



AJUNTAMENT DE PUÇOL
 Plaça Joan de Ribera, s/n
 46530 – Puçol (Valencia)

APROBACION DEL AYUNTAMIENTO;

Registre d'Eixida nº.....
Data.....
Expedient °.....
Codi d'Arxiu.....
Dependència / NegociatURBANISME

PROVISIONAL EN SESION DE

DEFINITIVA 30/06/14

CERTIFICO PUÇOL A 07/09/14

El Secretario,

EDICTO



La Alcaldía Presidencia mediante Resolución num.. adoptada el día 16 de abril de 2014, ha resuelto someter a información pública por plazo de UN MES, la modificación puntual número 26 del Plan General de esta localidad, referida a la regulación de la ordenación pormenorizada, consistente en la nueva redacción del artículo 8.9 de las Normas Urbanísticas, y que tiene por objeto la homogeneización de las Normas Urbanísticas vigentes en las seis zonas ordenanzas de uso industrial; y la eliminación de la necesidad de realizar un Estudio de Detalle en tres de ellas para poder llevar a cabo ciertos usos compatibles.

Durante la información pública el proyecto de modificación diligenciado permanecerá expuesto en el Ayuntamiento para su consulta pública de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90.2 en relación con el 83.2.a) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101.2 de la Ley 16/2006, de 30 de diciembre Urbanística Valenciana se suspende el otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del proyecto de planeamiento expuesto al público cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Lo que se hace público mediante la citada inserción en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, iniciándose el período de información pública de un mes. La documentación se podrá consultar en las dependencias municipales en horario de oficina o en la página web del Ayuntamiento (<<http://www.puçol.es/>>).

Puçol a 16 de abril de 2014.

LA ALCALDESA

Fdo. Mercedes Sanchis Montañana.

Sometido a información pública mediante resolución adoptado en fecha... 16/04/14

CERTIFICO.
 Puçol a 17 de abril de 2014
 EL/LA SECRETARIO/A



MODIFICACIÓN N° 26 PG. MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS

1. ANTECEDENTES.

Puçol cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 28 de junio de 1995 y homologado posteriormente a la LRAU con aprobación definitiva por el mismo organismo en fecha 19 de septiembre de 1996.

La aplicación diaria de las Normas Urbanísticas, la aparición de nueva normativa de aplicación y la evolución de la población y las actividades, dan lugar a incidencias y a interpretaciones que no siempre dan el resultado esperado y que, en ocasiones, conducen a situaciones de difícil solución. Por tanto, la Corporación, con el objeto de facilitar y mejorar la aplicación de la normativa, ha decidido modificar ciertos aspectos de las Normas Urbanísticas vigentes. Las modificaciones que se proponen afectan a las ordenanzas generales de usos que forman parte de la ordenación pormenorizada del Plan General vigente tal y como se recoge en el artículo 37.e) de la ley 16/2005 Urbanística Valenciana, sin afectar a la ordenación estructural del mismo, por lo que la competencia para la aprobación definitiva de esta modificación es municipal.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

En este documento se plantea la homogeneización de las Normas Urbanísticas vigentes en las seis zonas de ordenanza diferentes de Suelo Urbano Industrial con el objeto de evitar la dispersión actual y las diferencias injustificadas en algunas determinaciones. Además, se elimina la necesidad de realizar un Estudio de Detalle en 3 de ellas para poder llevar a cabo ciertos usos puesto que se imponen unas condiciones que imposibilitan materializarlos.

La justificación detallada se recoge a continuación, en el texto específico.

El punto a modificar es el siguiente:

1. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS EN EL SUELO URBANO

APROBACION POR EL AYUNTAMIENTO;
~~INDUSTRIAL~~

PROVISIONAL EN SESION DE

DEFINITIVA30/06/14.....

CERTIFICO, PUÇOL A ..09/07/14

El Secretario,



Sometido a información pública mediante <u>resolución</u> adoptado en fecha <u>16/04/14</u>
CERTIFICO. Puçol a <u>17</u> de <u>abril</u> de <u>2014</u>
EL/LA SECRETARIO/A

3. AFECCIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La modificación que se propone afecta a una determinación propia de la ordenación pormenorizada, referente a la asignación de usos, como es la contemplada en el artículo 37.e) de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana:

Artículo 37. Ordenación pormenorizada.

1. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:

a) Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.

b) Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.

c) Fijación de alineaciones y rasantes.

d) Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.

e) Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.

f) Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

g) Ordenanzas generales de edificación.

h) En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.

2. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento.

Por tanto, la modificación propuesta no afecta a ninguna determinación de la Red Estructural siendo su aprobación, competencia municipal.



APROBACION POR EL AYUNTAMIENTO;

PROVISIONAL EN SESION DE

DEFINITIVA 30/06/14

CERTIFICO, PUÇOL A 09/07/14

El Secretario,



MODIFICACIÓN PROPUESTA

1ª. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS EN EL SUELO URBANO INDUSTRIAL.

En el Plan General vigente aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 28 de junio de 1995 y homologado posteriormente a la LRAU con aprobación definitiva por el mismo organismo en fecha 19 de septiembre de 1996, supuso una revisión del número de alturas de las edificaciones que afectó a varias manzanas de la localidad. Estos edificios, según las Normas Urbanísticas de dicho Plan y que son las de aplicación vigente, han quedado automáticamente fuera de ordenación.

El Plan General vigente fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de junio de 1995 y homologado posteriormente a la LRAU con aprobación definitiva por el mismo organismo en fecha 19 de septiembre de 1996. Este Plan, delimitó los nuevos sectores de crecimiento del municipio, residenciales e industriales, y asumía la ordenación de los sectores desarrollados con el planeamiento anterior. Las Normas Urbanísticas, por tanto, plantearon tantas zonas de ordenanzas, en el caso de suelo industrial, como sectores se habían desarrollado hasta entonces, cada una con sus determinaciones propias.

Estas Normas Urbanísticas no se han modificado y se han ampliado con el desarrollo del Sector 4 y las Unidades de Ejecución C y F.

En este documento se plantea la modificación de las Normas Urbanísticas vigentes en las seis zonas de ordenanza diferentes de Suelo Urbano Industrial con el objeto de evitar la dispersión actual y las diferencias injustificadas en algunas determinaciones y, para ello, se plantea la modificación del número máximo de alturas que se permite y la eliminación de la necesidad de contar con un Estudio de Detalle para el establecimiento de ciertos usos.

El cuadro resumen de las determinaciones más importantes de las zonas industriales se recoge en el siguiente cuadro:

APROBACION POR EL AYUNTAMIENTO;

PROVISIONAL EN SESION DE

DEFINITIVA30/06/14.....

CERTIFICO, PUÇOL A ..09/07/14

El Secretario,

Somando a informacion pública
mediante resolución.....adoptado
en fecha 16/04/14.....
CERTIFICO.
Puçol a 17 de abril de 2014
EL/LA SECRETARIO/A





DEFINITIVA 30/06/14

CERTIFICO PUZOS A 09/07/14
El Secretario,

Zona	Parcela mín. m²	Frente mínimo, m	Edificabilidad, m²/m²	Ocupación %	Separación lindes	Nº plantas	Altura de cornisa, m	Estudios de Detalle
Norte casco	500	15	2,25	--	5m a viales 1,5m a lindes	3	11,00	Para usos hotelero,
Mas del Bombo	100	5	2,00	100	--	2	11,00	comercial y oficinas
UE F	100	5	1,30	100	--	2	11,00	separándose 10 m a lindes
Campo Anibal+UE I	500	15	2,25	--	5 m a viales 3 m a lindes	3	11,00	
Sector 4	500	15	1,41	--	--	3	12,00	
UE C	100	5	1,228	100	--	2	11,00	

A. MODIFICACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE ALTURAS.

Las determinaciones referentes a la forma de la parcela y a la ocupación, proviene de cada uno de los planes parciales que desarrollaron cada una de las zonas, así como la edificabilidad que o bien viene señalada numéricamente en cada plan, o, como en el caso de la zona de Mas del Bombo, responde a la máxima que se puede materializar teniendo en cuenta el número máximo de plantas y la ocupación.

La modificación del número máximo de alturas que se propone, consiste en permitir, en todas las zonas, 3 alturas sin modificar la altura máxima ni la edificabilidad por lo que esta modificación no supone alteración de los parámetros actuales ni mayor aprovechamiento y permite una mayor versatilidad de las construcciones a realizar en los sectores industriales.

B. ELIMINACIÓN DE LA NECESIDAD DE REDACTAR UN ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REALIZACIÓN DE CIERTOS USOS.

El artículo 8.9 de las Normas Urbanísticas regula las zonas industriales correspondientes a polígono industrial Norte Casco, Mas del Bombo, U.E F y U.E C. Respecto a los usos, establece en el apartado 8.9.B, usos pormenorizados:

3. Excepcionalmente, se podrán permitir, asimismo, los siguientes usos:

3.1. En cualquier situación:

- a) los recreativos de carácter deportivo, tales como pistas deportivas cubiertas, gimnasios, pistas de patinaje o similar.
- b) hostelero (restaurante).

3.2. Previo estudio de detalle, comprensivo de los estudios de accesibilidad, seguridad y mediante resolución definidor de las instalaciones complementarias inherentes, siempre y cuando el edificio esté en fecha 16/04/14

CERTIFICO.
Puzos, 17 de abril de 2014
EL/LA SECRETARIO/A



aislado en la parcela, separándose, como mínimo, diez metros (10 m.) de sus lindes, se podrán autorizar los siguientes usos:

- a) El hotelero.
- b) El comercio mixto, al por menor, en grandes superficies.
- c) Oficinas (Tof).

En cuanto al uso comercial, éste se permitirá en edificio de uso exclusivo, cuando tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.000 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 1.600 metros cuadrados.

3.3. Las actividades enunciadas en los apartados b) y c) anteriores, no se autorizarán en parcelas cuyos accesos, necesariamente, deban efectuarse a través del suelo residencial.

Respecto al primer apartado que permite "excepcionalmente" la implantación de usos deportivos y hosteleros en "cualquier situación", se propone su eliminación puesto que no se observa incompatibilidad de estos usos con el industrial. De hecho, ya se han implantado en alguna zona industrial. Por tanto, se propone su eliminación.

Respecto de segundo apartado, en el que se permiten los usos hotelero, comercial y oficinas "previo estudio de detalle", se plantea lo siguiente:

Por un lado, la necesidad de dejar espacio libre en la parcela dejando unas distancias a lindes de 10 m, hace prácticamente imposible, por el tamaño de las parcelas, que se pueda construir un edificio para albergar alguno de esos usos y, además, no se podría materializar, en ningún caso, la edificabilidad que le corresponde. La situación de estas zonas industriales, ya colindantes con el suelo residencial, y con una limitación de usos respecto a las actividades calificadas, está produciendo un cambio en el tipo de actividad que se instala, estando más cercana al terciario que al puramente industrial.

Además, se da la paradoja que en las zonas residenciales colindantes, casco nuevo, ensanche y casco antiguo, se permiten los tres usos -hotelero, comercial y oficinas- en edificio exclusivo con las mismas determinaciones en cuanto a aprovechamiento, ocupación, nº de plantas, etc, que para el uso residencial dominante.

Por ello, se propone la eliminación del punto 3.2 pasando a ser usos permitidos, compatibles con el industrial, con las determinaciones urbanísticas generales, eliminado, además el uso "oficinas" como complementario puesto que quedaría permitido en todas las situaciones, como parte integrante de el uso industrial principal o como uso exclusivo.

Se especifica la edificabilidad máxima de Mas del Bombo, para que el aumento de plantas previsto no suponga un aumento de la edificabilidad y se añade un apartado con las determinaciones de las Unidades de Ejecución C y F, obtenidas de los correspondientes Planes Parciales aprobados.

La redacción actual de las Normas Urbanísticas es la siguiente:

A

sometido a información pública mediante resolución adoptado en fecha 16/04/14

CERTIFICO

emitido el 17 de abril de 2014

EL/LA SECRETARIO/A



comunicado a información pública
mediante resolución adoptado
en fecha 16/04/14
CERTIFICO.
Puçol a 17 de abril de 2014
EL/LA SECRETARIO/A

REDACCIÓN ACTUAL.



8.9. POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE CASCO (SPI-1), ZONA INDUSTRIAL MAS DEL BOMBO (IND-B).

Dadas sus características similares pasamos a desarrollar la normativa que regirá en ambas zonas.

8.9.A. Ámbito.

El delimitado expresamente en los planos correspondientes.

8.9.B. Usos.

Principal: El uso industrial, el de almacén y el de aparcamiento.

Complementarios:

- Viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, la superficie construida no será inferior a 50 m², ni superior a 150 m², siempre y cuando la parcela de dicha actividad llegue a los 1.250 m², manteniendo los usos que se comentan a continuación.

APROBACION POR EL AYUNTAMIENTO;

- El de oficinas.
- El de espacios libres (Del).
- Equipamientos.
- El de infraestructuras (Din).

PROVISIONAL EN SESION DE

DEFINITIVA 30/06/14



CERTIFICO, PUÇOL A 09/07/14

El Secretario,

Los usos relacionados en el apartado anterior sólo se considerarán complementarios cuando estén intrínsecamente relacionados con un uso de los conceptuados como principales al servicio de los trabajadores de una empresa, o tenga el carácter de público y colectivo al servicio de las zonas industriales. En este último caso, podrán ubicarse, en la proporción que se determina en las presentes normas, en los espacios libres y de equipamiento de la zona industrial.

Usos prohibidos:

En general, en el suelo industrial, se prohíben los siguientes usos:

- En general, las actividades calificadas como peligrosas por emisión de radiaciones ionizantes, las nocivas e insalubres por vertidos de aguas residuales de índice de

contaminación alto (grado 5) y aquellas que, por sus características, deban estar aisladas.

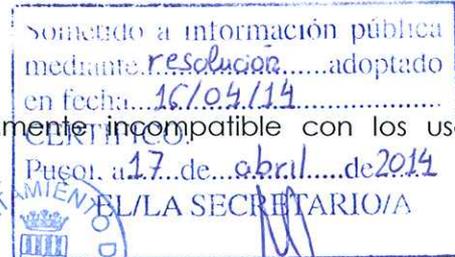
- Los residenciales unifamiliares no expresamente permitidos en el apartado anterior, los plurifamiliares y comunitarios.
- El asistencial (Das).
- Cualquier otro no mencionado o que sea claramente incompatible con los usos principales.

Usos pormenorizados:

1. De los usos principales determinados de conformidad con las categorías consideradas en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por decreto 54/90 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, se permitirán, exclusivamente, los que supongan la siguiente calificación, como actividades:

- a) Las molestas, por ruidos y vibraciones, de índice bajo o medio (grado menor que tres), si bien, en su caso, la transmisión a viviendas próximas será menor que cuarenta dB (A).
- b) Las molestas, por humos y/o emanaciones, de índice bajo (grado menor que dos).
- c) Las nocivas e insalubres, por contaminación del ambiente atmosférico, de índice bajo (grado menor que dos).
- d) Las nocivas e insalubres, por sus vertidos, de índice bajo (grado uno) o aquellas que precisen tratamientos físico-químicos de neutralización pero que no comporten procesos de degradación de materia orgánica.
- e) Las nocivas e insalubres, por posible emisión de radiaciones ionizantes, de índice bajo (grado uno).
- f) Las peligrosas, cuando tal calificación le sobrevenga por alguno de los siguientes supuestos:
 - f.1) Por incendios, sólo si presentan un carga térmica inferior a cuatrocientas Mcal/m² y unos productos de combustión ligeramente tóxicos.
 - f.2) Por explosión, por sobrepresión y/o deflagración, de índice bajo (grado menor que dos).
 - f.3) Depósitos fijos, tantos aéreos como enterrados o semienterrados, de G.L.P., con capacidad inferior a cinco metros cúbicos.

2. La carga térmica establecida se podrá aumentar en un cincuenta por ciento (50%), atendiendo a la naturaleza específica de los materiales y a la aplicación de medidas de protección, detección y alarma.



3. Excepcionalmente, se podrán permitir, asimismo, los siguientes usos:

3.1. En cualquier situación:

- a) los recreativos de carácter deportivo, tales como pistas deportivas cubiertas, gimnasios, pistas de patinaje o similar.
- b) hostelero (restaurante).

3.2. Previo estudio de detalle, comprensivo de los estudios de accesibilidad, seguridad y definidor de las instalaciones complementarias inherentes, siempre y cuando el edificio esté aislado en la parcela, separándose, como mínimo, diez metros (10 m.) de sus lindes, se podrán autorizar los siguientes usos:

- a) El hotelero.
- b) El comercio mixto, al por menor, en grandes superficies.
- c) Oficinas (Tof).

En cuanto al uso comercial, éste se permitirá en edificio de uso exclusivo, cuando tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.000 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 1.600 metros cuadrados.

3.3. Las actividades enunciadas en los apartados b) y c) anteriores, no se autorizarán en parcelas cuyos accesos, necesariamente, deban efectuarse a través del suelo residencial.

4. Se prohíben cualesquiera usos no mencionados expresamente.

5. **Usos exclusivos** permitidos en la Unidad de Ejecución C. (PRI aprobado Ayto. definitivamente 20/12/01).

- Uso de almacén para almacenado y manipulado de productos hortofrutícolas.
- Uso comercial al por menor.
- Viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, la superficie construida no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m², siempre y cuando la parcela de dicha actividad llegue a los 250 m².
- No se permitirán otros usos en el ámbito de esta unidad.

8.9.C. Condiciones generales.

Ver artículos 5.7 y 6.3.A Aparcamientos.

Ver artículo 6.2.H Condiciones estéticas.

Ver artículo 6.3.C Cerramientos parcelas.



NORMAS URBANÍSTICAS PROVISIONAL EN SESION DE

DEFINITIVA 30/06/14

Ver artículo 64.G. DOTACION DE APARCAMIENTOS.

El Secretario,

De las parcelas.



FEBRERO 2014
 sometido a información pública
 mediante resolución.....adoptado
 en fecha 16/04/14.....
 CERTIFICO.
 Púcol. a 17 de abril de 2014
 EL/LA SECRETARIO/A

Las parcelas, en suelos industriales, deberán tener, preferentemente, forma de cuadrilátero regular; las líneas de medianería no podrán formar un ángulo inferior a sesenta grados con respecto a la alineación oficial, siendo la de fondo perpendicular a alguna de aquéllas o paralela a la alineación exterior.

Cuando un solar no reúna las condiciones de longitud de fachada, superficie y líneas de medianería, y tenga a sus lados construcciones permanentes y definitivas, se podrán autorizar otras condiciones dimensionales y formales, con las limitaciones que procedan. Asimismo, podrán autorizarse si la irregularidad formal deviene justificada por la propia irregularidad de la manzana.

De las edificaciones y de los espacios libres de las parcelas.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

Los paramentos exteriores, visibles desde la vía pública o recayentes a la propia parcela deberán tener tratamiento de fachada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación no podrán destinarse a almacenes al aire libre, sino que deberán estar pavimentados o ajardinados, pudiendo destinarse a aparcamiento.

En la franja de parcela de separación obligatoria a viales, las plazas de aparcamiento podrán cubrirse con una cubrición ligera, sin cerramientos laterales y con una estructura ligera de soporte, y de altura mínima de 2'20 m. y máxima de 3'00 m. Esta cubrición no computará a efectos de ocupación de parcela.

Se permitirá adosar a cerramiento exterior las construcciones necesarias para la ubicación de elementos técnicos necesarios para la industria como casetas de transformador y similares, con la forma y características necesarias a su funcionalidad. Asimismo, se autoriza la construcción de casetas de vigilancia con una superficie máxima de 9 m² y 3 m de altura adosadas al cerramiento exterior. Estas construcciones computarán a efectos de volumen y ocupación de la parcela.

8.9.D. Otras zonas.

A las unidades de ejecución E y C les serán de aplicación las ordenanzas referentes a la ZONA INDUSTRIAL MAS DEL BOMBO.

La edificabilidad para la UE.F es de 1,30 m²/m².

CERTIFICO, PUÇOL A ... 09/07/14

El Secretario,

Condiciones específicas de POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE CASCO.

1. Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de la parcela edificable será de quinientos (500 m².) metros cuadrados.

Deberá tener un frente de fachada mínimo de quince (15) metros.

2. La altura máxima permitida será de 11 m. en construcción de naves, medidos a la cara inferior de las cerchas, y de 16 m. para cualquier construcción auxiliar (silos, etc...). El número máximo de plantas será de tres.

3. Con respecto a la parcela.

Las edificaciones se separarán un mínimo de 150 centímetros (1,50 m) de los lindes de parcela, y del vial 5 m (5 m).

La edificabilidad máxima será de 2,25 m²/ m², excepto en aquellos sectores donde exista otro límite diferente.

No obstante, no se considerarán fuera de ordenación los edificios actualmente construidos, amparados por licencia municipal conforme al planeamiento anterior.

4. Con respecto al saneamiento, la red de saneamiento deberá ser del tipo separativo, por lo que dispondrán de dos canalizaciones independientes para la recogida de las aguas residuales sucias y las pluviales.

5. Deberá disponerse un número de aparcamientos colectivos en el interior de la parcela de acuerdo con el artículo 6.4.G.

Condiciones específicas ZONA INDUSTRIAL MAS DEL BOMBO (SERRA LLARGA).

1. Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de la parcela edificable será de cien (100 m².) metros cuadrados.

Deberá tener un frente de fachada mínimo de cinco (5) metros.

2. La altura máxima permitida será de 2 plantas y 11,00 m. medidas a cara inferior de las cerchas.

3. La ocupación máxima de parcela será del 100%.

4. Deberá disponerse un número de aparcamientos colectivos en el interior de la parcela de acuerdo con el artículo 6.4.G.

sometido a información pública
 mediante resolución... adoptado
 en fecha... 16/04/14.....

CERTIFICO.

a 17 de abril de 2014

EL/LA SECRETARIO/A



Condiciones específicas de las zonas UE-C y UE-F.

A las unidades de ejecución E y C les serán de aplicación las ordenanzas referentes a la ZONA INDUSTRIAL MAS DEL BOMBO:

1. Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de la parcela edificable será de cien (100 m².) metros cuadrados.

Deberá tener un frente de fachada mínimo de cinco (5) metros.

2. La altura máxima permitida será de 3 2 plantas y 11,00 m. medidas a cara inferior de las cerchas.

3. La ocupación máxima de parcela será del 100%.



La redacción que se propone es la siguiente, donde se ha señalado los cambios introducidos:

REDACCIÓN PROPUESTA.

8.9. POLÍGONO INDUSTRIAL NORTE CASCO (SPI-1), ZONA INDUSTRIAL MAS DEL BOMBO (IND-B), U.E-F, Y U.E-C.

Dadas sus características similares pasamos a desarrollar la normativa que regirá en **las cuatro** zonas.

APROBACION POR EL AYUNTAMIENTO;

8.9.A. Ámbito.

El delimitado expresamente en los planos correspondientes.

PROVISIONAL EN SESION DE
DEFINITIVA 30/06/14

CERTIFICO, PUÇOL A 09/07/14

El Secretario,

8.9.B. Usos.

Principal: El uso industrial, el de almacén y el de aparcamiento.

Complementarios:

- Viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, la superficie construida no será inferior a 50 m², ni superior a 150 m², siempre y cuando la parcela de dicha actividad llegue a los 1.250 m², manteniendo los usos que se comentan a continuación.
- El de espacios libres (Del).



- Equipamientos.
- El de infraestructuras (Din).



Los usos relacionados en el apartado anterior sólo se considerarán complementarios cuando estén intrínsecamente relacionados con un uso de los conceptuados como principales al servicio de los trabajadores de una empresa, o tenga el carácter de público y colectivo al servicio de las zonas industriales. En este último caso, podrán ubicarse, en la proporción que se determina en las presentes normas, en los espacios libres y de equipamiento de la zona industrial.

Usos prohibidos:

En general, en el suelo industrial, se prohíben los siguientes usos:

- En general, las actividades calificadas como peligrosas por emisión de radiaciones ionizantes, las nocivas e insalubres por vertidos de aguas residuales de índice de contaminación alto (grado 4-5) y aquéllas que, por sus características, deban estar aisladas.
- Los residenciales unifamiliares no expresamente permitidos en el apartado anterior, los plurifamiliares y comunitarios.
- El asistencial (Das).
- Cualquier otro no mencionado o que sea claramente incompatible con los usos principales.

Usos pormenorizados:

1. De los usos principales determinados de conformidad con las categorías consideradas en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por decreto 54/90 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, se permitirán, exclusivamente, los que supongan la siguiente calificación, como actividades:

- Las molestas, por ruidos y vibraciones, de índice bajo o medio (grado menor que tres), si bien, en su caso, la transmisión a viviendas próximas será menor que cuarenta dB (A).
- Las molestas, por humos y/o emanaciones, de índice bajo (grado menor que dos).
- Las nocivas e insalubres, por contaminación del ambiente atmosférico, de índice bajo (grado menor que dos).
- Las nocivas e insalubres, por sus vertidos, de índice bajo (grado uno) o aquellas que precisen tratamientos físico-químicos de neutralización pero que no comporten procesos de degradación de materia orgánica.

APROBACION POR EL AYUNTAMIENTO:

PROVISIONAL EN SESION DE

DEFINITIVA 30/06/14

CERTIFICO, PUÇOL A 09/07/14

El Secretario,



e) Las nocivas e insalubres, por posible emisión de radiaciones ionizantes, de índice bajo (grado uno).

f) Las peligrosas, cuando tal calificación le sobrevenga por alguno de los siguientes supuestos:

f.1) Por incendios, sólo si presentan un carga térmica inferior a cuatrocientos Mcal/m². y unos productos de combustión ligeramente tóxicos.

f.2) Por explosión, por sobrepresión y/o deflagración, de índice bajo (grado menor que dos).

f.3) Depósitos fijos, tantos aéreos como enterrados o semienterrados, de G.L.P., con capacidad inferior a cinco metros cúbicos.

2. La carga térmica establecida se podrá aumentar en un cincuenta por ciento (50%), atendiendo a la naturaleza específica de los materiales y a la aplicación de medidas de protección, detección y alarma.

3. Se permiten, asimismo, los siguientes usos:

a) **los recreativos de carácter deportivo, tales como pistas deportivas cubiertas, gimnasios, pistas de patinaje o similar.**

b) **hostelero (restaurante).**

c) **El hotelero.**

d) **El comercio mixto, al por menor, en grandes superficies.**

e) **Oficinas (Tof).**

APROBACION POR EL AYUNTAMIENTO;

PROVISIONAL EN SESION DE

DEFINITIVA 30/06/14

CERTIFICO, PUÇOL A 09/07/14

El Secretario,

4. Se prohíben cualesquiera usos no mencionados expresamente.

5. **Usos exclusivos** permitidos en la Unidad de Ejecución C. (PRI aprobado Ayto. definitivamente 20/12/01).

- Uso de almacén para almacenado y manipulado de productos hortofrutícolas.

- Uso comercial al por menor.

- Viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, la superficie construida no será inferior a 50 m² ni superior a 150 m², siempre y cuando la parcela de dicha actividad llegue a los 250 m².

- No se permitirán otros usos en el ámbito de esta unidad.

8.9.C. Condiciones generales.

Ver artículos 5.7 y 6.3.A Aparcamientos.

Sometido a información pública
mediante resolución adoptado
en fecha 10/04/14

CERTIFICO.

17 de abril de 2014

EL/LA SECRETARIO/A



Ver artículo 6.2.H Condiciones estéticas.

Ver artículo 6.3.C Cerramientos parcelas.

Ver artículo 6.4.G. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.



De las parcelas.

Las parcelas, en suelos industriales, deberán tener, preferentemente, forma de cuadrilátero regular; las líneas de medianería no podrán formar un ángulo inferior a sesenta grados con respecto a la alineación oficial, siendo la de fondo perpendicular a alguna de aquéllas o paralela a la alineación exterior.

Cuando un solar no reúna las condiciones de longitud de fachada, superficie y líneas de medianería, y tenga a sus lados construcciones permanentes y definitivas, se podrán autorizar otras condiciones dimensionales y formales, con las limitaciones que procedan. Asimismo, podrán autorizarse si la irregularidad formal deviene justificada por la propia irregularidad de la manzana.

De las edificaciones y de los espacios libres de las parcelas.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

Los paramentos exteriores, visibles desde la vía pública o recayentes a la propia parcela deberán tener tratamiento de fachada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación no podrán destinarse a almacenes al aire libre, sino que deberán estar pavimentados o ajardinados, pudiendo destinarse a aparcamiento.

En la franja de parcela de separación obligatoria a viales, las plazas de aparcamiento podrán cubrirse con una cubrición ligera, sin cerramientos laterales y con una estructura ligera de soporte, y de altura mínima de 2'20 m. y máxima de 3'00 m. Esta cubrición no computará a efectos de ocupación de parcela.

Se permitirá adosar a cerramiento exterior las construcciones necesarias para la ubicación de elementos técnicos necesarios para la industria como casetas de transformador y similares, con la forma y características necesarias a su funcionalidad. Asimismo, se autoriza la construcción de casetas de vigilancia con una superficie máxima de 9 m² y 3 m de altura adosadas al cerramiento exterior. Estas construcciones computarán a efectos de volumen y ocupación de la parcela.



DEFINITIVA 30/06/14

CERTIFICO PUÇOL A .. 09/07/14

El Secretario,

NORMAS URBANÍSTICAS



PROVISIONAL EN SESION DE

DEFINITIVA 30/06/14

CERTIFICO, PUÇOL A ... 09/07/14

El Secretario

Condiciones específicas de POLIGONO INDUSTRIAL NORTE CASCO



1. Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de la parcela edificable será de quinientos (500 m².) metros cuadrados.

Deberá tener un frente de fachada mínimo de quince (15) metros.

2. La altura máxima permitida será de 11 m. en construcción de naves, medidos a la cara inferior de las cerchas, y de 16 m. para cualquier construcción auxiliar (silos, etc....). El número máximo de plantas será de tres.

3. Con respecto a la parcela.

Las edificaciones se separarán un mínimo de 150 centímetros (1,50 m) de los lindes de parcela, y del vial 5 m (5 m).

La edificabilidad máxima será de 2,25 m²/ m², excepto en aquellos sectores donde exista otro límite diferente.

No obstante, no se considerarán fuera de ordenación los edificios actualmente construidos, amparados por licencia municipal conforme al planeamiento anterior.

4. Con respecto al saneamiento, la red de saneamiento deberá ser del tipo separativo, por lo que dispondrán de dos canalizaciones independientes para la recogida de las aguas residuales sucias y las pluviales.

5. Deberá disponerse un número de aparcamientos colectivos en el interior de la parcela de acuerdo con el artículo 6.4.G.

Condiciones específicas ZONA INDUSTRIAL MAS DEL BOMBO (SERRA LLARGA).

1. Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de la parcela edificable será de cien (100 m².) metros cuadrados.

Deberá tener un frente de fachada mínimo de cinco (5) metros.

2. La altura máxima permitida será de **3 plantas** y 11,00 m. medidas a cara inferior de las cerchas.

3. La ocupación máxima de parcela será del 100%.

4. La edificabilidad máxima será de 2,0 m²/m².

5. Deberá disponerse un número de aparcamientos colectivos en el interior de la parcela de acuerdo con el artículo 6.4.G.

Condiciones específicas de las zonas UE-C y UE-F.

A las unidades de ejecución F y C les serán de aplicación las ordenanzas referentes a la ZONA INDUSTRIAL MAS DEL BOMBO:

1. Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de la parcela edificable será de cien (100 m².) metros cuadrados.

Deberá tener un frente de fachada mínimo de cinco (5) metros.

2. La altura máxima permitida será de 3 plantas y 11,00 m. medidas a cara inferior de las cerchas.

3. La ocupación máxima de parcela será del 100%.

4. La edificabilidad máxima para cada una de las zonas incluidas será:

La edificabilidad para la UE.F: 1,30 m²/m².

La edificabilidad para la UE C: 1,228 m²/m².

5. Deberá disponerse un número de aparcamientos colectivos en el interior de la parcela de acuerdo con el artículo 6.4.G.

APROBACION POR EL AYUNTAMIENTO;

PROVISIONAL EN SESION DE

DEFINITIVA 30/06/14

CERTIFICO, PUÇOL A 09/07/14

El Secretario,



[Handwritten signature]

En Puçol, a 8 de Abril de 2014.

Por los Servicios Técnicos Municipales, la arquitecta,

[Handwritten signature]

María Jesús Camacho Jiménez

Sometido a información pública
mediante resolución adoptado
en fecha 16/04/14
CERTIFICO.
Puçol a 17 de abril de 2014
EL/LA SECRETARIO/A



[Handwritten signature]



AJUNTAMENT de PUÇOL

Plaça Joan de Ribera, s/n
46530 - Puçol (Valencia)
Telèfon 96 142 13 03
Fax: 96 146 45 56

Registre d'eixida nº.....
Data.....
Expedient nº.....
Codi d'arxiu.....
Dependencia /Negociat.....

**MATEO J. PUIGCERVER CASELLES, SECRETARIO DEL
AYUNTAMIENTO DE PUÇOL (VALENCIA),**

CERTIFICO: Que la expresada Corporación en sesión ordinaria de su Pleno celebrada el día 30 de junio de 2014, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

URBANISMO:

-12-

**“APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM.
26 DEL PLAN GENERAL, EXP. 921/2014.**

Visto el documento de Modificación Puntual del Plan General de Puçol denominado Nº. 26, elaborado por los Servicios Técnicos y suscrito por la arquitecta municipal D^a M^a Jesús Camacho Jiménez, que tiene por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada motivada en la necesidad de homogeneizar las Normas Urbanísticas vigentes en las seis zonas ordenanzas de uso industrial, y así evitar la dispersión actual y las diferente regulación injustificada en algunas de sus determinaciones. Además, se elimina la necesidad de realizar un Estudio de Detalle en tres de ellas para poder llevar a cabo ciertos usos compatibles pero imponiendo unas condiciones que imposibilitan su materialización. Documento que propone concretamente la modificación de los artículos.8.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Puçol.

Resultando que el proyecto de Modificación Puntual Nº. 26 ha sido sometido al trámite de información pública, por el plazo de un mes, mediante inserción de anuncio en el tablón de edictos del ayuntamiento, en el diario “Las Provincias” de 24 de abril de 2014, en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana número 7,266 de fecha 5 de mayo de 2014, y en la web municipal, sin que durante el período expuesto se haya presentado alegación alguna.

Considerando el artículo 94.1 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), que establece que las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.

Considerando que el procedimiento aprobatorio de los planes generales viene establecido en el artículo 83 de la LUV. Si bien hay que señalar que al tratarse de una modificación puntual de Plan General referida únicamente a ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales a tenor del artículo 223.5 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en adelante ROGTU, modificado por Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell.

Considerando lo dispuesto en los artículos 104 de la LUV y siguientes sobre la publicación y publicidad de los planes.

Considerando que la aprobación definitiva de esta modificación puntual corresponde al Ayuntamiento al tratarse de un Plan de iniciativa municipal que no

modifica la ordenación estructural, a tenor de lo dispuesto en el artículo 91.1 de la LUV.

Considerando que el órgano competente para la aprobación definitiva es el Pleno municipal a tenor de lo dispuesto en el artículo 22.c) de la ley Reguladora de las Bases de Régimen Local que dispone que corresponde al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

Vista la propuesta formulada por el Concejal Delegado de Urbanismo, de fecha 11 de junio de 2014, dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa de Urbanismo, Agricultura, Medio Ambiente e Infraestructuras Agrarias, de 25 de junio.

INTERVENCIONES:

(---)

(...)

La Corporación Municipal, por unanimidad de los 15 miembros presentes de los 17 que conforman la totalidad de la misma, **ACUERDA:**

PRIMERO: Aprobar definitivamente el documento de Modificación Puntual nº 26 del Plan General elaborado por los Servicios Técnicos Municipales, tal y como viene presentada.

SEGUNDO: Extender diligencia de aprobación definitiva por el Secretario de la Corporación sobre el documento aprobado.

TERCERO: Remitir copia a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, con carácter previo a la publicación de este acuerdo.

CUARTO: Ordenar la publicación del presente acuerdo así como las normas urbanísticas que lo integran, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web municipal, sede electrónica.

QUINTO: Dar traslado del presente acuerdo al Departamento de Informática para su inserción en la sede electrónica, y a los Servicios Técnicos Municipales a los efectos oportunos.

SEXTO: Facultar a la Sra. Alcaldesa a fin de que, en nombre de la Corporación, realice cuantas actuaciones sean necesarias para la ejecución del presente acuerdo”.

La presente certificación se expide antes de ser aprobada el Acta correspondiente y a reserva de los términos que resulten de su aprobación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Y para que conste libro la presente certificación, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, en Puçol, a siete de julio de dos mil catorce.

Vº Bº
LA ALCALDESA



Mercedes Sanchis Montañana

M^a Mercedes Sanchis Montañana

