso dominante

En el Sector Casanova el uso dominante es el uso industrial que es el constituido por actividades orientadas a las transformaciones mecánicas de los productos, a su obtención o a su transporte. Comprende también los almacenes destinados a la distribución al por mayor de productos, talleres de

reparación y planchistería, estaciones de servicios y garajes y, en general, aquellas que por los materiales o métodos utilizados puedan ocasionar molestias o peligros para la salubridad o seguridad de las personas o bienes.

#### Artículo 23.- Usos compatibles

En el Sector Casanova son usos compatibles los siguientes:

- \* Uso residencial unifamiliar
- \* Uso hotelero
- \* Comercial concentrado
- \* Oficinas
- \* Deportivo
- \* Recreativo



todos ellos con las limitaciones que se establecen en el apartado C.2.2 “Condiciones de uso” de las presentes normas urbanísticas.

## **B. 2 Estudios de detalle**

#### Artículo 23.- Generalidades

Los estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores de acceso a la edificación, etc.. que sea necesario establecer cuando se proceda a la parcelación de manzanas completas para obtener mayor proporción de pequeña industria y / o para desarrollar las zonas de equipamiento, todo ello con sujeción al artículo 100 del Reglamento de Planeamiento.

### B. 3 Parcelaciones

#### Artículo 24.- Generalidades

Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

#### Artículo 25.- Tipos de parcelas

Los tipos de parcela y su distribución se establecerán en la solicitud correspondiente de licencia de parcelación.



#### Artículo 26.- Agrupamiento y segregación de parcelas.

Obtenido el parcelario resultante del proyecto de reparcelación se permite agrupar o segregar parcelas para formar otras de mayores o menores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Normas Urbanísticas señalan para el nuevo tamaño admitido. Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

1) Las parcelas resultantes no serán menores de 1000 m<sup>2</sup> y la suma de las superficies edificables de cada una de ellas no superará la de la parcela originaria.

2) Cada una de las nuevas parcelas cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación definida en el Plan Parcial.

3) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán por el solicitante de la parcelación en concepto de Actuación Aislada.



#### B.4 Proyectos de Urbanización

##### Artículo 27.- Generalidades

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Reglamento de Planeamiento.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las que se indican en los artículos siguientes.

##### Artículo 28.- Red viaria

1. Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:
  - 1,6 camiones/día para cada 1000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela
  - 6 turismos/día para cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela
2. Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.
3. Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón; las aceras serán de baldosa de cuatro pastillas sobre solera de 15 cm. con mallazo.

Artículo 29.- Alcantarillado

Las condiciones mínimas exigidas para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Velocidad de circulación del agua: 1 a 3'5 m/seg.
- Cámaras de descarga: se dispondrán en cabecera de colectores
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm; serán de hormigón vibrado o centrifugado y en su caso ovoides.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros (excepto en emisarios).
- La profundidad mínima de la red será de 1'60 m.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o calzadas.

Artículo 30.- Red de agua

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de fibrocemento con diámetro mínimo de 100 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas
- Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas
- La dotación de agua será como mínimo 0,55 litros/seg./Ha.

con punta de 2'4

- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.



Artículo 31.- Redes de energía eléctrica

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 100 W/m<sup>2</sup> de superficie edificada y aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,5, es decir 50 W/m<sup>2</sup>.

- Las redes de media y baja tensión serán subterráneas, con conductores P.R.C.

- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.

- La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.



Artículo 32.- Alumbrado público

El alumbrado público se sujetará 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, hormigón, fibrocemento ligero, etc...

- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 10 m. según la anchura de las calles.

- 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 o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.

- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BI-009.

- Los puntos de luz se dispondrán en el borde de la acera más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo inferior al metro.

- El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a la red de media tensión.

- Iluminación media: 18 a 20 lux.



## C) NORMAS DE LA EDIFICACION

### C.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

#### Artículo 33.- Licencias

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Artículo 34.- Accesos a parcelas

El ancho del acceso principal será mayor de 5 metros.



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

#### Artículo 35.- Rampas

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 10%.

Antes de su conexión a la vía, se dispondrá de un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

Artículo 36.- 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 propietario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Artículo 37.- Aparcamiento en el interior de las parcelas

En los proyectos de edificación se preverá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 150 m<sup>2</sup> t de edificio que se proyecte.

**C.2 Condiciones comunes**



Artículo 38.- Normativa General

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

Se permitirán patios abiertos o cerrados.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando

los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos.

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

La superficie construida en sótanos no será computable.

### C.2.1 Condiciones de volumen



En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

#### Artículo 39.- Elementos computables

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) la superficie edificable de todas las plantas sobre rasante del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- 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.

d) los soportales, y plantas diáfanas porticadas. Si no están cerrados lateralmente por tres de sus lados, computarán al 50 por ciento.

#### Artículo 40.- Elementos excluidos

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc..
- c) los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).

#### **C.2.2 Condiciones de uso según la terminología utilizada en el Título XII, artículo 3 de las Normas Urbanísticas del Plan General**



#### Artículo 41.- Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos excepto los indicados en los dos artículos siguientes.

#### Artículo 42.- Usos compatibles

- a) Uso residencial unifamiliar:



Se tolerará el uso de una vivienda por parcela para el personal dependiente del sector industrial en las siguientes condiciones:

a) en cualquier caso, serán imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

- acceso independiente de la industria.

- aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección frente a cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

b) la unidad “vivienda” debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

c) la superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

B) Uso hotelero, que dispondrá de una plaza de aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup> de edificación.

C) Comercial concentrado con superficie construida no inferior a 800 m<sup>2</sup> y con una dotación de aparcamiento privado no inferior a 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida .

D) Comercial con superficie construida inferior a 800 m<sup>2</sup> implantada en el mismo edificio que el uso industrial para la venta al detall de productos de dicha industria.

E) Oficinas. Si son para el servicio de una industria, su superficie construida no deberá exceder del 25 por ciento de la superficie construida de

la industria. Si las oficinas se implantan en un edificio sin adscripción a ninguna industria, la parcela deberá ser independiente y la edificación aislada debiendo contar con una dotación de aparcamiento privado no inferior a 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

F) Deportivo. La parcela habrá de ser independiente y la edificación aislada. La dotación de plazas privadas de aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

G) Recreativo. La parcela habrá de ser independiente y la edificación aislada. La dotación de plazas privadas de aparcamiento será de 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida.



#### Artículo 43.- Uso dominante

Es el uso industrial en Polígono II, esto es, comprende las actividades orientadas a la transformación mecánica de los productos, a su obtención o a su transporte así como los almacenes destinados a la distribución al por mayor de productos, talleres de reparación y planchistería, estaciones de servicio y garajes y, en general, aquellas que por los materiales o métodos utilizados puedan ocasionar molestias o peligros para la salubridad o seguridad de las personas o bienes. El ruido máximo de estas actividades será de 50 d B(A), la vibración máxima de 25 Pals y la emisión máxima de gases será de 1'5/2'5/15.

### **C. 2.3 Condiciones higiénicas**

Artículo 44.- Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la legislación vigente para la contaminación atmosférica producida por las industrias.



Artículo 45.- Aguas residuales

Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

1. Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificarse o volverse viscosas a temperaturas entre 0° y 40° en el punto de descarga.

2. Mezclas explosivas: líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, sileno, éteres, alcoholes,

cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros, sulfuros, fosfatos y compuestos nitrogenados.

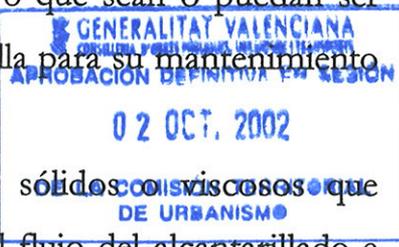
3. Materiales nocivos: sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

4. Desechos sólidos o viscosos: desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, esitercol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrñas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

5. Sustancias tóxicas inespecíficas: cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

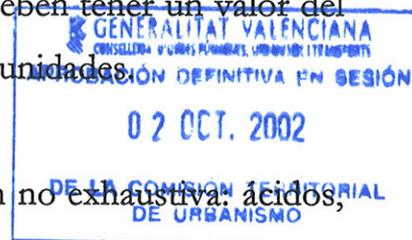
6. Materiales coloreados: materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.

7. Materiales calientes: la temperatura global del vertido no superará los 40°.



19 JUL 2002

8. Desechos corrosivos: cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descargen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades.



Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, gases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

9. Gases o vapores: el contenido en gases o vapores nocivos debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos dispuestos por la ley.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón (ppm)
- Monóxido de carbono: 100 ppm
- Cloro: 1 ppm
- Sulfuro de hidrógeno: 20 ppm
- Cianuro de hidrógeno: 10 ppm

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

10. Indices de calidad: los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

Sólidos sedimentalbes	rápidamente	15 mg/l
T (°C)		40
pH		5,5-10
Grasas		100 mg/l
Cianuros libres		2 mg/l
Cianuros (en CN)		10 mg/l
Dióxido de azufre (SO <sub>2</sub> )		20 mg/l
Fenoles totales (C <sub>6</sub> H <sub>5</sub> OH)		5 mg/l
Formaldehído (HcHo)		15 mg/l
Amoníaco		1,5 mg/l
Sulfuros (en S)		10 mg/l
Sulfuros libres		0,5 mg/l
Aluminio (Al)		30 mg/l
Arsénico (As)		2 mg/l
Bario (Ba)		20 mg/l
Boro (B)		4 mg/l
Cadmio ©		1 mg/l
Cobre (Cu)		5 mg/l
Cromo hexavalente		1 mg/l
Cromo total		5 mg/l
Cinc (Zn)		5mg/l



Estaño (Sn)	4 mg/l
Hierro (Fe)	2 mg/l
Manganeso (Mn)	4 mg/l
Mercurio (Hg)	0,2 mg/l
Níquel (Ni)	10 mg/l
Plomo (Pb)	2 mg/l
Selenio (Se)	2 mg/l



11. Desechos radioactivos: desechos radioactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o las personas encargadas de su funcionamiento.

12. La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

#### Artículo 47.- Ruidos

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 50 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

### **C.2.4 Condiciones de parcela y de edificación**

Artículo 48.- Parcela mínima

La parcela mínima tendrá una superficie de 1000 m<sup>2</sup> y una fachada mínima de 20'00 m. en todas las calles a las que dé frente.

Artículo 49.- Edificación

A.- Separación a lindes

Frontal: 5 m.

.Laterales: 0 m.

B.- Edificabilidad

. El coeficiente de edificabilidad neta máxima es de : 0'83  
m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

C.- Alturas

. En usos industrial, comercial, deportivo y recreativo: 3 plantas como máximo y 11 m. de altura máxima por cornisa.

. En usos vivienda unifamiliar y comercial concentrado: 2 plantas como máximo y 7'60 m. de altura máxima de cornisa en vivienda y 8'00 m. en comercial.

. En usos oficinas y hotelero: 6 plantas como máximo y 18'50 m. de altura máxima de cornisa.

D. Aleros, cornisas y cuerpos volados

Se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 80 cm.

En cuanto a cuerpos volados, no se autorizan.



*Juan José Esteban Garrido*

Riba-Roja de Túria, marzo de 2002

*Antoni Vivó Gisbert*

 GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'OBRES PÙBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS  
APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESIÓ  
02 OCT. 2002  
DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL  
DE URBANISME



**PLANOS DE  
ORDENACION**

gráficos adaptados al acuerdo C.T.U. 27.06.02