



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4
PLAN GENERAL DE ONTINYENT
USOS PORMENORIZADOS EN ZONA INDUSTRIAL Y ZONA
DE INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS



ÍNDICE

1.- MEMORIA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. Antecedentes de Planeamiento.

1.1.2. Motivación y Ámbito Territorial.

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1. Justificación de la Modificación.

1.2.2. Objeto

2.- NORMAS URBANÍSTICAS



1.- MEMORIA

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. Antecedentes de Planeamiento.

Se redacta el presente Proyecto de Modificación por parte de la Oficina Técnica Municipal por encargo de la Corporación.

El vigente Plan General de Ontinyent fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 01/12/2006.

El Plan ha sido publicado en el B.O.P. nº 273 de fecha 11/04/2007.

Con posterioridad se han tramitado las siguientes modificaciones.

Modificación nº 1. Relativa a las distintas modificaciones de la Ordenación pormenorizada y Normas Urbanísticas. Aprobación Definitiva Pleno 25 de octubre de 2007, publicada en el BOP de 20 de diciembre de 2007.

Modificación nº 2. Relativa a ajustes de alineaciones en el A.H. 45.

Modificación nº 3. Relativa a cambio de usos dotacionales en la Red Primaria.

1.1.2. Motivación y Ámbito Territorial.

El desarrollo y puesta en marcha del Plan General conlleva la detección a distintos niveles de necesidades de ajustes de sus determinaciones, por lo general, de entidad menor.

Esos ajustes tienen su marco dentro de las determinaciones de ordenación pormenorizada cuya competencia para su Modificación corresponde al Ayuntamiento.

La presente Modificación centra su ámbito de actuación en la Modificación de distintos aspectos de las Normas Urbanísticas relativa los usos que, con carácter pormenorizado, establece el Plan General.



1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1. Justificación de la Modificación.

A continuación se analizan y justifican los distintos cambios que se plantean en el título segundo "Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado" del vigente Plan General.

El art. 60 de la Ley 16/05, de 30 diciembre, Urbanística Valenciana, en adelante LUV, establece como determinación de la ordenación pormenorizada la asignación de usos y tipos modificatorios en forma detallada, en desarrollo de los previstos por el Plan General. La competencia para la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada corresponde a los Ayuntamientos (Art. 57 de la LUV).

Por último el art. 94 de la LUV establece que las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.

A) Ajuste de definiciones de usos.

A.1.) Uso Industrial. (Ind 1)

La definición actual del uso Ind 1 que permite actividades industriales hasta 1000 m2 en planta baja, limitando a los 400 m2 las calles inferiores a 12 m en edificios de uso mixto como molestas, nocivas o insalubres en grados 1 y 2 o peligrosas grado 1, da pie a ciertos criterios de valoración demasiado amplios que pueden ocasionar la implantación legal de actividades industriales demasiado grandes que en la realidad no son compatibles con las zonas residenciales, comerciales y de servicios donde pueden situarse (Avda Almaig, Avda Daniel Gil, etc...) donde están permitidas este tipo de actividades industriales (CH, ENS, EDA).

Además se crean áreas heterogéneas que no ayudan a consolidar la creación de áreas comerciales y de servicios que cada vez más se está implantando en nuestra ciudad, ya que encontramos actividades industriales intercaladas con comerciales y de servicios. Por este motivo se debería estudiar más específicamente la conveniencia de esta implantación cerca de zonas residenciales (CH, ENS, EDA) y con este dimensionamiento, ya que no tiene una justificación demasiado clara por el tipo de actividades que se tratan y por el hecho de estar dentro de zona urbana residencial (talleres de pintura, de reparación de vehículos, de cambio de neumáticos, etc...) dado que actualmente estos servicios se prestan en polígonos industriales como el de "El Plà" sin ningún problema para los usuarios ni perjuicio económico por las actividades.

A.2.) Uso Industrial (Ind 4)

El uso Ind 4 ESTACIONES DE SERVICIO DE CARBURANTES no queda muy bien definido, ya que este tipo de actividades suele tener un carácter industrial como almacenamiento de productos petrolíferos (surtidores, depósitos subterráneos, etc...) y una de servicios anexos (oficinas, almacenes de la propia empresa, de lavado y engrasado, etc...) o complementarios (comercios, cafeterías, etc.) En una primera instancia se ha revisado la definición del uso para delimitar más concretamente la definición de estación de servicio de carburantes y los epígrafes correspondientes dentro del nomenclátor de actividades, más las actividades anexas correspondientes vinculadas a la principal además se debe eliminar del uso Tco.1. los epígrafes referenciados que están relacionados con la venta de carburantes. De la misma manera se limita la situación de estas actividades por su grado de peligrosidad. También hay que tener en cuenta la introducción del uso Ind.4. en las áreas TEA, ya que no existe incompatibilidad urbanística para que esta actividad esté en un uso dominante terciario adoptando las medidas correctoras correspondientes.



A.3.) Uso Almacén (Alm 4)

La producción de residuos por parte de actividades industriales, terciarias y de servicios ha aumentado en los últimos años de una forma considerable, y evoluciona, paralelamente, hacia una mayor complejidad. Nuestras formas de comportamiento y costumbres han provocado un crecimiento progresivo en la generación de este tipo de residuos. Además, los residuos producidos han cambiado hacia una composición más heterogénea. Una de las consecuencias de esta evolución es la necesidad de la gestión de los residuos que se generan por parte de empresas anexas que recogen, transportan y/o almacenan este tipo de residuos, para su reciclaje recuperación, eliminación o transporte a vertedero controlado. La salud humana y la protección y mejora del medio ambiente requieren el establecimiento de una ordenación pormenorizada y regulación de este tipo de servicios que actualmente no se contempla de forma específica en el plan general vigente. Se ha tenido en cuenta de incluir un mayor margen de actuación en cuanto a la capacidad de almacenamiento temporal de residuos no peligrosos y códigos LER de estos más ajustada a las necesidades reales del sector, así como la inclusión de la gestión de residuos peligrosos de manera reducida y de poca incidencia medioambiental, que demandan las empresas del sector industrial, terciarias y de servicios. Para todo lo anteriormente comentado se han dotado de mecanismos que regulan todas esta serie de actividades de manera que este proporcionado su dimensionamiento a las necesidades del municipio y su ámbito de actuación. De manera más detallada se ha valorado el almacenamiento temporal de residuos peligrosos, por lo que una vez analizada la poca incidencia medioambiental y su conveniente inclusión, se han limitado estos en cuanto a tipo de residuos a almacenar y volumen, de manera muy limitada siempre relacionadas con instalaciones de almacenamiento de residuos no peligrosos y vinculadas a las limitaciones generales de estas.

A.4.) Uso Almacén (Alm 1, Alm 2 y Alm 3).

Las definiciones actuales de los usos Alm1, Alm2 y Alm3 no están correctamente expresadas por lo que se genera una cierta confusión en la interpretación de los parámetros de calificación a la hora de clasificar los diferentes usos de almacenamiento en función de su superficie, molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad. Por lo tanto se propone un ajuste de las definiciones y parámetros que mantengan una cierto orden y coherencia estructural con las zonas de ordenación.

B) Ajustes de parámetros y usos en las zonas de Ordenación.

B.1) Con la finalidad de solucionar problemas de continuidad en la ordenación del suelo urbano industrial consolidado, se propone que el retranqueo de los lindes laterales se iguale (3 m.l.) al existente en el anterior Plan General.

B.2) Con el fin de dotar de homogeneidad a las normativas sobre las distintas áreas industriales de la ciudad y aunque el Plan General asume las ordenanzas provenientes de los distintos Planes Parciales aprobados se considera conveniente que, en materia de usos y aparcamientos, se universalice las exigencias de la zona de Ordenanza Industrial a todos los sectores industriales (Altet, AH 37 y AH 27 BIS). No obstante en el A.H. 37 cabe recordar que el documento de Homologación que, en su día, se aprobó definitivamente para la zona, resolución autonómica de 30.03.2000, fijó un régimen restringido para las actividades de tipo industrial. Es por ello que en la ficha de la zona de ordenanza se debe matizar el régimen de usos de la antigua A.H. 37 asimilándola en naturaleza con lo aprobado en su día pero utilizando el régimen de usos definido por las Normas Urbanísticas del vigente Plan General

B.3) En la zona de Ordenanza de Infraestructuras- Servicios Urbanos entre las que se incluyen las estaciones de servicio se considera conveniente la posibilidad que las mismas puedan albergar instalaciones complementarias como pequeña tienda, cafetería o análogas.



1.2.2. Objeto.

A.1.) Uso Ind 1

El objeto es la revisión de la definición del uso Ind 1 determinada por el art. 2.6. de las Normas Urbanísticas del Plan General de manera que se delimite más concretamente el carácter de las industrias compatibles con las viviendas, su potencia y situación de manera que no ocasionen conflictos con el uso residencial y se regulen mediante parámetros medibles. Se propone la eliminación de aquellas que por su características eminentemente industriales no tienen cabida en bajos de edificios residenciales siendo su situación más idónea la amparada por la categoría Ind.2 u otras superiores.

A.2.) Uso Ind. 4

El objeto es la modificación del art. 2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan a fin de regular tanto la definición del uso de estación de suministro de carburantes como las condiciones en que el uso puede ser desarrollado. Asimismo se modifica el art. 2.47. de manera que en la zona de ordenanza TEA (Terciario Edificación Abierta) pueda ser compatible este uso.

A.3.) Uso Alm 4

El objeto de la modificación, en este sentido, es la introducción de un uso Alm 4 compatible para la zona de ordenación Industrial de manera que tengan cabida en la misma actividades de recogida, transporte y o almacenamiento de residuos autorizados procedentes de otras actividades con limitaciones a superficie, distancias, volumen y tiempo de almacenamiento de este tipo de residuos.

En todo caso se trata de actividades compatibles con los usos industriales y terciarios de la zona de ordenación donde se permiten. Se propone la modificación del Art.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan introduciendo el uso Alm4.

A.4.) Uso Alm 1, Alm2 y Alm3

Se ha matizado el uso Alm 1 para una mejor comprensión y claridad de los parámetros de aplicación. Se redefine el uso Alm 2 y se le dota de una mayor tolerancia en cuanto al grado de peligrosidad que pasa de 2 a 3, más acorde con la zona de ordenación donde se pueden implantar este tipo de actividades que es la industrial. Se ajusta la definición de Alm 3 relacionado con el Alm 2 y se limita su ámbito a la disponibilidad de parcela propia dado sus altos índices.

B.1) Retranqueo en zona de ordenanza industrial.

Se propone la modificación del artículo 2.44.6 reduciendo el retranqueo a linde lateral en suelo urbano de 4 m.l. a 3 m.l. Esta distancia es la consolidada en la zona industrial.

B.2) Homogeneización de parámetros en zonas industriales

Se propone la modificación del artículo 2.44.16 extendiendo los parámetros relativos a usos y aparcamiento a todos los sectores de suelo industrial que contaban con Normas Urbanísticas específicas como los sectores del "Altet", A.H. 37 y A.H. 27bis.

B.3) Uso en zona de ordenanza Infraestructuras- Servicios Urbanos.

Se propone la Modificación del art. 2.48.3 de manera que sea compatible el uso TCO1 en las parcelas ocupadas por Estaciones de Servicio.



2.NORMAS URBANÍSTICAS

Se modifica el art. 2.5. excluyendo los servicios de suministro de carburantes del uso Tco.1. Se modifica el art. 2.6 (párrafo 1º), se modifica las definiciones del artículo 2.7 y se añade el uso Alm 4 , se modifica el apartado Ind.4 así como en el artículo 2.11. Se modifica la Sección 7ª IND. Industrial en su artículo 2.44 apartados 6 y añadiendo el 16 y el apartado 2.45. Se modifica la Sección 8ª. TEA. Terciario Edificación Abierta en su artículo 2.47. Se modifica la Sección 9ª .ID. Infraestructuras- Servicios Urbanos en su artículo 2.48.3.

La redacción del referido articulado queda como sigue:

**ARTÍCULO 2.5. USOS TERCIARIOS (T).**

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

- Tco. COMERCIAL : comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares. Dentro de los usos comerciales se distinguen los siguientes:
 - Tco.1. Uso Comercial compatible con la vivienda: Comprende aquellas actividades comerciales independientes correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del Nomenclátor, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación.
Se excluyen expresamente los usos 615.5 y 646 incluidos en Ind. 4.
 - Tco.2. Uso Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales: locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 600 m² y no superior a 1.500 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 14 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas.
 - Tco.3. Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario: comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial o no, agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 1.500 m², calificados con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclátor. En el caso de estar permitidos, los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 20 metros.
- Tho. USO HOTELERO: comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:
 - Tho.1 Hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los apartahoteles (grupo 661 del Nomenclator)
 - Tho.2 Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (Grupo 669 del Nomenclator)
- Tof. USO DE OFICINAS. Se distinguen los siguientes usos de oficina
 - Tof.1 Locales destinados a la prestación, por empresas, de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.
 - Tof.2 Despachos profesionales.
- Tre. USO RECREATIVO: comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc., correspondiente a los grupos 963 al 969 y 652 del Nomenclátor.
En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:
 - Tre.1. Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 6 metros.



- Tre.2. Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros.
- Tre.3. Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros, salvo si se implanta en Suelo No Urbanizable, a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m del Suelo Urbano y Urbanizable.
- Tre.4. Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 ó 3, tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.000 personas, salvo si se implanta en suelo no urbanizable a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m. del suelo urbano y urbanizable, o se prevé expresamente en un Plan Parcial que desarrolle el presente Plan General.

**ARTICULO 2.6. USO INDUSTRIAL (IND)**

Se distinguen los siguientes usos industriales:

Ind.1 USO INDUSTRIAL COMPATIBLE CON LA VIVIENDA: Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificio de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 330, 419, 420, 421, 423, 428, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 491 al 495, 671, 672 y 674 del Nomenclátor. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 ó bajo calificación peligrosa en grado 2. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1000 m², con potencia máxima instalada de 0,05 kw/m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m y situación 3ª.

Ind.2 USO INDUSTRIAL ENCLAVADO EN ZONAS NO RESIDENCIALES: comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del Nomenclátor, y se admite con grado 4 en calificación molesta y con grado 3 en calificación nociva, insalubre o peligrosa. Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m y los de superficie mayor de 2.000 m² desde calle con ancho superior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

Ind.3 USO INDUSTRIAL DE ÍNDICE ALTO: comprenden aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan grado 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificación insalubre, nociva o peligrosa.

Ind. 4 ESTACIONES DE SERVICIO DE CARBURANTES: Comprende aquellas actividades dedicadas al almacenamiento y suministro de combustibles y carburantes líquidos en las instalaciones de venta y suministro a terceros, a ubicar necesariamente en situación 4ª y que corresponden a los grupos 615.5, 646 del Nomenclátor quedando excluidas del uso Tco.1.

Las Estaciones de Servicio deberán ajustarse en cuanto a accesos, salidas, circunvalación interior, zona de surtidores, depósitos subterráneos, etc., a la normativa vigente de ámbito general. En todo caso, se deberá prever en el interior de la Estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos turismos, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.

Sobre el lugar correspondiente a almacenamiento y suministro de carburantes, únicamente se permitirá la existencia de locales destinados a oficinas o almacén de la propia empresa o servicios auxiliares del uso principal: lavado, engrase, etc. los servicios complementarios no relacionados directamente con el uso principal incluidos los de reparación de automóviles comercios, cafeterías, etc..., podrán instalarse en las Estaciones de Servicio siempre que estén separados del espacio destinado a los surtidores de combustibles y de las bocas de carga de los depósitos, que contarán en todo caso con accesos independientes.

**ARTICULO 2.7.USO ALMACÉN (ALM)**

Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

- Alm.1 USO ALMACÉN COMPATIBLE CON LA VIVIENDA: comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas o calificadas de superficie inferior a 1000 m², se admiten hasta grado 2 en calificación molesta, insalubre o nociva, o con grado 1 como peligrosa, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.
Corresponde a los grupos 611 al 619 del Nomenclátor. Cabe distinguir:
 - Alm.1a. Con superficie total no superior a 300 m².
 - Alm.1b. Con superficie total mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros
 - Alm. 1c. Con superficie total mayor de 300 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros.
- Alm.2. USO ALMACÉN ENCLAVADO EN ZONAS NO RESIDENCIALES: comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del Nomenclátor, se admiten hasta grado 3 en calificación molesta o peligrosa o hasta grado 2 en calificación insalubre o nociva, que por no considerarse incompatibles con las Zonas de uso no residencial en las que se ubican se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.
- Alm.3. USO ALMACÉN DE ÍNDICE ALTO: comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al restos de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (Agrupación 61 del Nomenclator) pero con grados superiores a las admitidas en Alm.2. , debiéndose situarse en parcela propia.
- Alm.4. USO ALMACÉN DE RESIDUOS: comprende aquellas actividades de almacenamiento industrial en la que la actividad principal es alguno o todos de los siguientes procesos: recogida, transporte, y/o almacenamiento, de residuos autorizados según la lista de códigos LER siguiente procedentes de otras actividades, corresponde a los grupos 621, 622 y 629 del nomenclátor, se admiten hasta grado 2 en cualquier calificación y en el que el almacenamiento en el depósito temporal de residuos, con carácter previo a la valorización o eliminación por empresas autorizadas, sea por tiempo inferior a dos años, a menos que reglamentariamente se establezcan plazos inferiores, que por no considerarse incompatibles en las zonas de uso no residencial donde se ubican se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes. No se permite el almacenamiento exclusivo de residuos peligrosos y este no podrá constituir la actividad principal.
 - Limitaciones generales: capacidad máxima de 80 toneladas por día y 20000 toneladas anuales, superficie máxima de parcela de 10000 m², distancia respecto a otras instalaciones de almacenamiento de residuos autorizadas de 300 m de radio medidas desde cualquier punto del perímetro de la parcela donde se ubica la instalación.
 - Limitaciones específicas: Para los residuos peligrosos, la capacidad máxima de 1'1 toneladas día y 250 toneladas anuales (incluidas dentro de la limitaciones generales). Para los códigos de residuos no peligrosos 190805 i 190902, la capacidad máxima de 10 toneladas día y 2000 toneladas anuales (incluidas dentro de las limitaciones generales).



Con carácter general pero no limitativo previamente autorizados, la relación de residuos no peligrosos según el listado europeo de residuos (LER) que se podrán gestionar serán los siguientes: 020101, 020103, 020104, 020107, 020304, 030105, 030308, 040101, 040109, 040209, 040210, 040221, 040222, 080318, 101003, 120105, 150101, 150102, 150103, 150104, 150106, 150107, 160103, 160119, 160214, 160304, 170101, 170102, 170103, 170107, 170201, 170202, 170203, 170302, 170401, 170402, 170403, 170404, 170405, 170406, 170407, 170411, 170504, 170604, 170802, 170904, 190801, 190802, 190805, 190901, 190902, 191201, 191209, 191212, 191302, 200101, 200102, 200108, 200111, 200136, 200138, 200139, 200140, 200201, 200301.

Con carácter general pero no limitativo previamente autorizados, la relación de residuos peligrosos según el listado europeo de residuos (LER) que se podrán gestionar serán los siguientes: 070103*, 070104*, 080111*, 080113*, 080307*, 090101*, 120301*, 130899*, 150110*, 150111*, 150202*, 160107*, 160211*, 160213*, 160215*, 160504*, 160601*, 160603*, 170605*, 200123*, 200135* .

Se excluyen expresamente las instalaciones de tratamiento y/o eliminación de desechos y residuos sólidos urbanos. Estaciones de transferencia de residuos urbanos. Desguace y/o almacenamiento de chatarra. Instalaciones de eliminación o tratamiento de residuos peligrosos por incineración, tratamiento físico y/o químico, o almacenamiento en el suelo. Plantas de almacenamiento y/o tratamiento de residuos radiactivos. Instalaciones de valorización y eliminación de fangos no vinculadas a actividades industriales. Instalaciones para la recuperación o destrucción de sustancias explosivas. Cualquier otro proyecto o actividad, que directa o indirectamente pudiera tener efectos sobre la salud, el bienestar humano o el entorno.

**ARTICULO 2.11. RESUMEN DE LOS USOS NO DOTACIONALES**

Se relacionan a continuación por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en este Capítulo según su función.

Alm. Almacén

Alm.1. Almacén compatible con la vivienda.

Alm.1a. Superficie no superior a 300 m².

Alm.1b. Superficie mayor de 300 m² y no superior a 600 m².

Alm.1c. Superficie mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m².

Alm.2. Almacén en zonas no residenciales.

Alm.3. Almacén de índice alto.

Alm.4. Almacén de residuos.

Ind. Industrial

Ind.1. Industrial compatible con la vivienda

Ind.2. Industrial compatible con zonas no residenciales

Ind.3. Industrial de índice alto.

Ind.4. Estaciones de servicio de carburantes.

**SECCIÓN 7ª. IND. INDUSTRIAL.****ARTÍCULO 2.43. EDIFICACIONES A CONSIDERAR Y ESPACIOS LIBRES.**

Entre las edificaciones permitidas se encuentran las siguientes:

Edificios para naves destinadas a fabricación o almacenaje.

Bloques representativos, destinados a oficinas, recepción, laboratorios u otros usos res dependientes administrativamente de la industria.

Construcciones accesorias, como chimeneas, torres u otras instalaciones de refrigeración, depósito de combustible, etc.

Construcciones complementarias como casetas para servicios de vigilancia, vivienda asociada al uso industrial, etc.

El resto de la parcela se destinará a espacios libres, en los que se resolverá necesariamente la reserva de aparcamiento exigida por estas Normas y la carga y descarga.

ARTICULO 2.44. PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LA EDIFICACIÓN.**1. ALINEACIONES**

Las alineaciones de las parcelas a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en correspondiente plano de ordenación.

2. PARCELA MÍNIMA DE SUELO URBANO

- Superficie: 1.000m²
- Fachada mínima: 25 metros
- Circulo inscribible: 10 metros
- Ángulo medianero: >70°

3. PARCELA MÍNIMA EN SUELO URBANIZABLE.

- Superficie: 2.000m²
- Fachada mínima: 25 metros
- Circulo inscribible: 25 metros
- Ángulo medianero: =90°

4. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA EN SUELO URBANO:

En las parcelas de suelo urbano de superficie menor a 10.000 m² la ocupación máxima permitida será la resultante del cumplimiento de las condiciones de separación a lindes y de reserva de aparcamiento. En las parcela de más de 10.000 m² la ocupación máxima total será del 80%.

La reserva mínima de aparcamiento en el interior de la parcela será la establecida con carácter general en el artículo 2.27 anterior.

5. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA EN SUELO URBANIZABLE:

En las parcelas de suelo urbanizable de superficie menor a 5.000 m² la ocupación máxima permitida será del 80%. En las parcelas de más de 5.000 m² la ocupación máxima será del 70%.

6. RETRANQUEOS EN SUELO URBANO:

5 m. a alineaciones de vial o espacio dotacional y 3 m. al resto de lindes.

7. RETRANQUEOS EN SUELO URBANIZABLE

6 m. a alineaciones de vial o espacio dotacional y 4 m al resto de lindes.

8. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS



Se admite la construcción de semisótano y de sótanos, que no podrán ocupar el espacio libre resultante de la aplicación de la ocupación máxima de parcela según el punto 2 anterior.

9. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN SUELO URBANO.

La edificabilidad máxima sobre parcela privada será de 1'60m²/m²s

10. EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN SUELO URBANIZABLE

La edificabilidad máxima sobre parcela privada será de 1'25 m²/m²s.

11. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

El número máximo de plantas se establece en 4, sobre el que no se permite la construcción de planta ático. Para las naves el número máximo de plantas es 2.

12. ALTURA MÁXIMA TOTAL.

Será de 15 metros. En general podrán autorizarse sobre la altura máxima aquellas instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.

13. CUBIERTAS

Se autoriza cualquier tipo de cubierta siempre que los elementos técnicos de instalaciones queden debidamente integrados en el conjunto del edificio.

14. ENTREPLANTAS

No se autorizan

15. SEGREGACIÓN DE NAVES EN PARCELA MANCOMUNADA:

Con el fin de permitir la construcción de naves de reducidas dimensiones, se permitirá la segregación de naves en parcela mancomunada con las siguientes condiciones:

- a) La suma de aprovechamientos 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 por accesos y emergencias.
- c) El acceso a las parcelas mancomunadas será único en cada frente de vial. Las dotaciones de infraestructuras serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.
- d) Toda licencia de parcelación, construcción o actividad será precedida por un Estudio de Detalle que fije las características de los elementos mancomunales (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamientos, arbolado, pavimentación, infraestructuras), número y situación de parcelas, cuota de participación en el mantenimiento que determinará la distribución entre los propietarios de las cargas correspondientes.
- e) La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la edificación de las naves, condicionándose la concesión de la primera licencia de actividad a la finalización de las obras de acondicionamiento del conjunto de la parcela.
- f) La distribución de naves puede ser adosada y ofrecerá un frente homogéneo a vial público. Cada una de las naves tendrá unas dimensiones no inferiores a 8 x 20 metros con accesos en dos fachadas diferentes recayentes al espacio mancomunado. Todas las fachadas con acceso distarán de cualquier cerramiento de parcela o de otra edificación un mínimo de 6 metros.
- g) Se respetarán los retranqueos establecidos con carácter general.

16. PARÁMETROS DE APLICACIÓN EN SECTORES ESPECÍFICOS

Los parámetros de aplicación en los sectores de "El Altet" y "A.H. 27 Bis" y en la denominada "A.H. 37" del anterior Plan General serán los establecidos en las Normas Urbanísticas de sus correspondientes Planes Parciales o documentos de ordenación. No obstante respecto de los usos dominantes y compatibles se seguirán las definiciones y determinaciones de la zona de



ordenanza industrial con los condicionantes para el A.H.37 derivados de la aprobación definitiva, en su día, de su documento de planeamiento adaptándolo a la regulación de usos de las Normas Urbanísticas del presente Plan General. De la misma manera los estándares de aparcamiento serán los definidos en las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 2.45. CONDICIONES DE USO.

USO DOMINANTE:

Industrial en todas sus categorías. Excepto en A.H 37 que se excluyen específicamente los usos Ind.2 y Ind.3.

USOS COMPATIBLES:

- Residencial unifamiliar, limitado a una vivienda por instalación fabril y destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones, con una superficie edificada no mayor de 150 metros cuadrados. Esta vivienda estará a todos los efectos de propiedad vinculada a la industria donde esté situada.
- Tco Comercial en los niveles Tco.1 y Tco.2.
- Tof Oficinas.
- Tho Hotelero, en parcela de uso exclusivo.
- Alm Almacén. Excepto en A.H 37 que se excluyen el uso Alm3 y se autoriza el uso Alm4 con las siguientes limitaciones específicas; Solo se podrá almacenar los siguientes residuos no peligrosos 040209, 040219, 040221, 040222 170101, 170102, 170103, 170107,170302, 170802 i 170904, superficie máxima de la parcela 1000 m2, capacidad máxima de 12,5 toneladas por día y 3200 toneladas anuales.
- Ddp. Deportivo en espacios libres de parcela o en parcela de uso exclusivo..
- Ded. Educativo-Cultural.
- Par Aparcamiento:.
- Todos los dotacionales según su ordenación específica.
- Se admite la colocación de elementos de señalización, con una altura máxima de 10 metros, referidos exclusivamente a las actividades realizadas en la propia parcela y situados completamente en el interior de la misma.

**SECCIÓN 8ª. TEA. TERCIARIO EDIFICACIÓN ABIERTA.****ARTICULO 2.46. PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LA EDIFICACIÓN.****1. Alineaciones.**

Las alineaciones son las determinadas gráficamente en el correspondiente plano de ordenación. Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 5 metros a las alineaciones de vial y al resto de linderos. La zona correspondiente a los retiros recibirá el tratamiento de espacio libre, sin poder construirse cerramientos de parcela, con el fin de facilitar la movilidad peatonal en los frentes viarios.

2. Parcela mínima.

- Superficie: 500m².
- Fachada mínima: 20 metros.
- Circulo inscribible: 15 metros.

3. Sótanos.

Se admite la construcción de plantas sótano.

4. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas para la zona se establece en 3, sin permitirse los áticos.

5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta en suelo urbano será de 1m²t/m²s. En el sector de suelo urbanizable de usos terciarios Casa Balones 2 la edificabilidad máxima será de 1,25 m²t/m²s.

En la parcela situada en la manzana limitada por las calles Josep Maria Ortola, Avinguda del Llombo y Rafael Sanchis Seguí, la edificabilidad permitida será la correspondiente a la edificación actualmente existente.

6. EDIFICABILIDAD MÍNIMA.

La edificabilidad mínima será el 50 % de la máxima permitida por el Plan.

7. Cubiertas.

Se autoriza cualquier tipo de cubierta siempre que los elementos técnicos de instalaciones y los trasteros queden debidamente integrados en el conjunto del edificio.

8. Cuerpos volados.

No se admiten cuerpos volados sobre las alineaciones o las zonas de retiro.

9. Altura.

La altura de cornisa máxima es de 12 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. La altura total máxima será de 3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio.

10. Altura de la planta baja.

La altura mínima de la planta baja será de 4,50 metros, y la altura máxima de 5,50 metros.

11. Entreplantas.

No se autorizan.

12. Porticadas.

Se podrán autorizar siempre que abarquen la totalidad de un frente de manzana, el suelo de las mismas tendrá la consideración de suelo de dominio privado.

ARTÍCULO 2.47. CONDICIONES DE USO.**Uso Dominante**

Terciario, excepto Tco 3, que está prohibido.

Usos compatibles:

- Dad Asistencial.
- Ddp. Deportivo, con una ocupación máxima del 40%.
- Ded. Educativo-Cultural.



- Ad. Administrativo.
- Par. Aparcamiento: Par1a, Par1b y Par1c.
- Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.
- Ind. 4. Estaciones de Servicio de Carburantes.

**SECCIÓN 9ª. ID. INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS.****ARTICULO 2.48. PARÁMETROS ESPECÍFICOS****1. ALINEACIONES**

Las alineaciones son las determinadas gráficamente en el correspondiente plano de ordenación.

2. PARCELA MÍNIMA.

- Superficie: 800 m²
- Fachada mínima: 20 metros.
- Círculo inscribible: 15 metros.

3. EDIFICABILIDAD

En las parcelas ocupadas por Estaciones de Servicio situadas en la Avinguda de l'Almaig y en la Avinguda de Ramón y Cajal se permiten edificaciones de una sola planta, con una ocupación del 20 por ciento de la parcela. En el resto de la parcela no se admite la construcción de ningún cuerpo de edificación, pudiendo únicamente situarse instalaciones técnicas como depósitos, surtidores de carburante, etc..., incluyendo sus marquesinas de cubrición. Se permite la instalación de usos complementarios ligados a la actividad principal. Se autoriza el uso TCO 1.

En la parcela delimitada por:

- Avinguda de Ramón y Cajal , Avinguda d'Albaida, Carrer del Músic Martínez Valls y Avinguda Sanchis Guarnier.

La condiciones de altura de la edificación y de usos serán además las permitidas en los patios de manzana de la Zona de Ensanche, aunque sin limitar el número de plantas en el caso de edificios destinados íntegramente a aparcamiento.

ARTICULO 2.49. CONDICIONES DE USO.**USOS COMPATIBLES:**

- Ind4. Estación de servicio.
- Ddp. Deportivo.
- Espacios libres.
- Par. Aparcamiento: Par1a, Par1b, Par1c y Par 1d.
- Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.
- Tco. Comercial en el nivel Tco.1.

Ontinyent, junio de 2008

El Arquitecto Municipal

El Ingeniero Técnico Municipal

Manuel Ángel del Moral Cariñena

Jordi Izquierdo Ubeda