



- 1. DISPOSICIONES GENERALES**
- 2. TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES**
- 3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**
- 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION**
- 5. USOS**
- 6. CONDICIONES HIGIENICAS**
- 7. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Significado y ámbito de aplicación

El presente plan parcial se redacta para desarrollar la totalidad del suelo urbanizable de uso comercial-terciario clasificado por la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella.

El ámbito del Plan Parcial se refiere al SECTOR A del suelo urbanizable programado clasificado por el Plan General, calificado para uso comercial-terciario y que aparece grafiado como tal en los planos correspondientes del mencionado Plan General.

1.2. Objeto

El objeto del Plan Parcial es la ordenación urbanística detallada y completa del ámbito señalado en el artículo anterior, con el alcance establecido en el art. 13 del Texto refundido de la Ley del Suelo.

1.3. Vigencia

Este Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial del Estado. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse a través de las modificaciones del mismo con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

1.4. De la documentación

Son documentos integrantes del Plan Parcial.:

- a)** La memoria justificativa de la ordenación.
- b)** Los planos de ordenación en los que se grafían las alineaciones, usos pormenorizados y los esquemas de las redes de infraestructura.
- c)** El estudio económico-financiero, donde se evalúan los costes de ejecución del Plan y las fuentes de los recursos necesarios para llevarlo a término.
- d)** El plan de etapas.
- e)** Las presentes Ordenanzas.

El resto de documentación del Plan, integrada por: memoria informativa y planos de información, tienen un carácter meramente informativo y de documentos complementarios.



2. TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES

2.1. Línea de fachada

Es la alineación geométrica que marca la separación entre el suelo privado y la vía pública. Viene dada en los planos de alineaciones y rasantes.

2.2. Línea de rasante

Son líneas de rasante las que define el perfil del viario público en su acera.

2.3. Línea de linde

Es línea de linde la que separa dos parcelas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

2.4. Distancia al linde

Se entiende por distancia al linde la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, de la línea de linde a la que se refiere, medida sobre una recta perpendicular a la línea de linde.

2.5. Retranqueo

Es la distancia entre la línea de fachada y la línea de edificación permitida, medida sobre una recta perpendicular a la línea de fachada.

2.6. Ocupación de parcela

Es la superficie máxima de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

2.7. Coeficiente de ocupación

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela edificable. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviese ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de la parcela.

2.8. Superficie libre de parcela

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

2.9. Edificabilidad

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en una parcela.

2.10. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie total de la parcela.

2.11. Superficie construida por planta

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



2.12. Superficie construida total

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

2.13. Superficie útil

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

2.14. Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el plano inferior y superior que la conforman.

En el supuesto en que uno de los planos estuviese inclinado, la altura libre se medirá sobre una recta perpendicular al plano horizontal, hasta el punto más bajo del inclinado, tomando como mínimo 1,50 metros.

2.15. Altura de cornisa

Es la distancia vertical que se mide desde un plano horizontal situado en la línea de rasante, en el punto medio de la alineación exterior en cada parcela, hasta la intersección con el plano inferior del último forjado o el plano de cubierta con el plano de fachada.

2.16. Altura de coronación

Es el valor límite de la altura de la edificación por encima de la rasante, sobre ella únicamente se permitirán elementos ligeros no habitables, vinculados a las instalaciones de los edificios o chimeneas de ventilación o de humos.

2.17. Número de plantas

Es el número de plantas por encima de la rasante.

Contabilizará como planta, aquella que su altura libre rebase 1 metro por encima de la rasante.

2.18. Planta de sótano

Es aquella en la que su altura libre se encuentra en su totalidad por debajo de la línea de rasante.

2.19. Planta de semisótano

Es aquella en la que más del 50% de su altura libre se encuentra situada por debajo de la línea de rasante.

2.20. Cuerpo saliente

Se entiende por cuerpo saliente aquellas partes de la edificación que, sobresaliendo de la línea de edificación, están situadas en plantas distintas a la baja y son de utilización directa por personas.



3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

3.1. Calificación del suelo

De acuerdo con las determinaciones del Plan General, el área objeto de planeamiento tiene la calificación de terciario-comercial.

Dadas las características de homogeneidad del sector, no se propone la subcalificaciones dentro del ámbito de este suelo, pasando directamente a la asignación pormenorizada de usos contenida en planos y en estas ordenanzas.

3.2. Cargas

Los promotores del presente Plan deberán ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento u Órgano Urbanístico actuante:

- Los terrenos calificados como viales públicos por este Plan.
- Las parcelas calificadas como espacios libre de uso público.
- Las parcelas calificadas como servicios de interés público y social.
- El 15 % del aprovechamiento tipo.
- El exceso de aprovechamiento del Sector, evaluado en 20.292,67 m².

Igualmente los propietarios de las parcelas incluidas en el Plan deberán sufragar el coste de las obras de urbanización que se deduzcan del proyecto correspondiente, en los términos establecidos en el Estudio Económico-financiero y demás documentos de este Plan, y además, los que se incluyan a tenor de lo dispuesto en el art. 16.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, correspondientes a los sistemas generales de comunicaciones.

3.3. Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización son proyectos de obra cuya finalidad es materializar la ejecución de:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
- Redes de distribución de agua potable, de riego o hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de suministro de energía eléctrica y de alumbrado.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Obras especiales.

Se establece como obligatoria la tramitación y aprobación de un proyecto de urbanización que abarque la totalidad del ámbito del Plan Parcial y los Sistemas Generales de Comunicación que obliga el Plan General, el cual contendrá los documentos establecidos en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento.

Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones especificadas en las Normas Urbanísticas del Plan General y las señaladas en la Memoria de Ordenación de este Plan Parcial.



3.5. Parcelación

3.5.1. Configuración y características

Las parcelas que resultarán de la ejecución del Plan son las grafiadas en los planos correspondientes, con la configuración y características que en ellos se grafían.

Las líneas de linde laterales deberán ser perpendiculares a la alineación de fachada.

3.5.2. Dimensiones mínimas

Se establece una superficie mínima de 250 m² y una fachada mínima de 10 metros.

3.5.3. Agrupación y segregación de parcelas

Las parcelas edificables definidas por el Plan podrán ser objeto de partición y segregación, siempre y cuando las parcelas resultantes superen las condiciones anteriormente establecidas.

Si con motivo de la segregación de parcelas, o agrupación de las antes segregadas, fuera preciso realizar obras de infraestructura, éstas se ejecutarán con cargo al titular o titulares de la parcela o parcelas originarias.

Las agrupaciones o segregaciones de parcelas estarán sometidas a la obtención de la licencia municipal correspondiente.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad para las parcelas susceptibles de edificación privada queda establecido en 1,126586 m²/m².

El coeficiente de edificabilidad para la parcela de equipamiento deportivo queda establecido en 0,40 m²/m².

4.2. Ocupación

El coeficiente de ocupación de la edificación en las parcelas susceptibles de edificación privada queda establecido en el 100%.

El coeficiente de ocupación de la edificación para la parcela de equipamiento deportivo queda establecido en el 70%.

4.3. Altura libre de planta

La mínima altura libre de permitida es de 3,00 metros.

4.4. Altura y número de plantas

Queda establecido, con carácter general, la máxima altura de cornisa en 10 metros, la máxima altura de coronación en 14 metros y el número máximo de plantas en 3.

La edificación de más de una planta comportara necesariamente dejar la superficie libre de edificación en la parcela, equivalente a la superficie edificada en plantas.

Por encima de la altura de cornisa solamente se permitirán las construcciones de acceso a cubiertas y las destinadas a albergar maquinaria o cualquier otra



instalación técnica auxiliar. Todas ellas estarán inscritas dentro de un plano a 45° que contenga la línea que conforman en plano de cornisa y fachada.

4.5. Alineaciones

Quedan definidas en el plano de rasantes y alineaciones.

4.6. Cuerpos volados

No se permiten los cuerpos salientes a la alineación oficial.

4.7. Vallado de parcelas

En el caso de que la línea de edificación quede retranqueada con respecto a la línea de fachada, estará prohibido todo tipo de vallado de parcela, obligándose al acondicionamiento de la superficie no ocupada por la edificación, permitiéndose destinar dicha superficie libre al uso de aparcamiento.

5. USOS

5.1. Usos permitidos

5.1.1. Comercial

Constituyen este uso los establecimientos de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías.

Cumplirán con lo establecido en las correspondientes ordenanzas laborales y legislación concurrente.

5.1.2. Deportivo

Comprende las instalaciones y espacios dedicados a la práctica del deporte en todas sus modalidades.

Cumplirán con la normativa dictada por el Consejo Superior de Deportes y, en los que sea de aplicación, con el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

5.2. Usos prohibidos

- Almacenes que no estén directamente vinculados a la actividad comercial.
- Industria que no esté directamente vinculada a la actividad comercial.
- Residencial, a excepción de las viviendas destinadas a conserje o guarda de la instalación, la cual no podrá superar los 150 m² construidos deberá ubicarse necesariamente en planta alta y cumplirá con las condiciones mínimas de higiene y salubridad legalmente exigibles.
- Oficinas que no estén directamente vinculadas a la actividad comercial.
- Sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencias que las instalaciones puedan legalmente requerir.
- Docente, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal, siempre y cuando estén vinculadas a la actividad comercial.
- Se prohíbe el uso pecuario y los mataderos de cualquier tipo, así como toda actividad calificada como, nociva o insalubre por el Reglamento de Actividades Calificadas.



5.3. Asignación de usos

El suelo susceptible de edificación privada se le permite el uso COMERCIAL.

El suelo de interés público y social se le permite el uso DEPORTIVO.

5.4. Reservas

En las parcelas destinadas a aparcamientos se deberá preveer, como mínimo, una reserva de 1 plaza/25 m² de edificación comercial.

En la parcela destinada a servicios de interés público y social, las zonas no ocupadas por la edificación o por las instalaciones, se dedicarán a jardines y zonas de estancia.

6. CONDICIONES HIGIENICAS

6.1. Residuos gaseosos

Las emisiones gaseosas de las instalaciones que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 de 6 de febrero.

6.2. Aguas residuales

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

1) Aceites y grasas: concentraciones o cantidad de sebos, cera, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes comerciales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° y 40° en el punto de descarga.

2) Mezclas explosivas: líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficiente, por si solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento de los sistemas de depuración.

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

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

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



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

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

8) Desechos corrosivos: cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración.

9) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos debe impedirse en la atmósfera de todos los puntos de la red, igualmente el de sustancias potencialmente productoras de dichos gases o vapores.

10) Índices de calidad: los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las concentraciones señaladas en la norma 237 de las Normas de Coordinación Metropolitana.

La dilución de cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones, será considerada como infracción a esta Ordenanza, salvo casos declarados de emergencia de peligro.

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

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

12) Cualquier actividad cuyos vertidos no cumplan las condiciones de este artículo, estará obligada a ejecutar su propio sistema de depuración de forma que las características de los afluentes a la red de alcantarillado sean tales que den cumplimiento a lo prescrito en este articulado.

13) Para el control de los vertidos, las conexiones a la red de alcantarillado dispondrán de una arqueta de registro.

6.3. Ruidos

Se establece una limitación de ruidos máxima de hasta 30 decibelios, medidos en el exterior de la edificación.

7. CONDICIONES DE SEGURIDAD

7.1. Prevención de incendios

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 "Condiciones de Protección contra incendios en los Edificios" y cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

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