

ANEXO I: ORDENANZAS

O R D E N A N Z A S



21 MAR. 1997

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

1.1.- Significado y ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial se redacta para desarrollar parte del suelo urbanizable programado de uso global Industrial y de Almacén clasificado por la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella.

El ámbito del Plan Parcial se refiere al Sector "D" del suelo urbanizable programado clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella y calificado por el mismo para uso industrial y de almacén 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 las determinaciones que establece el artículo 21 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94 de 15 de Noviembre.

1.3.- Vigencia.

Este Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial. 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.

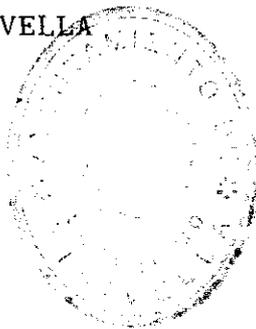
1.4.- De la documentación.

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).- Las presentes Ordenanzas.

AYUNTAMIENTO DE XIRIVELLA

PLAN PARCIAL SECTOR "D"
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE
XIRIVELLA.



24 MAR. 1997

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 definen el perfil del viario público en su acera.

2.3.- Línea de linde.

Es línea de linde lateral la que separa dos parcelas susceptibles de ser ocupadas por la edificación, y línea de linde frontal la que separa la parcela de la vía o espacio libre público.

2.4.- Distancia al linde.

Se entiende por distancia al linde la que



21 MAR, 1997

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 proporción 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 ó 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 parcela.

2.8.- Superficie libre de parcela.

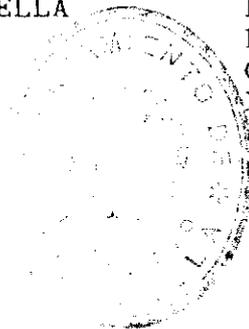
Es la superficie de la parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

2.9.- Edificabilidad.

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

2.10.- Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.



21 MAR 1997

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 integran una planta o la totalidad del edificio.

2.14.- Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre dos forjados o entre forjado y plano interior de cubierta.

En el supuesto de que uno de los forjados o la cubierta estuviese inclinada, la altura libre se medirá sobre una recta perpendicular al forjado horizontal, hasta el punto más bajo del inclinado, tomando como mínimo 1'5 m.

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 que forma la cara 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



1997

edificación, por encima de 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 incluida la baja.

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.

AYUNTAMIENTO DE XIRIVELLA

PLAN PARCIAL SECTOR "D"
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE
XIRIVELLA.

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 las personas.



21 MAR. 1997

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 Industrial y de Almacén.

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

3.2.- Cargas.

Los adjudicatarios del aprovechamiento de este Plan deberán ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento u Organo Urbanístico actuante:

- Los terrenos calificados como viales por este Plan.

- Las parcelas calificadas como espacios libres de uso público.

- Las parcelas calificadas como servicios de interés público y social.

- El 10% de la edificabilidad que permite el Plan.

- Igualmente los adjudicatarios del aprovechamiento del 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 del programa.

3.3.- Estudios de detalle.

Será obligatoria la aprobación de un Estudio de Detalle, previo a la obtención de la licencia de edificación cuando se pretenda agrupar edificabilidad como consecuencia de la agrupación de varias de las parcelas resultantes de la reparcelación.

En todo caso se dará cumplimiento a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.4.- Proyectos de Urbanización.



21 MAR. 1997

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 alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Obras especiales.

Se establece como obligatorio 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 resulten del procedimiento reparcelatorio necesario para la ejecución del Plan deberán cumplir la siguiente condición: las líneas de linde laterales deberán ser perpendiculares al posterior.

3.5.2.- Dimensiones mínimas.

Se establece una superficie mínima de 300 m² y una fachada mínima de 10 metros.

3.5.3.- Agrupación y segregación de parcelas.

Una vez establecida la parcelación como consecuencia del procedimiento reparcelatorio, se podrán agrupar o segregar éstas, de manera que las resultantes superen las condiciones mínimas establecidas.

Si con motivo de la segregación de parcelas fuera preciso realizar obras de infraestructura, éstas se

AYUNTAMIENTO DE XIRIVELLA

PLAN PARCIAL SECTOR "D"
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE
XIRIVELLA.



27 MAR. 1997

ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.

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

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

4.1.- Edificabilidad.

- En la zona destinada a almacenes, denominada en la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella como zona 1 del Sector "D", la edificabilidad es la de 0'75 m²/m².

- En la zona destinada a industria, denominada en la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella como zona 2 del Sector "D", la edificabilidad es la de 0'65 m²/m².

- La edificabilidad media del Sector "D" es la de 0'6916 m²/m².

4.2.- Ocupación.

- Se establece un coeficiente de ocupación de la edificación en cada una de las parcelas del setenta por ciento (70%), tanto en las destinadas a uso industrial como las destinadas a almacén. El mismo coeficiente de



21 MAR. 1997

interés público y social.

- Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiendose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Quedando terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

4.3.- Altura y número de plantas.

- En todo el sector, tanto de uso industrial como de almacén, la máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros. Se admitirá, no obstante, por encima de dicha altura, aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, etc.), indispensables para el funcionamiento de la industrial o almacén que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada. El volumen de estos elementos por encima de la altura computará a los efectos de la edificabilidad máxima admitida deduciendo un metro cuadrado de techo por cada 4 metros cúbicos construidos.

- El número de plantas máximo para cualquier edificación en todo el sector es el de tres.

- Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbrera no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma.

- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

- La cara interior del forjado de techo de la planta-baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3'80 metros sobre la cota de referencia. La planta-baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

- No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

4.4.- Alineaciones.

Quedan definidas en el plano de rasantes y alineaciones. No se presentan voladizos en la línea de fachada.



MAR. 1997

4.5.- Vallado de parcelas.

En aquellas parcelas en que la línea de edificación quede retranqueada con respecto a la línea de fachada, las parcelas se vallarán con una cerca de las siguientes características:

Altura máxima total: 2 metros.

Altura opaca máxima: 1 metro.

4.6.- Condiciones estéticas.

- Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias y almacenes deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto. Idénticas condiciones se exige para las edificaciones de carácter público o social.

- Los espacios libres de edificación deberán

tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

4.7.- Reserva de aparcamiento.

Cada parcela dispondrá de una plaza de aparcamiento en su interior por cada doscientos metros cuadrados de superficie construida sobre la misma.



29 MAR 1997

5.- USOS.

5.1.- Usos permitidos.

A).- Zona de uso de almacén (zona 1). Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que se consideran incompatibles con el medio urbano residencial, y que dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en las condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento de Xirivella y por la Comisión de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana, como de suficiente garantía.

Se permitirán aquellas actividades que se limiten a clasificación, selección y preparación de productos que no supongan transformación.

B).- Zona de uso industrial (zona 2). Comprende aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos que se consideran incompatibles con el medio urbano residencial y que aún estando calificadas como molestas o peligrosas por el Reglamento de 30 de

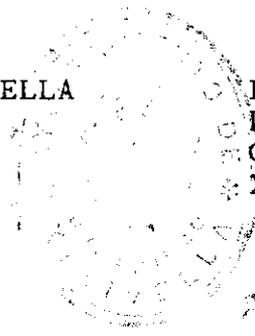
Noviembre de 1.961, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en las condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento de Xirivella y por la Comisión de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana, como de suficiente garantía.

Se permiten igualmente los talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos.

Las estaciones de servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la ley y si se considera conveniente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Consellería de Obras Públicas de la Generalitat Valenciana.

C).- Para todos estos usos, tanto industrial como de almacén, se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, higiene, salubridad y habitabilidad aplicables a cada caso, de acuerdo con la legislación vigente, las Ordenanzas Generales de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella y las presentes Ordenanzas.

5.2.- Usos incompatibles.



21 JUN 1997

A).- Zona de uso de almacén (zona 1).

- Industrias de transformación de productos con procesos complejos de fabricación.

- Residencial, a excepción de las viviendas de conserje o guarda de la instalación.

- Oficinas no vinculadas directamente a la actividad.

- Uso hotelero y espectáculos.

- Actividades insalubres y/o nocivas.

B).- Zona de uso industrial (zona 2).

- Residencial, a excepción de las viviendas de conserje o guarda de la instalación.

- Oficinas no vinculadas directamente a la actividad.

- Uso hotelero y espectáculos.

- Actividades insalubres y/o nocivas.

6.- CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION.

6.1.- Patios de ventilación.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de éstos se fija con la condición de que en la planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. En cualquier caso, el diámetro mínimo del círculo inscrito no será nunca inferior a 4 metros.

6.2.- Afecciones a la urbanización.

En ningún caso la apertura de las puertas de acceso de vehículos o peatones podrá barrer espacio de vía pública.

AYUNTAMIENTO DE XIRIVELLA

PLAN PARCIAL SECTOR "D"
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE
XIRIVELLA.



21 MAR. 1997

No se permitirá la alteración de la rasante de la acera o calzada de la vía pública con motivo de posibilitar el acuerdo de la rasante de los accesos de vehículos. Se permitirá la colocación de bordillo rebajado en sustitución al normal en una anchura igual a la de la puerta de vehículos para facilitar el acceso de éstos al interior de las parcelas.

7.- CONDICIONES HIGIENICAS.

Todo lo concerniente a este capítulo, en especial lo relativo a residuos gaseosos, aguas residuales, residuos sólidos, materiales nocivos, sustancias tóxicas, contaminación acústica, ruidos, etc., se regula por lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella.



21 MAR. 1997

8.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

8.1.- Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 "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.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

9.- PROTECCION ALQUERIAS EXISTENTES.

9.1.- Dentro del sector objeto del presente Plan Parcial se encuentran ubicadas dos alquerías, consideradas por el Plan General como edificios protegidos con un nivel de protección 2 por su valor histórico y artístico. Para este nivel el Plan General, en su artículo 33 establece una protección estructural cuyas condiciones se fijan en dicho artículo.