

**D. JULIO BELLOT PORTA**

**Dr. Arquitecto**

**PROYECTO:**

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL EN "BRAS"

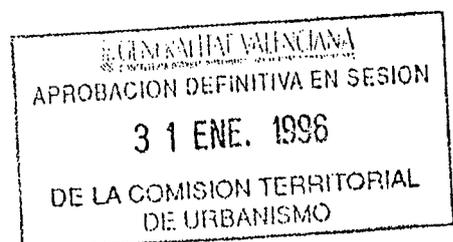
**SITUACION:**

BONREPOS I MIRAMBELL

**PROMOTOR:**

JUNTA DE COMPENSACION

**JULIO DE 1993**



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR DEL BRAS DE  
BONREPOS Y MIREMBELL

---

- 1.-MEMORIA INFORMATIVA.
- 2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- 3.-ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.
- 4.-PLAN DE ETAPAS.
- 5.-ORDENANZAS.

Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario



AYUNTAMIENTO VALLECIANA  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
31 ENE. 1996  
DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO

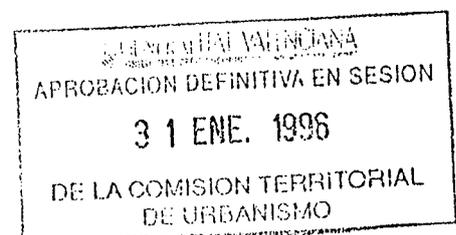
1.-MEMORIA INFORMATIVA

1.1.-Determinaciones y Afecciones del Planeamiento superior.

1.2.-Características naturales del territorio.

1.3.-Estructura de la propiedad.

Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
EL Secretario.



2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

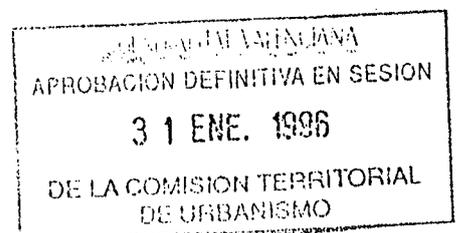
2.1.- Objetivos.

2.2.- Propuesta de ordenación.

2.3.- Resumen numérico.

2.4.- Ejecución del Plan Parcial. Sistema de actuación.

Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario



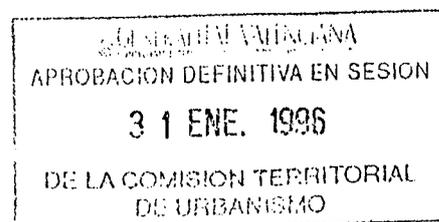
### 3.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

3.1.- Justificación.

3.2.- Estudio de Costes.

### 4.- PLAN DE ETAPAS.

Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario



## 5.- ORDENANZAS

### 5.1.- Generalidades y terminología de conceptos.

5.1.1.- Fin y ámbito de aplicación.

5.1.2.- Normas de rango superior.

5.1.3.- Obligatoriedad y vigencia.

5.1.4.- Información.

5.1.5.- Terminología de conceptos y usos.

### 5.2.- Régimen urbanístico del suelo.

5.2.1.-

5.2.2.- Calificación del suelo según sus usos y actividades.

5.2.3.- Suelo edificable de suelo industrial.

5.2.4.- Sistemas de espacios libres de uso y dominio público.

5.2.5.- Servicios de interés público y social.

5.2.6.- Equipamiento socio-cultural.

5.2.7.- Parque deportivo.

5.2.8.- Red viaria.

5.2.9.- Aparcamientos.

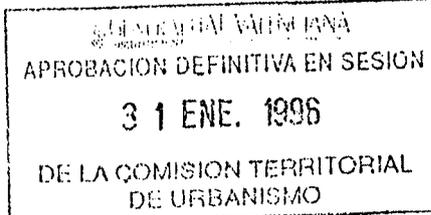
5.2.10.- Sistema general de red viaria.

### 5.3.- Normas de construcción.

5.3.1.- Volumen edificable.

5.3.2.- Medición de volumen en naves: alturas de edificación.

5.3.3.- Volumen en edificios administrativos u oficinas.



Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario



5.3.4.- Ocupación de parcela.

5.3.5.-

5.3.6.- Composición de parcelas.

5.3.7.- Espacios de uso y dominio público.

5.3.8.- Equipamiento comercial y socio-cultural.

5.3.9.- Equipamiento deportivo.

5.3.10.- Viales rodados principales.

5.3.11.- Red de agua potable.

5.3.12.- Iluminación pública y energía

5.3.13.- Red de saneamiento y vertidos.

5.3.14.- Red viaria.

5.3.15.- Proyecto de urbanización.

5.3.16.- Sistema contra incendios.

5.3.17.- Parcelaciones.

5.3.18.- Parcelas de utilización conjunta.

5.3.19.- Condiciones estéticas.

5.3.20.- Agrupación de naves en parcelas colindantes

5.3.21.- Segregación de naves en parcela mancomunada

5.3.22.- Medidas de protección frente a inundaciones.

5.3.23.- Usos prohibidos por la especial situación en zona inundable.

Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95

EL Secretario



AYUNTAMIENTO DE BOREAS  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
31 ENE. 1996  
DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR DEL BRAS DE  
BONREPOS Y MIRAMBELL

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- DETERMINACIONES Y AFECCIONES DEL PLANTEAMIENTO SUPERIOR

Dada la definición exhaustiva de P.G. respecto a este suelo se recoge íntegramente y se incluye el Sistema general que bordea íntegramente al suelo urbanizable (viales perimetrales de anchos variables) que son los siguientes:

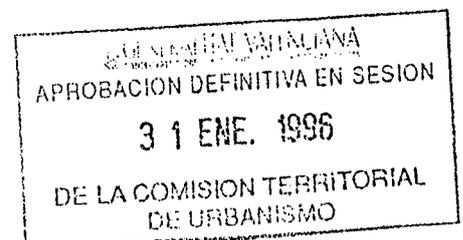
- 1) Prolongación de la calle de acceso en el norte.
- 2) En el sur el límite con el barranco de Carraixet y como prolongación de un vial que bordeará al mismo en el futuro encauzamiento y conectará directamente con el cinturón de Ronda Metropolitano.
- 3) Los límites y separación entre el suelo urbanizable y el no urbanizable al Este y oeste de la actuación.

La superficie que ocupa este Sistema General es de 13.054 m<sup>2</sup>

Con la realización de este Sistema General se consigue la perfecta integración de este Suelo No Programado con la estructura urbana, a nivel de comunicaciones, además de la realización de las correspondientes infraestructuras.

Se considera un único sector y se establece como sistema de actuación el de compensación.

Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario



Se elige este sistema por existir iniciativa particular interesada en desarrollar este suelo industrial.

Para el desarrollo se considera que corresponde al primer cuatrienio del Plan, a partir de la fecha de aprobación.

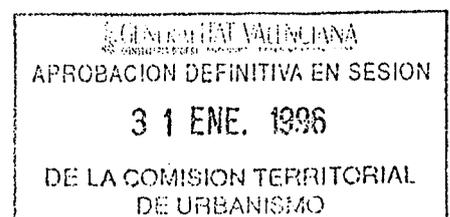
## 1.2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

El sector de planeamiento ocupa una superficie de 78.407 m2. situada entre Bonrepos y el barranco de Carraixet y con las comunicaciones de la población perfectamente conectadas.

Su topografía es prácticamente llana.

Actualmente posee los cultivos normales de la huerta valenciana.

Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
EL Secretario

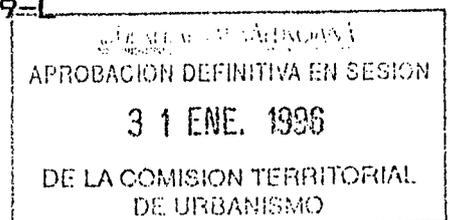


### 1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el área incluida en el ámbito de este Plan Parcial existen los siguientes propietarios que forman la Junta de Compensación :

- Sr. D. JOSE SANCHIS BAÑULS  
C/ Carretera Barcelona, 25  
46.131. BONREPOS (Valencia)  
19.678.970-D
- Sr. D. JUAN MARTINEZ ESPIN  
C/ JOaquin Costa, 41  
46.005 VALENCIA  
19.117.781-C
- Sra. Dña. CASILDA GINER  
C/ Taquigrafo Martí, 14,11-  
46.005 VALENCIA
- CONAPO S.L.  
Sr. D. JOSE POLO CLEMENTE  
Avd. Ausias March, 46  
46120 ALBORAYA (Valencia)
- Sra. Dña. JOSEFA MTNEZ CUALLADO  
Camino de Alboraya, 69  
46.133 MELIANA (Valencia)  
25.383.679.
- HNAS. LAGUARDA PERIS  
C/ Peset Aleixandre, 39  
46.009 VALENCIA  
19.354.856-K
- Dña. VICENTA LAGUARDA SABATER  
C/ Virgen del Pilar, 10-12  
46.131 BONREPOS (Valencia)  
19.678.467.
- Sr. D. JOSE FERRER BELTRAN  
C/ Doctor Fleming, 10  
46.131 BONREPOS (Valencia)  
19.370.216-F
- Sr. D. JOSE M- y Dña. PILAR  
MARTI GUTIEZ  
Plaza de l'Ermita, 3  
46.131. BONREPOS (Valencia)  
19.678.727-L
- Sra. Dña. ASUNCION GALEA  
GARCIA  
C/ Maximiliano Thous, 41  
46.009 VALENCIA  
19.317.314-M
- TALLERES LUARTO S.L.  
Sr. D. ALFONSO ARMERO  
Calle del Parc, s/n  
46.131 BONREPOS (Valencia)  
19.475.905
- Sr. D. ALFONSO PANCORBO  
MORENO  
C/ Virgen del Rosario, 7  
46.132 ALMACERA (Valencia)  
73.643.819-G
- Sra. Dña. AMPARO MUÑOZ LLUCH  
C/ Virgen del Pilar, 15  
46.131 BONREPOS (Valencia)  
19.678.685-T
- Sr. D. FERNANDO PARDO AGRAZ  
Calle Ramón y Cajal, 63-H  
46.110 GODELLA (Valencia)
- Sra. Dña MARIA CASARES BAYARRI  
Carretera Barcelona, n- 21  
46.131. BONREPOS (Valencia)
- Sres. D. JUAN VTE y Dña. PILAR  
MARTI MANSO  
Calle Mariscos, 2  
46.131. BONREPOS (Valencia)  
19.450.199-L

*Aprobada Provisionalmente  
en Sesión de 30/11/95  
El Secretario*



-Dña. CARMEN Y Dña. PILAR  
LLUCH BAVIERA  
Calle Escultor Piquer. 24  
46019 VALENCIA  
19.678.530-Y

-Srs. D. J. JOSE, MANUEL Y  
JOSE F. SILVESTRE MTNEZ  
Calle Mistral, 16  
46020 VALENCIA  
19.810.220-K

-Sr. D. JOSE ESTEVE FERRIOL  
Calle Mayor, 25  
46131 BONREPOS (Valencia)  
19.679.022-S

-Sr. D. VICENTE BAYARRI  
LAGUARDA  
Calle Virgen del Pilar, 12  
46131 BONREPOS (Valencia)  
22.498.649

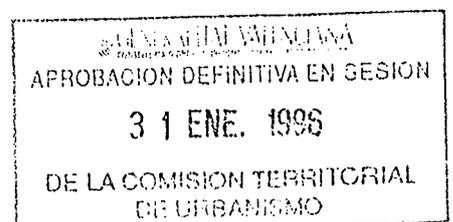
-Sres. D. JOSE Y D. RAFAEL  
CORTINA CERVERA  
Calle Lepanto s/n  
46131 BONREPOS (Valencia)

-AYUNTAMIENTO DE BONREPOS  
Calle Virgen del Pilar, 27  
BONREPOS Y MIRAMBELL  
(Valencia)

-CONFEDERACION HIDROGRAFICA  
DEL JUCAR  
Avda. Blasco Ibañez. 48  
VALENCIA

-REAL ACEQUIA DE MONCADA  
Avda. Germanies, 8  
MONCADA (Valencia)

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
EL SECRETARIO*



## 2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1.- OBJETIVOS

El documento del Plan Parcial que sirve para instrumentalizar la implantación de un asentamiento industrial de carácter permanente, y que toma como ámbito el referido en la memoria informativa, formula los siguientes objetivos:

- Definir una ordenación que resuelva correctamente los problemas generados por un borde de ciudad y desconectado de una estructura viaria más general que estrictamente demanda el funcionamiento interno de cualquier asentamiento industrial.

- Facilitar un nivel de equipamiento e infraestructura adecuado a la demanda que se proyecta, garantizando una puesta en servicio global y permanente de asentamiento.

- Articular las medidas necesarias para garantizar una gestión eficaz.

### 2.2.- PROPUESTA DE ORDENACION

La ordenación que se propone responde en su esquema a las previsiones de estructuración viaria que se preveen en la revisión del Plan General, concretadas en el trazado de ejes viarios que sirven para relacionar este suelo con los sectores colindantes también urbanizables y con los urbanos ya consolidados, aunque con importantes deficits de comunicación.

Igualmente, un dato importante para la definición de los ejes viarios y más concretamente para la ordenación de parcelas han sido las características topográficas del suelo, en las cuales se ha optado por introducir las menores modificaciones posibles, más allá de las estrictamente fijadas por la existencia de viales ejecutados o infraestructuras consolidadas.

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*



COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
31 ENE. 1996  
DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO

- 5 DIC. 1995

El presente Plan mantiene todos los viales fijados en el Plan General como Sistemas Generales y con sus mismos anchos y especificaciones.

Situa las zonas de cesion más próximas a la población con lo que las hace más utilizables y las separa de las zonas de más tráfico de camiones y polución.

### 2.3.- RESUMEN NUMÉRICO

Superficie total ordenada: 78.407 m<sup>2</sup>.

Superficie Sistemas Generales: 13.054 m<sup>2</sup>.

Uso: Industrial.

Coefficiente edificabilidad: 0'8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/urbanizable No Programado.

N- sector: 1 (Sector unico)

Aprovechamiento medio Sector: 0'8

Aprovechamineto medio P.A.U.: 0'6694

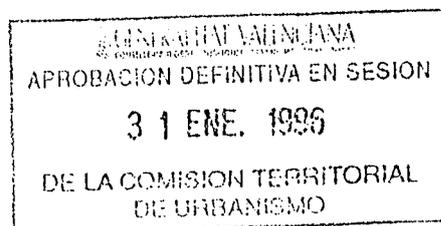
Cesiones obligatorias. P.A.U.

Sistemas Generales

15% aprovechamiento medio

Sistema actuación: Compensación

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*



## 2.4.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL. SISTEMA DE ACTUACION.

De acuerdo con el art- 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la ejecución de los Planes se ha de realizar por polígonos completos que deberán tener en cuenta los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones del suelo derivadas de las exigencias del Plan.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

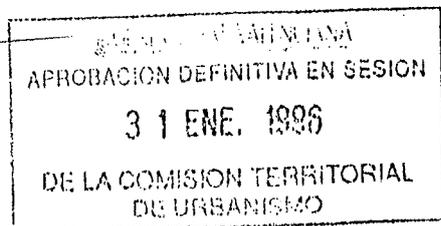
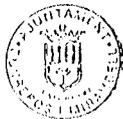
c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

De otra parte, el art- 119 del mismo texto legal señala que la ejecución de los polígonos se realizará mediante cualquiera de los sistemas siguientes: Compensación, Cooperación y Expropiación, correspondiendo al propio Plan definir cuál de ellos debe ser aplicado.

Para el caso que nos ocupa, tal y como hemos señalado anteriormente existe la Junta de Compensación ya constituida a la cual se le asigna como Sistema de Actuación el de Compensación.

Los propietarios de suelo incluidos en este polígono junto con los propietarios de suelo exterior ocupado por los sistemas generales gestionarán y ejecutarán la urbanización con solidaridad de beneficios y cargas. El Ayuntamiento participará con el 15% del Aprovechamiento Medio que le corresponde, que se realizará con pacto económico previa negociación con el Ayuntamiento.

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*



ANEXO MEMORIA

Cuadros de superficies

Cuadro n.1 Superficies según usos del suelo

1. Suelo edificable, uso industrial.....	29.954'44	m2
2. Red viaria.....	1.914	m2
3. Equipamiento social.....	710	m2
4. Equipamiento comercial.....	710	m2
5. Zona deportiva.....	1.630	m2
6. Zonas verdes.....	6.535	m2
Total área de actuación.....	65.353'44	m2

**APARCAMIENTOS**

Se necesitan según el art. 11.3 del reglamento de Planeamiento:

1 plaza/ 10m<sup>2</sup> de edificación.

52.393'75 m<sup>2</sup> de edificación/ 100 m<sup>2</sup> = 523'93 plazas en total.

Se distribuyen de la siguiente forma:

- En viales 60% de 523 = 313 plazas.

En zonas interiores de las parcelas, 40% de 523 = 209 plazas.

Total plazas aparcamiento: 313 + 209 = 522 plazas.

EDIFICABILIDAD POR PARCELA: 65.353'44 m<sup>2</sup> x 0'8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>=

52.393'75 m<sup>2</sup>

50.954 m<sup>2</sup>

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95*



*El secretario*

AYUNTAMIENTO DE POZOS DE LA HIGUERA  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
31 ENE. 1996  
DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO

### 3.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

#### 3.1.- JUSTIFICACION

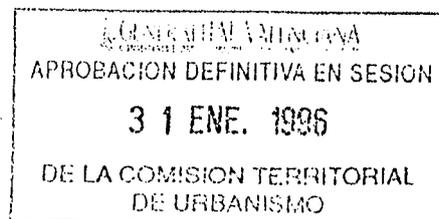
Entre la documentación requerida para desarrollar las determinaciones de los Planes Parciales, el Reglamento de Planeamiento en su art- 57 exige un "Estudio Económico-Financiero"; el art- 63 siguiente concreta muy a grandes rasgos el contenido de este documento.

#### 3.2.- ESTUDIO DE COSTES:

El art- 63 citado, en su apartado 1, establece que el estudio económico habrá de justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, y remite al art- 55 del mismo Reglamento para concretar cuales son las obras y servicios que deben evaluarse. De acuerdo con esta exigencia, seguidamente pasamos a relacionar el coste de obras y servicios de carácter público. Para la evaluación de tales inversiones se ha realizado un avance de diseño de redes y urbanización.

1.- INSTALACION ELECTRICA:	34.056.550
1.1.- Alumbrado público: zanjas, cuadro de mando, columnas metálicas, luminarias, conductores, cajas conexión y protección, mano obra,...	13.300.000
1.2.- Centro de transformación	7.182.000
1.3.- Distribución en A.T.:zanja, cable, botellas terminales,...	7.874.550
1.4.- Red de distribución en B.T.: zanjas, líneas y lunas,....	5.700.000
2.-RED DE ALCANTARILLADO:	14.371.845
2.1.- Tuberias de distinto Ø	5.367.500
2.2.- Hormigón protector	579.745
2.3.- Zanjas, terraplenado y pozos de registro	5.415.000
2.4.- Imbornales sifónicos	3.009.600

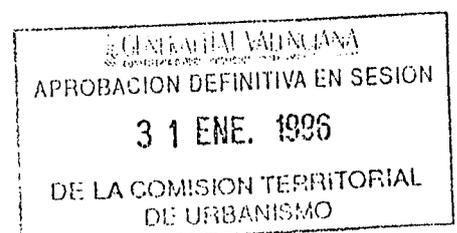
*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario.*



3.- RED DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y RIEGO:	20.061.055
3.1.- Tuberías	13.883.110
3.2.- Válvulas	927.247
3.3.- Zanjas y terraplenado	1.911.261
3.4.- Conexión red general	1.330.000
3.5.- Bocas de riegos	2.011.150
4.- RED VIARIA	50.815.264
4.1.- Explanación	5.700.000
4.2.- Terraplenados	8.387.322
4.3.- Hormigón asfáltico	14.117.942
4.4.- Bordillos y ríoglas	5.890.000
4.5.- Aceras	16.720.000
5.- AJARDINAMIENTO:	10.450.000
5.1.- Explanaciones	1.900.000
5.2.- Jardinería	4.600.000
5.3.- Mobiliario	950.000

TOTAL 126.851.428

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*



#### 4.- PLAN DE ETAPAS

El art- 13 de la Ley del Suelo, dispone, en su apartado 2, las determinaciones de los Planes Parciales, entre ellas, en su punto h), establece que estos deberán contener un plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso, de la edificación. Tal exigencia es recogida textualmente por el Reglamento de Planeamiento en su art- 45.1, i) y desarrollada en el art- 62.

Por el tamaño reducido de este sector, se establece una sola etapa que se desarrollará con el siguiente programa.

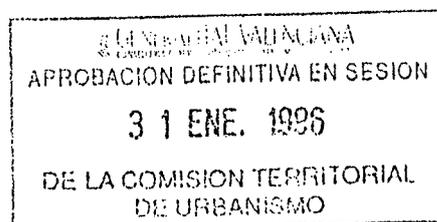
A los cuatro meses aprobación inicial del Proyecto de Urbanización.

A los seis meses inicio de las obras de urbanización con un plazo de ejecución de dos años.

Los plazos, excepto el de las obras de urbanización se cuentan a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.



*Aprobado provisoriamente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*



## 5.-ORDENANZAS

### 1.-GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

#### 5.1.1.-FIN Y AMBITO DE APLICACION

El fin de estas ordenanzas es regular las edificaciones y actualizaciones en materia urbanística, que se realicen en el área de actuación de este Plan Parcial, al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley de Suelo y Ordenación Urbana.

#### 5.1.2.-NORMAS DE RANGO SUPERIOR

Este proyecto de Plan Parcial se redacta como desarrollo del Plan General de Ordenación urbana de Bonrepos y Mirambell, cuyas Normas Urbanísticas son de rango superior de este Plan Parcial.

#### 5.1.3.-OBLIGATORIEDAD Y VIGENCIA

Este Plan Parcial regirá y será obligatorio desde el día vigente de la publicación de su aprobación definitiva, prolongando su vigencia hasta su revisión.

#### 5.1.4.-INFORMACION

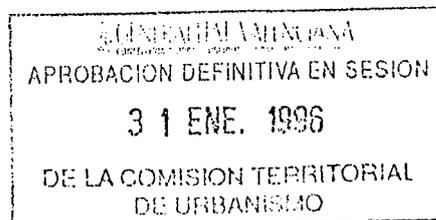
Los documentos integrantes de este Plan Parcial serán públicos quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar las consultas pertinentes en los mismos y obtener copia mediante el pago de los derechos a que hubiere lugar.

#### 5.1.5.-TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS Y USOS

##### POLIGONO:

Unidad de gestión urbanística definida para la ejecución del Plan Parcial, a tales afectos en el presente proyecto se establece un polígono único.

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*



**MANZANA: (unidad de actuación)**

Son aquellas áreas del suelo urbano definidas como tales por el Plan Parcial, que por sus características requieren una parcelación en su conjunto como unidad mínima de los proyectos de parcelación.

**PARCELA:**

Es toda porción de terreno en que se divide el suelo a los efectos de su propiedad.

**PARCELA EDIFICABLE: (Parcela urbanizada)**

Es aquella parcela que de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas por el Plan Parcial puede ser edificada. Esta definida por la línea o líneas de fachada y los lindes con otras parcelas.

**PARCELA MINIMA:**

Es aquella parcela edificable cuya superficie es la menor permitida para su edificación.

La parcela mínima y las inferiores al doble de la mínima serán indivisibles a no ser que los lotes o lote resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva parcela superior a la parcela mínima. También serán indivisibles las parcelas edificadas con un volumen igual al volumen edificable.

En parcelas construidas con un volumen inferior al volumen edificable permitido, el exceso de parcela o resto no necesario para el volumen construido, irá acumularse al de parcelas colindantes, a efectos de cómputo de volumen edificable de las mismas.

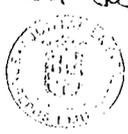
**LINEA DE FACHADA (Alineación exterior, alineación oficial):**

Es el límite de parcela con los espacios públicos y está grafizada en los planos correspondientes.

**LINEA DE EDIFICACION:**

Es la que delimita la superficie que ocupa o debe ocupar la edificación en su proyección vertical.

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
EL SECRETARIO*



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN  
31 ENE. 1996  
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL  
DE URBANISMO

**RETRANQUEO:**

Es la franja de separación que media entre la fachada de un edificio y la alienación o linderos.

Los retranqueos deberán cumplirse en todos los puntos de la alienación o linderos, midiéndose perpendicularmente a estas líneas.

**RASANTE:**

Es la cota altimétrica de un terreno o calle en un punto determinado.

**VOLUMEN EDIFICABLE (edificabilidad en volumen)**

Se denomina así a la edificación permitida en una determinada área del suelo establecida en metros cúbicos de volumen total edificado por cada metro cuadrado de superficie edificable de la manzana, parcela o solar de que se trate.

**ALTURA EDIFICABLE: (altura de edificación)**

Es la elevación de un edificio medida desde la rasante del terreno o calle hasta la coronación.

**5.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

5.2.1.- Los documentos urbanísticos de rango superior a este Plan Parcial clasifican el área de actuación como suelo urbanizable no programado de uso industrial, con el objetivo final de completar el Polígono Industrial de Bonrepas.

**5.2.2.- CALIFICACION DEL SUELO SEGUN USOS Y ACTIVIDADES**

a) Suelo edificable de uso industrial

b) Sistema de espacios libres de uso y dominio público.



*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*

AYUNTAMIENTO DE BONREPAS Y SANJAUME  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
31 ENE. 1996  
DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO

c) Servicios de interés público y social:

- 1.- Parque deportivo
- 2.- Equipamiento comercial
- 3.- Equipamiento social

d) Red viaria de uso industrial de sistema local.

e) Sistema general de red viaria.

### 5.2.3.- SUELO EDIFICABLE DE USO INDUSTRIAL

Definido según planos con la trama correspondiente, supone una superficie de 50.854'44 m<sup>2</sup>. subdividida en cuatro:

- 1) 35.587'24 m<sup>2</sup>
- 2) 1.928'38 m<sup>2</sup>
- 3) 8.290'14 m<sup>2</sup>
- 4) 5.048'68 m<sup>2</sup>

Uso principal: Asentamiento de edificaciones de carácter industrial, almacenes agrícolas, y de transformación, locales anexos de oficinas, almacenes generales, instalaciones para servicio de las edificaciones y aparcamientos.

Uso permitido: Edificaciones auxiliares para las instalaciones como centros de transformación, depositos superficiales y/o enterrados, garitas de vigilancia, etc. Se permitirán asimismo las edificaciones para viviendas permanentes de vigilantes en edificación aislada, en parcelas no inferiores a 3.000 m<sup>2</sup> y como una unidad de vivienda por parcela.

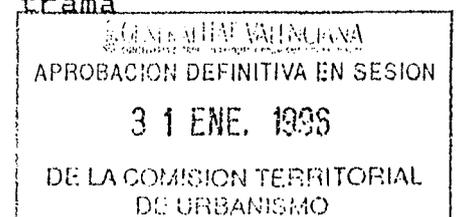
Usos compatibles: Comercial, Almacenes, Oficinas al Servicio de la Industria, Talleres, Artesanía, Garajes y Aparcamientos.

Usos no permitidos: Granjas de usos ganaderos

### 5.2.4.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

Son los señalados en los planos con la trama

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*



correspondiente y suponen un total de 6.535 m<sup>2</sup>, que corresponden al 10 % de la superficie total y el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Uso principal: recreo, esparcimiento y ocio de la población.

Usos no permitidos: todos los no mencionados como uso principal.

#### 5.2.5.- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

Corresponden a los señalados en los planos con la trama correspondiente;

- Equipamiento socio-cultural : 710 m<sup>2</sup>
- Equipamiento comercial : 710 m<sup>2</sup>
- Equipamiento deportivo : 1.630 m<sup>2</sup>

#### 5.2.6.- EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL

- Usos permitidos: actividades culturales y sociales, para los que se podrán instalar edificaciones u obras con un volumen total de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela útil.

- Usos y edificaciones no permitidos: Los no señalados en el párrafo anterior y todas aquellas instalaciones de uso general no señalados en los planos de Proyecto de este Plan Parcial.

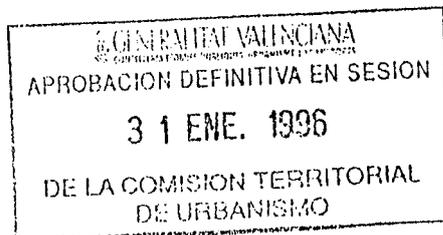
#### 5.2.7.- PARQUE DEPORTIVO

- Uso principal: actividades deportivas para esparcimiento y uso principalmente de la población laboral

- Obras permitidas: Única y exclusivamente las necesarias para posibilitar el uso principal, con un volumen total edificable de 1'00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Señalada en los planos con la trama correspondiente.



*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*



#### 5.2.8.- RED VIARIA.

Señalada en los planos con la trama correspondiente, supone una superficie de 4.914 m<sup>2</sup>. Es de carácter y uso público. Su uso principal es posibilitar las comunicaciones entre las diferentes parcelas y con los equipamientos generales, así con la red principal.

#### 5.2.9.- APARCAMIENTOS.

Se reservará en el interior de cada parcela el número mayor de plazas que resulte de la aplicación de :

- 10% del total de la superficie de la parcela.
- 0'4 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- 0'4 plaza de aparcamiento cada 5 puestos de trabajo.

Se reservarán y acotarán en el interior de las parcelas con una superficie mínima de 2'20 x 4'5 m. por aparcamiento.

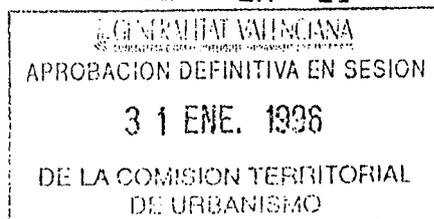
El resto del aparcamiento, 0'60 por cada 100 m<sup>2</sup> edificados se reservarán en superficie, en calles en cordón y aparcamientos públicos.

#### 5.2.10.- SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA.

El viario perimetral del polígono por sus lados Este, Sur y Oeste, constituye el Sistema General de la Red Viaria, tal como se indica en los planos de ordenación, en cumplimiento de las determinaciones del Plan General. La superficie de este Sistema General Viario es de 13.054 m<sup>2</sup>.

La disposición y dimensiones de los accesos a la parcela industrial no entorpecerán el tráfico exterior. Se garantizará la maniobrabilidad de los bomberos en el interior de las parcelas.

*Aprobado provisionalmente  
a petición de 30/11/95  
El Secretario*



### 5.3.- NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

#### 5.3.1.- VOLUMEN EDIFICABLE.

La superficie total edificable es 50.854'44 m2. menor al 0'8 m2/m2 aplicado sobre el total de la superficie del polígono.

#### 5.3.2.- MEDICIÓN DE VOLUMEN EN NAVES: ALTURAS DE EDIFICACIÓN.

Se considerará volumen edificado en naves al contenido entre el plano horizontal de la cota superior del forjado o piso de la P.B., los elementos de cubierta y los cerramientos de la edificación. No se considerará como volumen la elevación necesaria de las edificaciones para la formación de muelles de carga y descarga, o nivelación de terreno, siempre que no supere la cota de 0'80 m.

Tampoco se considera a efectos de volumen todas aquellas edificaciones necesarias para el servicio de las instalaciones generales o interiores de las parcelas, como: transformadores, depósitos, garitas, etc. La altura máxima edificable será de 12 m. medidas del suelo de la parcela urbanizable hasta la parte superior de la solución de cubierta del edificio.

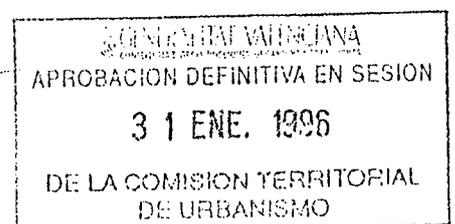
#### 5.3.3.- VOLUMEN EN EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS U OFICINAS

A efectos de medición del volumen, se considera como altura de edificación la dimensión desde el plano horizontal del suelo hasta la cara inferior del último forjado.

No se considera como volumen los voladizos o retranqueos no cerrados en su totalidad.

La altura máxima edificable será de 7 m. medidos desde la cota de terreno de la parcela urbanizada, hasta la cara inferior del último forjado.

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
EL Secretario*



#### 5.3.4.- OCUPACION DE PARCELA.

El índice de ocupación máximo de la edificación será del 80% de las parcelas netas.

El número máximo de alturas serán 3 plantas.

Las edificaciones tendrán una separación a fachada de 5 m. y la tendrán de 3 m. a un linde de parcela por lo menos.

5.3.5.- Será obligatorio el cierre de las parcelas en todo su perímetro, con obra hasta 20 cms. de altura, pudiéndose rebasar este cerramiento diáfano en un 60% hasta 1 m. de altura.

#### 5.3.6.- COMPOSICION DE PARCELAS.

a) La parcela mínima edificable tendrá 500 m<sup>2</sup>, de configuración regular y se podrá inscribir en ella un rectángulo de 14 x 20 mts. uno de cuyos lados se apoye en la fachada.

El frente mínimo al vial serán 15 mts.

b) La carga y descarga y aparcamiento de vehículos se efectuará en el interior de las parcelas debiendo destinarse un espacio libre suficiente para ello.

c) Construcciones accesorias: son las necesarias para el funcionamiento de las industrias, tales como depósitos, tomas de refrigeración, chimeneas, etc.

El emplazamiento y forma son libres, respetando las separaciones a lindes señalados en los puntos 5.3.4 y 5.3.5.

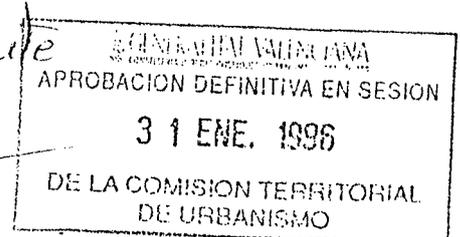
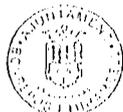
#### 5.3.7.- ESPACIOS DE USO Y DOMINIO PUBLICO.

Señalados en plano, deberán ser diseñados con un 70% al menos de su superficie con plantaciones vegetales y el resto con superficie apta para el paseo, ocio, etc.

#### 5.3.8.- EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIO-CULTURAL.

La edificación máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con una altura máxima de 6 m. a cornisa y 2 plantas edificadas, medidos como en los puntos 5.3.2 y 5.3.3 se determina. La separación a lindes y fachada será de 3 mts.

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*



### 5.3.9.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Señalado en el plano con una superficie de 1.630 m<sup>2</sup> y una edificabilidad máxima de 0'25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Los edificios destinados a administración o uso deportivo ocuparán un máximo del 20% de la superficie total de la zona, con una altura máxima edificable de 6m. y 2 plantas, medidas como se determina en los puntos 5.3.2 y 5.3.3. La separación a lindes y fachadas sera de 3 mts.

Contabilizará como volumen construido: edificios para vestuarios y servicios, instalaciones deportivas cubiertas y centros administrativos.

Todo tipo de edificaciones, así como instalaciones, etc. irá retranqueado 3m. sobre la valla del cerramiento del parque deportivo.

### 5.3.10.- VIALES RODADOS PRINCIPALES:

Señalados e el plano, tendrán las anchuras de aceras protecciones y calzadas señaladas en los planos. La situación de servicios de infraestructura: saneamiento, electrificación, etc. vienen señalados en las respectivas secciones y artículos correspondientes de estas ordenanzas.

### 5.3.11.- RED DE AGUA POTABLE:

La red de distribución de agua potable suministrará a cada una de las parcelas industriales en cuyo frente de cerramiento con el vial se colocara el contador en una garita.

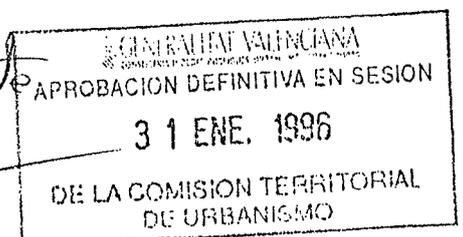
La red irá enterrada en las aceras de los viales y a 40 cms. del borde exterior del bordillo, a una profundidad media de 60 cm.

### 5.3.12.- ILUMINACION PUBLICA Y ENERGIA.

La iluminación de viales se realizará con báculos situados en las aceras de los viales y proporcionará una iluminación de 65 lux. En zonas verdes, la iluminación se realizará con farolas tipo jardín con una intensidad de 40 lux.



*Aprobado provisionalmente  
el día 30/11/95  
EL Secretario*



La conducción se realizará por las aceras de los viales a 20 cm. del cerramiento de parcelas.

La distribución de energía se realizará por canalizaciones enterradas, situadas en los viales y a 50 cm. del cerramiento de las parcelas.

### 5.3.13.- RED DE SANEAMIENTO Y VERTIDOS.

La red de saneamiento irá enterrada por el centro de los viales rodeados y conducirá por gravedad los vertidos de aguas negras y residuales industriales, hasta el emisario que las conducirá a la depuradora biológica que trate las aguas del municipio. Las aguas pluviales se conducirán por medio de una red independiente (Sistema Separativo) que verterá en el barranco de Carraixet.

Las pendientes oscilarán como mínimo en el 2/100 y como máximo la que no permita superar la velocidad de 3m/s.

Se deberá garantizar, mediante la depuración individualizada, o la depuración común, siempre que esto fuera necesario que la calidad de los vertidos al emisario no supere los siguientes niveles (1).

El vertido de residuos sólidos compatibles y no contaminantes con el servicio existente en la actualidad, con las correspondientes tasas.

El vertido de los residuos contaminantes no se podrá efectuar en ningún lugar del término municipal y en el establecimiento de la industria se determinará este punto, pudiendo llegar a la denegación de la licencia si no es satisfactoria la solución propuesta. El vertido a la red de saneamiento será tal que la depuradora común pueda verter al emisario con las condiciones de la norma 237 de las de Coordinación Metropolitana. En caso contrario deberá recurrirse a la depuración individual previa. El Ayuntamiento podrá establecer los niveles máximos de vertido al alcantarillado más restrictivos, si necesidades de funcionamiento de su depuradora lo aconsejara.

Se considerara para el cálculo de las acometidas un caudal punta de 10 l/seg. parcela, medio de 4 l/seg. parcela y medio de 1'5 l/seg. parcela, estableciendo en el proyecto de urbanización la protección necesaria de la red para vertidos industriales; según Norma de Coordinación Metropolitana n- 219.



*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*

*27*

GENERALITAT VALENCIANA COMISSIÓ TERRITORIAL DE URBANISME
APROBACION DEFINITIVA EN SESION
31 ENE. 1996
DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

Límites máximos tolerables de las aguas residuales para su incorporación a la red de alcantarillado municipal.

	UII	U
Sólidos rápidamente sedimentables..	10 mg./l	15 mg./l
T ( C).....	40	40
Ph.....	6-11	5'5-11
Grasas.....	150 mg./l	250 mg./l
Cianuros libres.....	4 mg./l	2 mg./l
Cianuros (en CN ).....	5 mg./l	10 mg./l
Dióxido de azufre (SO2).....	15 mg./l	20 mg./l
Fenoles totales (C6 H5 OH).....	2 mg./l	5 mg./l
Formaldehido (HCHO).....	15 mg./l	10 mg./l
Sulfatos (en SO4).....	1.000 mg./l	1.500 mg./l
Sulfuros (en S ).....	5 mg./l	10 mg./l
Sulfuros libres.....	0'3 mg./l	0'5 mg./l
Aluminio (Al).....	20 mg./l	30 mg./l
Arsénico (As).....	1 mg./l	2 mg./l
Bario (Ba).....	10 mg./l	20 mg./l
Boro (B).....	3 mg./l	4 mg./l
Cadmio (Cd).....	0'5 mg./l	1 mg./l
Cobre (Cu).....	3 mg./l	6 mg./l
Cromo Hexavalente (Cr).....	0'5 mg./l	1 mg./l
Cromo total (Cr).....	5 mg./l	10 mg./l
Cinc (Zn).....	5 mg./l	10 mg./l
Estaño (Sn).....	2 mg./l	4 mg./l
Hierro (Fe).....	1 mg./l	2 mg./l
Manganeso (Mn).....	2 mg./l	4 mg./l
Mercurio (Hg).....	0'1 mg./l	0'2 mg./l
Níquel (Ni).....	5 mg./l	10 mg./l
Plomo (Pb).....	1 mg./l	2 mg./l
Selenio (Se).....	1 mg./l	2 mg./l

(1) Normas de Coordinación Metropolitana. Sección 10. Norma 237.

Siendo (UII) vertidos de usuarios industriales importantes cuyo caudal excede de 500 m<sup>3</sup>/ día ó el 1% de la capacidad de la estación depuradora y usuarios en general.

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
EL SECRETARIO*



AYUNTAMIENTO VALENCIANO  
APROBACION DEFINITIVA EN SESION  
31 ENE. 1996  
DE LA COMISION TERRITORIAL  
DE URBANISMO

Las aguas que procedentes de la depuradora municipal deben verter a cauce público deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento de actividades molestas en cuanto a características y límites de toxicidad.

Debido a la importancia agrícola de la zona se pondrá especial cuidado en controlar la calidad de las aguas y los lodos después de la depuración si se piensan reutilizar para el riego o el abonado a la salida de la depuradora biológica.

A efectos del control de los vertidos, deberán realizarse arquetas registrables a la salida de cada parcela (en la acera) de forma que se posibilite la toma de muestras.

El proyecto de urbanización definirá las dimensiones y características de las mismas.

#### 5.3.14.- RED VIARIA.

Los viales del polígono tendrán los anchos señalados en el plano de viales.

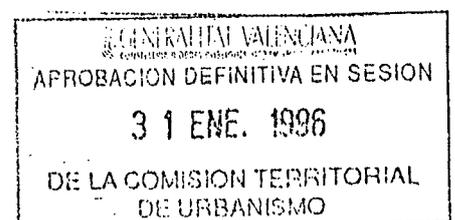
Las aceras irán pavimentadas con losetas de hormigón o similar y encintadas con bordillo de hormigón. La zona para vehículos rodados estará preparada para vehículos pesados con terminación de hormigón o asfáltico.

#### 5.3.15.- PROYECTO DE URBANIZACION.

El proyecto de urbanización deberá determinar las características, trazados, valoraciones reales de los siguientes servicios:

- Red viaria y accesos.
- Red de saneamiento y depuración.
- Red de agua potable.
- Red de iluminación.
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Urbanización de zonas verdes.
- Urbanización de equipamientos.

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*



### 5.3.16.-SISTEMA CONTRA INCENDIOS

Además de los exigidos en cada industria por la legislación vigente en cada parcela se deberá disponer de una red de agua contra incendios situada en el perímetro de las edificaciones, con una toma cada 50m y una al menos en la entrada de cada parcela.

### 5.3.17.-PARCELACIONES

Los proyectos de parcelación urbanística comprenderán como mínimo una manzana completa.

En el caso de ser necesario para parcelar la apertura de viales interiores de manzana, será necesario la rectificación puntual previa del Plan Parcial.

### 5.3.18.-PARCELAS DE UTILIZACION CONJUNTA

Se podrá construir sobre parcelas mancomunadas respetando las edificaciones, las separaciones a lindes y fachadas indicadas en estas ordenanzas. Si se construyen varias edificaciones aisladas, tanto en parcela mancomunada como de un sólo propietario la separación entre ellas será igual a la altura de la mayor.

### 5.3.19.-CONDICIONES ESTETICAS.

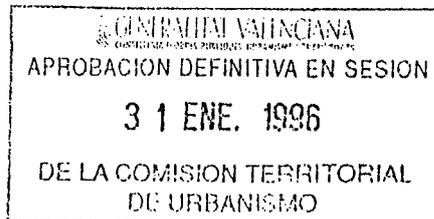
Todos los parámetros del edificio deben tratarse con materiales y acabados propios de fachada con independencia de su posición relativa.

Sobre los espacios libres de la parcela se plantarán árboles a razón de uno cada 50 m<sup>2</sup> de especies aclimatizadas de alto porte.

### 5.3.20.-AGRUPACION DE NAVES EN PARCELAS COLINDANTES.

Si existe acuerdo entre los propietarios colindantes podrán adosarse las naves siempre que se mantengan las distancias a terceros y no se sobrepasen los aprovechamientos de cada parcela individualmente. La solicitud de licencia incluirá una propuesta conjunta definiendo la situación y características de las dos naves, suscrita por ambas partes. Esta propuesta, una vez concedida la licencia, será vinculante sin límite de tiempo.

*Aprobado provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*



### 5.3.21.- SEGREGACION DE NAVES EN PARCELA MANCOMUNADA.

Con el fin de permitir y potenciar la construcción de naves para acogida de talleres artesanos o almacenes de reducidas dimensiones se permitirá la segregación de naves en parcela con las siguientes condiciones.

a) La suma de aprovechamiento de las naves no será superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.

b) El 30 % del suelo como mínimo será mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias

c) Las dotaciones de infraestructuras serán mancomunadas con un sólo punto de enganche en las redes públicas.

d) Toda licencia de parcelación, construcción o actividad será precedida por un estudio de detalles que fije las características de los elementos mancomunales (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimentación, infraestructuras), número y situación de parcelas, cuota de participación en el mantenimiento que determinará la distribución entre los propietarios de las cargas derivadas de la ejecución de la urbanización correspondiente.

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

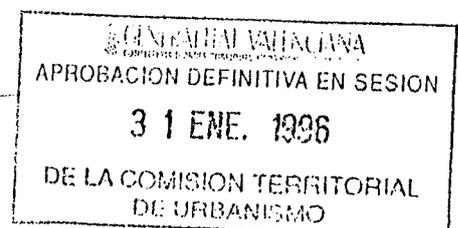
f) La distribución de naves puede ser adosada y ofrecerá un frente homogéneo a la vía pública. Cada una de ellas tendrá unas dimensiones no inferiores a 8 x 20 m. con dos accesos en fachadas diferentes recayentes al espacio mancomunado.

### 5.3.22.- MEDIDAS DE PROTECCION FRENTE A INUNDACIONES.

1.- En el Proyecto de Urbanización los viales se diseñarán de modo que sean capaces de propiciar el drenaje de las "Zonas de inundación estática" que puedan producirse.



*Aprobado, provisionalmente  
en sesión de 30/11/95  
El Secretario*



2.- Se recomienda la elevación a cota superior a 1 m. de las bancadas en maquinaria y elementos deteriorables por posibles inundaciones.

3.- Se potenciarán las soluciones arquitectónicas en los proyectos de instalaciones y naves que posibilten la minoración de los posibles riesgos de inundación.

**5.3.23.- USOS PROHIBIDOS POR LA ESPECIAL SITUACION EN ZONA INUNDABLE.**

1.1.- Equipamientos o servicios que requieran de unas especiales garantías de funcionamiento en riesgos catastróficos, tales como: Hospitales, Parques de Bomberos, Protección Civil, instalaciones de seguridad o defensa, centros administrativos o asistenciales básicos, etc.

1.2.- Infraestructuras o instalaciones de abastecimiento básico, tales como: Centros de Transformación, parques de combustibles, plantas potabilizadoras, etc.

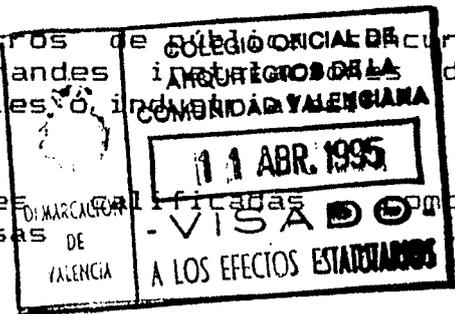
1.3.- Infraestructuras o instalaciones de comunicación básica: Centrales telefónicas, estaciones o centros de intercambio modal de transporte, telecomunicación, etc.

1.4.- Depósitos de residuos, vertederos, almacenes de productos tóxicos o contaminantes, cementerios, etc.

1.5.- Grandes centros de concurrencia, tales como: Centros docentes, grandes instalaciones deportivas o recreativas, centros comerciales, etc.

1.6.- Actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas

1.7.- Cualesquiera otras de naturaleza análoga a las descritas.



*Aprobado provisionalmente en sesión de 30/11/95*



EL SECRETARIO VALENCIA

JULIO 1993

EL ARQUITECTO

