

# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO INDUSTRIAL S.2 DE CHELLA

Interesado.....Mampostería Namabel S.L.  
Actuación.....Modificación Plan Parcial  
Situación.....Polígono Industrial S2 de Chella (Valencia)  
Arquitecto.....Javier Ballesteros Mascarell



## INDICE

---

### DOCUMENTO 1 : MEMORIA.

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Objeto de la modificación puntual que se propone.
- 3.- Justificación de las circunstancias que motivan el objetivo de modificación.
- 4.- Materialización documental de las modificaciones propuestas.
- 5.- Aprobación de las modificaciones.

### DOCUMENTO 2 : NORMAS.

#### TITULO PRIMERO : FORMULACIÓN, OBJETO Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES.

Artículo 1.1.- **Ámbito de Planeamiento afectado** (modifica el artículo 1.1. de las Normas)

Artículo 1.2.- **Objeto de las Modificaciones de Normas del Plan Parcial** (modifica el artículo 1.2. de las Normas)

Artículo 1.3.- **Documentación de la modificación propuesta** (modifica el artículo 1.3. de las Normas)

#### TITULO SEGUNDO : CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 2.1.- **Áreas de Calificación Urbanística** (se corresponde con el artículo 2.1. de las Normas)

#### TITULO TERCERO : NORMAS URBANÍSTICAS.

##### CAPÍTULO PRIMERO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

Artículo 3.1.- **Calificación del Suelo** (modifica el artículo 3.1. de las Normas)

Artículo 3.2.- **Simultaneidad de Usos** (modifica el artículo 3.2. de las Normas)

##### CAPÍTULO SEGUNDO: DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LOS USOS.

###### Sección Primera : Industrial.

Artículo 3.3.- **Definición** (se corresponde con el artículo 3.3. de las Normas)

Artículo 3.4.- **Clasificación** (se corresponde con el artículo 3.4. de las Normas)

Artículo 3.5.- **Condiciones** (se corresponde con el artículo 3.5. de las Normas)

###### Sección Segunda : Terciario.

Artículo 3.6.- **Definición** (se corresponde con el artículo 3.6. de las Normas)

Artículo 3.7.- **Clasificación** (se corresponde con el artículo 3.7. de las Normas)

Artículo 3.8.- **Condiciones** (modifica el artículo 3.7. de las Normas)



### **Sección Tercera : Equipamiento Dotacional.**

**Artículo 3.9.- Definición** (se corresponde con el artículo 3.9. de las Normas)

**Artículo 3.10.- Clasificación** (se corresponde con el artículo 3.10. de las Normas)

**Artículo 3.11.- Condiciones** (modifica el artículo 3.11. de las Normas)

## **CAPÍTULO TERCERO : CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **1.- CONDICIONES DE LA PARCELA.**

#### **Sección Primera : Lindes y Superficies.**

**Artículo 3.12.- Definición y conceptos : lindes y medición de superficie** (se corresponde con el art.3.12.Normas)

#### **Sección Segunda: Condiciones de Emplazamiento en la parcela.**

**Artículo 3.13.- Concepto y aplicación** (se corresponde con el artículo 3.13. de las Normas)

**Artículo 3.14.- Distancia a lindes** (modifica el artículo 3.14. de las Normas)

**Artículo 3.15.- Plano medio de la parcela** (se corresponde con el artículo 3.15. de las Normas)

#### **Sección Tercera: Condiciones de Ocupación de Parcela.**

**Artículo 3.16.- Parcela mínima** (se corresponde con el artículo 3.16. de las Normas)

**Artículo 3.17.- Ocupación máxima de parcela** (modifica el artículo 3.17. de las Normas)

**Artículo 3.18.- Coeficiente de ocupación** (modifica el artículo 3.18. de las Normas)

**Artículo 3.19.- Superficie libre de parcela** (se corresponde con el artículo 3.19. de las Normas)

#### **Sección Cuarta: Aprovechamiento sobre la Parcela.**

**Artículo 3.20.- Superficie construida por planta** (se corresponde con el artículo 3.20. de las Normas)

**Artículo 3.21.- Superficie construida total** (se corresponde con el artículo 3.21. de las Normas)

**Artículo 3.22.- Superficie útil** (se corresponde con el artículo 3.22. de las Normas)

**Artículo 3.23.- Edificabilidad** (modifica el artículo 3.23. de las Normas).

**Artículo 3.24.- Coeficiente de edificabilidad** (se corresponde con el artículo 3.24. de las Normas)

**Artículo 3.25.- Dotación de aparcamiento** (se corresponde con el artículo 3.25. de las Normas)

### **2.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

#### **Sección Primera : Altura de la Edificación y número de Plantas.**

**Artículo 3.26.- Altura reguladora de la edificación** (se corresponde con el artículo 3.26. de las Normas)

**Artículo 3.27.- Número de plantas** (se corresponde con el artículo 3.27. de las Normas)

**Artículo 3.28.- Altura máxima reguladora y número de plantas** (modifica el artículo 3.28. de Normas)

**Artículo 3.29.- Planta** (se corresponde con el artículo 3.29. de las Normas)

**Artículo 3.30.- Entreplanta** (se corresponde con el artículo 3.30. de las Normas)



**Artículo 3.31.- Altura libre de planta** (modifica el artículo 3.31. de las Normas)

**Sección Segunda : Sobre la Construcción Bajo Plano Medio de Parcela.**

**Artículo 3.32.- Planta sótano** (se corresponde con el artículo 3.32. de las Normas)

**Artículo 3.33.- Planta semisótano** (se corresponde con el artículo 3.33. de las Normas)

**Artículo 3.34.- Piezas habitables en plantas bajo plano medio de parcela** (se corresponde con el artículo 3.34. de las Normas)

**Sección Tercera: Sobre la Construcción Sobre la Altura máxima reguladora.**

**Artículo 3.35.- Otros elementos sobresalientes al plano horizontal de la altura máxima permitida** (modifica el artículo 3.35. de las Normas)

**3.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

**Sección Primera: Tipos de Edificación.**

**Artículo 3.36.- Definición.** (se corresponde con el artículo 3.36. de las Normas)

**Artículo 3.37.- Tipo de edificación.** (modifica el artículo 3.37. de las Normas)

**Sección Segunda: Edificaciones Secundarias o Auxiliares y Otras Obras.**

**Artículo 3.38.- Edificaciones secundarias y otras** (modifica el artículo 3.38. de las Normas)

**Sección Tercera: Cerramientos y Vallados.**

**Artículo 3.39.- Cerramientos y vallados** (modifica el artículo 3.39. de las Normas)

**CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN.**

**Sección Primera: Condiciones de la parcelación.**

**Artículo 3.40.- Parcelación** (se corresponde con el artículo 3.40. de las Normas)

**Artículo 3.41.- Regulación** (modifica el artículo 3.41. de las Normas).

**Artículo 3.42.- Consideraciones adicionales** (se corresponde con el artículo 3.42. de las Normas)

**CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN EN LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

**1.- INDUSTRIAL/TERCIARIA AISLADA Y ADOSADA.**

**Sección Primera: Ámbito y Usos.**

**Artículo 3.43.- Ámbito** (se corresponde con el artículo 3.43. de las Normas)

**Artículo 3.44.- Usos** (se corresponde con el artículo 3.44. de las Normas)

**Sección Segunda : Condiciones de la Parcela.**

**Artículo 3.45.- División parcelaria** (se corresponde con el artículo 3.45. de las Normas)

**Artículo 3.46.- Parámetros de edificabilidad** (se corresponde con el artículo 3.46. de las Normas)

**Artículo 3.47.- Parámetros de ocupación** (modifica el artículo 3.47. de las Normas)



### **Sección Tercera : Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.**

**Artículo 3.48.- Condiciones de volumen y forma de los edificios** (se corresponde con el artículo 3.48. de las Normas)

### **Sección Cuarta: Condiciones Estéticas.**

**Artículo 3.49.- Condiciones estéticas** (se corresponde con el artículo 3.49. de las Normas)

### **Sección Quinta : Aparcamientos y Accesos.**

**Artículo 3.50.- Aparcamientos y accesos** (se corresponde con el artículo 3.50. de las Normas)

## **2.- ESPACIOS LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.**

### **Sección Primera: Ámbito y Usos.**

**Artículo 3.51.- Ámbito** (se corresponde con el artículo 3.51. de las Normas)

## **3.- ESPACIOS DE CARÁCTER DOTACIONAL PÚBLICO.**

### **Sección Primera: Ámbito y Usos.**

**Artículo 3.52.- Ámbito** (se corresponde con el artículo 3.52. de las Normas)

**Artículo 3.53.- Usos** (se corresponde con el artículo 3.53. de las Normas)

## **TITULO CUARTO : NORMAS DE PROTECCIÓN Y MEDIO AMBIENTE.**

### **Sección Primera: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones.**

**Art. 4.1.- Protección contra incendios** (modifica el artículo 4.1. de las Normas)

**Art. 4.2.- Protección contra incendios** (se corresponde con el artículo 4.2. de las Normas)

**Art. 4.3.- Señalización en los edificios** (se corresponde con el artículo 4.3. de las Normas)

**Art. 4.4.- Prevención contra el rayo** (modifica el artículo 4.4. de las Normas)

### **Sección Segunda: Condiciones Ambientales.**

**Art. 4.5.- Condiciones Ambientales** (se corresponde con el artículo 4.5. de las Normas)

**Art. 4.6.- Evacuación de humos** (se corresponde con el artículo 4.6. de las Normas)

**Art. 4.7.- Instalación de clima artificial** (modifica el artículo 4.7. de las Normas)

**Art. 4.8.- Instalación de clima artificial** (se corresponde con el artículo 4.8. de las Normas)

**Art. 4.9.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas** (se corresponde con el artículo 4.9. de las Normas)

**Art. 4.10.- Transmisión de ruido** (se corresponde con el artículo 4.10. de las Normas)



**Sección Tercera: Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Calidad de los Locales.**

**Art. 4.11.- Dotación de agua** (se corresponde con el artículo 4.11. de las Normas)

**Art. 4.12.- Dotación de energía eléctrica** (se corresponde con el artículo 4.12. de las Normas)

**Art. 4.13.- Instalaciones de transformación** (se corresponde con el artículo 4.13. de las Normas)

**Art. 4.14.- Cuarto de contadores y controles** (se corresponde con el artículo 4.14. de las Normas)

**Art. 4.15.- Puesta a tierra** (se corresponde con el artículo 4.15. de las Normas)

**Art. 4.16.- Otras energías** (se corresponde con el artículo 4.16. de las Normas)

**Art. 4.17.- Telefonía** (se corresponde con el artículo 4.17. de las Normas)

**Art. 4.18.- Telefonía** (se corresponde con el artículo 4.18. de las Normas)

**Art. 4.19.- Evacuación de aguas residuales** (se corresponde con el artículo 4.19. de las Normas)

**Art. 4.20.- Evacuación de residuos** (se corresponde con el artículo 4.20. de las Normas)

**Art. 4.21.- Evacuación de residuos** (modifica el artículo 4.21. de las Normas)



## DOCUMENTO 1

# MEMORIA



## **1.- ANTECEDENTES**

El Plan Parcial del Polígono Industrial sector S.2 de Chella se aprobó inicialmente en sesión plenaria de fecha 18/12/2002, en el que se acordó además someter dicho planeamiento a información pública durante el periodo de un mes, publicándose dicho acuerdo en el D.O.G.V nº 4437 de fecha 11/02/2003.

La cédula de urbanización fue expedida por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio en fecha de 29/04/2004 en aplicación de los artículos 31 y 56 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.(en adelante L.R.AU). La cédula fue prorrogada por un periodo de 18 meses adicionales por Resolución de la misma Dirección General de fecha 16/11/2005.

La aprobación definitiva del Plan Parcial se realizó por el Pleno del Ayuntamiento de Chella en sesión de fecha 27/04/2006, siendo órgano competente en su aprobación en base a que se daban las circunstancias previstas en el artículo 52.2 de La L.R.A.U., remitiéndose dicho acuerdo al Servicio Territorial de Planificación y Ordenación Territorial de Valencia.

El Proyecto de Reparcelación se presentó en el Ayuntamiento de Chella en fecha de 22/05/2007, y tras ser sometido a información pública (publicación en el D.O.C.V nº 5581 de fecha 20/06/2007), fue aprobado en fecha de 13/03/2008 mediante Decreto de Alcaldía, publicándose en el B.O.P en fecha 24/04/2008.

## **2.- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL QUE SE PROPONE.**

La modificación puntual que se propone tiene como objetivo la regularización y subsanación de errores detectados en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, así como la incorporación de nueva normativa adicional que posibilite una acción edificatoria acorde con las características físicas de las manzanas del polígono, abriendo, por otro lado, nuevas posibilidades en cuanto a tipologías y posibilidades edificatorias.

Estos objetivos se justifican seguidamente y suponen en todo caso cambios de ordenación pormenorizada puesto que en ningún caso las propuestas suponen variación alguna en los aprovechamientos o usos tanto globales del sector como los relativos a las parcelas, es decir, se trata de desarrollar y concretar la ordenación estructural regulando mejor el uso del suelo y de la edificación, estableciendo para ello normas edificatorias que incluyen dimensiones, formas y volúmenes, así como fijación de alineaciones edificatorias en el interior de las parcelas, aspectos todos ellos contemplados como de ordenación pormenorizada en los artículos 19.3 y 35.1.c-f de la Ley 05/2014, de 25 de Julio de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (a la que nos referiremos en lo sucesivo como L.O.T.U.P)

## **3.- JUSTIFICACION DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN EL OBJETIVO DE MODIFICACION.**

En las Normas del Plan Parcial existen diversas contradicciones que resultan de necesaria subsanación, fundamentalmente en lo relativo a la separación de las edificaciones a los lindes de parcelas para el que se propone un valor único e inequívoco eliminando de este modo la duplicidad de valores que existe, así como otros errores sin importancia normativa pero que muestran el escaso análisis y revisión en el momento de su redacción tales como referencias a municipios distintos, etc..

Por otro lado, un sencillo estudio de la configuración de las manzanas y de las dimensiones de las parcelas lleva a la conclusión de que los valores establecidos para las separaciones de las edificaciones tanto a lindes frontales de la parcela como a laterales y de fondo no han tenido en cuenta la morfología y tamaño de las manzanas del polígono de modo que, aplicando los valores señalados en norma, existirían parcelas donde no podría materializarse el aprovechamiento

asignado, mientras en otros casos tal materialización obligaría a la edificación en dos alturas de la totalidad de la superficie de la edificación, anulando distintas posibilidades de diseño de los establecimientos industriales siempre deseables.

Por último la normativa resulta más bien escasa y se considera necesaria la consideración de su ampliación, introduciéndose a tal fin nuevas normas que complementen a las existentes y que abran mayores posibilidades de diseño arquitectónico.

#### **4.- MATERIALIZACION DOCUMENTAL DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.**

Las modificaciones propuestas afectan de forma exclusiva a las Normas del Plan Parcial por lo que, además de la presente Memoria adjunta un nuevo documento de Normas que sustituiría al primitivo.

En dicho documento de Normas las modificaciones se sustentan de la forma siguiente :

a.- En primer lugar señalar que la numeración de cada una de las Normas no varía.

b.- Cada Norma que se modifica vendrá claramente identificada, para no dar lugar a equívoco alguno, de forma que en la nueva norma propuesta se hará constar tal circunstancia y al propio tiempo se indicará la numeración del artículo correspondiente anterior.

Finalmente hay señalar que se omiten aquellas normas que por ser relativas a ejecución de obras de urbanización y estar esta ejecutada y recibida en su totalidad, son innecesarias en el momento actual entendiendo que, en todo caso, permanecen invariables.

#### **5.- APROBACION DE LAS MODIFICACIONES.**

Se considera que las modificaciones propuestas no modifican aprovechamiento alguno, manteniendo invariable el asignado al polígono así como también el susceptible de cada una de las parcelas que conforman el mismo.

No se modifican por otro lado usos generales ni se definen zonas de distinta utilización del suelo.

Por el contrario, se regula el uso detallado de la edificación conforme a lo establecido en la ordenación estructural, tal y como corresponde a la ordenación pormenorizada, tal y como se ha dicho en el punto segundo de la presente Memoria, encontrándonos por tanto de pleno en los supuestos considerados en el artículo 35 de la L.O.T.U.P.

En base a ello, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.5 del mismo texto legal, el Ayuntamiento es competente para la aprobación de los planeamientos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, todo ello sin perjuicio de su notificación a la Generalitat Valenciana.

**Chella, Septiembre de 2.016**  
**El Arquitecto**

**Fdo. D. Javier Ballester Mascarell**  
**Colegiado 13150**



## DOCUMENTO 2

# NORMAS

## **TITULO PRIMERO : FORMULACIÓN, OBJETO Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES.**

### **Art. 1.1.- Ámbito de Planeamiento afectado** (modifica el artículo 1.1. de las Normas)

Las modificaciones que se proponen afectan al Plan Parcial del polígono industrial S-2 de Chella que se formuló y aprobó en cumplimiento de las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

### **Art. 1.2.- Objeto de las Modificaciones a las Normas del Plan Parcial** (modifica el artículo 1.2. de las Normas)

El objeto de las modificaciones a las Normas del Plan Parcial del Sector S2 se ha expuesto en el documento - Memoria - y consiste en la regularización y subsanación de errores detectados en las Normas Urbanísticas del mismo, así como la incorporación de nueva normativa adicional que posibilite una acción edificatoria acorde con las características físicas de las manzanas del polígono, abriendo, por otro lado, nuevas posibilidades en cuanto a tipologías y posibilidades edificatorias.

### **Art. 1.3.- Documentación de la modificación propuesta** (modifica el artículo 1.3. de las Normas)

La modificación que se propone se sustenta en los siguientes documentos :

- 1.- Memoria.
- 2.- Documento con eficacia Normativa.- Normas Urbanísticas.

## **TITULO SEGUNDO : CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

### **Art. 2.1.- Áreas de Calificación Urbanística (se corresponde con el artículo 2.1. de las Normas)**

El Plan Parcial establece las siguientes Áreas de Calificación Urbanística (ver Plano nº P.1.- Régimen Urbanístico).

- a) Área destinada a Industrial/Terciario.
- b) Espacios Libres de Dominio y Uso Público (ZV).

## **TITULO TERCERO : NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **CAPÍTULO PRIMERO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.**

#### **Art. 3.1.- Calificación del Suelo (modifica el artículo 3.1. de las Normas)**

Los usos considerados en el Plan General de Ordenación Urbana de Chella propuestos para este Plan Parcial son los siguientes:

- Industrial (I) : Todos los admitidos en el art. 62 del PGOU.
- Terciario (T) : Solo los relacionados con el ocio y la restauración.
- Equipamientos (E) : Todos.

#### **Art. 3.2.- Simultaneidad de Usos (modifica el artículo 3.2. de las Normas)**

En el ámbito del Plan Parcial sólo se permitirán los Usos Industrial y Terciario. Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados anteriormente, siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los usos deberá cumplir las condiciones y prescripciones específicas que se determinan para cada uno de ellos.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LOS USOS.**

#### **Sección Primera : Industrial.**

#### **Art. 3.3.- Definición (se corresponde con el artículo 3.3. de las Normas)**

Según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 76, se incluyen en el uso Industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

En particular las zonas de ordenación urbanística admitidas para este uso serán las de tipo Industrial/Terciario en Bloque exento e Industrial/Terciario en Bloque adosado.

**Art. 3.4.- Clasificación** (se corresponde con el artículo 3.4. de las Normas)

Se atenderán a las categorías señaladas en el PGOU de Chella, admitiéndose como uso compatible el Uso Industrial en todas sus categorías (art. 62 de PGOU).

**Art. 3.5.- Condiciones** (se corresponde con el artículo 3.5. de las Normas)

Cumplirán las condiciones establecidas en las zonas de Ordenanzas, en las que se autorice este uso, así como aquellas disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

**Sección Segunda : Terciario.**

**Art. 3.6.- Definición** (se corresponde con el artículo 3.6. de las Normas)

Según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 77, se incluyen en el uso Terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamiento y similares.

Según el PGOU de Chella, no se establecen distintos tipos de Uso Terciario, aún así determinaremos solamente como compatibles, los usos de carácter Hostelero/Restauración y los relacionados con el Ocio.

**Art. 3.7.- Clasificación** (se corresponde con el artículo 3.7. de las Normas)

Se atenderán a las categorías señaladas en el PGOU de Chella, admitiéndose todas ellas.

**Art. 3.8.- Condiciones** (modifica el artículo 3.7. de las Normas)

Todos los locales Terciarios, cumplirán las condiciones generales de edificabilidad establecidas en estas Ordenanzas, y específicamente las siguientes:

a).- Sus piezas darán al exterior en más del 50% de las mismas, siempre que ello permita la materialización del aprovechamiento asignado sobre la parcela de que se trate, en caso contrario, se permitirá la reducción del citado porcentaje hasta el valor que permita dicha materialización, debiéndose justificar en todo caso tal circunstancia en el proyecto de edificación.

b) - La altura libre de los locales de sótano será al menos de 3 metros.

c) - Especialmente deberán garantizar la no producción de molestias, humos, ruidos y olores al vecindario.

d) - Cumplirán lo establecido en las disposiciones vigentes que le sean de aplicación.



### **Sección Tercera : Equipamiento Dotacional.**

#### **Art. 3.9.- Definición (se corresponde con el artículo 3.9. de las Normas)**

Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vivienda urbana. Su titularidad puede ser pública y privada. Se destinará a tal fin, la parcela Manzana 6, en la que se prevé la construcción de un Eco-Parque.

#### **Art. 3.10.- Clasificación (se corresponde con el artículo 3.10. de las Normas)**

Se distinguen las siguientes categorías:

- Espacios Libres.
- Equipamientos.
- Servicios Urbanos.

#### **Art. 3.11.- Condiciones (modifica el artículo 3.11. de las Normas)**

Cumplirán las condiciones establecidas en las zonas de Ordenanzas, en las que se autorice este uso, con las excepciones que se establezcan, así como aquellas disposiciones vigentes que les sean de aplicación (Normas Urbanísticas del PGOU).

## **CAPÍTULO TERCERO : CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **1.- CONDICIONES DE LA PARCELA.**

#### **Sección Primera : Lindes y Superficies.**

#### **Art. 3.12.- Definición y conceptos : lindes y medición de superficie (se corresponde con el artículo 3.12. de las Normas)**

Según la definición expresada en el Reglamento de las Zonas de la Comunidad Valenciana, se entiende por :

- 1.- Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
- 2.- Son lindes frontales los que delimitan la parcela respecto al vial o espacio libre público colindante. Son lindes interiores los restantes.

La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

## **Sección Segunda: Condiciones de Emplazamiento en la parcela.**

### **Art. 3.13.- Concepto y aplicación** (se corresponde con el artículo 3.13. de las Normas)

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Condiciones Particulares de cada área.

### **Art. 3.14.- Distancia a lindes** (modifica el artículo 3.14. de las Normas)

Según la definición expresada en el Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana, se entiende por :

“ Distancia a linde” la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados–, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

En el caso de tipología industrial y comercial aislada como norma general, y con las excepciones que se fijen, la distancia a lindes será de 5 metros en los lindes frontales y de 3 metros en los lindes interiores.

En cualquier caso, la distancia a lindes sobre rasante y bajo rasante serán coincidentes.

Como excepción a la norma general de separación a los lindes se consideran aquellos casos en los que, dada la ubicación y tamaño de las parcelas, la observancia de estas distancias no permita la materialización del aprovechamiento asignado en cada caso, considerándose los siguientes supuestos :

Parcelas con fachadas recayentes a varios viarios : En este caso la separación a lindes interiores podrá reducirse en la cuantía necesaria que permita materializar el aprovechamiento sobre parcela, hasta un mínimo de 1 metro, manteniendo invariable la distancia de 5 metros establecida en la norma general respecto de las fachadas a viarios. En cualquier caso, el proyecto de edificación deberá justificar dicha reducción, requisito sin el cual dicha reducción no se autorizará.

Podrán adosarse edificaciones a lindes interiores (laterales y/o de fondo), con la previa autorización de la totalidad de las parcelas afectadas, sin que en ningún caso pueda materializarse sobre la parcela un aprovechamiento superior al máximo asignado en el Plan Parcial. En este caso, será obligatorio el incremento de la separación a lindes frontales y resto de lindes interiores o la observancia de la norma general de separación, siempre y cuando con ello no se supere el aprovechamiento asignado.

### **Art. 3.15.- Plano medio de la parcela** (se corresponde con el artículo 3.15. de las Normas)

El plano medio se señalará tomando, la semisuma de las cotas de altura a que están situados los puntos extremos de cada linde exterior e interior.

## **Sección Tercera: Condiciones de Ocupación de Parcela.**

### **Art. 3.16.- Parcela mínima** (se corresponde con el artículo 3.16. de las Normas)

En las parcelas destinadas a Terciario/Industrial (Manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6) que comprenden la UE, la parcela mínima será de 600 m<sup>2</sup> de suelo.

**Art. 3.17.- Ocupación máxima de parcela** (modifica el artículo 3.17. de las Normas)

Es la porción de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.

La ocupación máxima de parcela en la UE será del 75% en parcelas de carácter Industrial y del 65% para los usos terciarios

Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo como máximo la superficie correspondiente a la ocupación de la parcela donde se ubique.

En el supuesto que el porcentaje de ocupación por la observancia de las distancias a lindes no coincida con el fijado anteriormente para cada caso, prevalecerá el valor más restrictivo de ambos.

**Art. 3.18.- Coeficiente de ocupación** (modifica el artículo 3.18. de las Normas)

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie de la parcela. La ocupación máxima permitida será la indicada en el artículo 3.17 de estas Normas Urbanísticas.

En el cómputo de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros ni marquesinas.

A efectos de ocupación máxima, será computable la superficie ocupada por los equipos de procesos de fabricación exteriores a las naves.

**Art. 3.19.- Superficie libre de parcela** (se corresponde con el artículo 3.19. de las Normas)

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

**Sección Cuarta: Aprovechamiento sobre la Parcela.**

**Art. 3.20.- Superficie construida por planta** (se corresponde con el artículo 3.20. de las Normas)

Según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 35, se entiende por superficie construida por planta, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computará como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidad de uso de acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando están cerrados en todo su perímetro con los paramentos estancos, en los demás casos, computará únicamente el 50% de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

**Art. 3.21.- Superficie construida total** (se corresponde con el artículo 3.21. de las Normas)

Según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 36, se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

**Art. 3.22.- Superficie útil** (se corresponde con el artículo 3.22. de las Normas)

Según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 37, se entiende por superficie útil la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles ( $m^2u$ ).

**Art. 3.23.- Edificabilidad** (modifica el artículo 3.23. de las Normas).

Según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 39, se entiende por edificabilidad la superficie total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

La superficie edificable sobre cada parcela será como máximo la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad neta, determinado por estas normas según la zona, a la superficie total de la parcela.

A efectos del cómputo de edificabilidad, quedan incluidos en el conjunto de la superficie edificable los espacios cubiertos, tejavana y otros tipos de construcciones que, aun sin paredes laterales, se destinen a la protección de elementos, almacenado, etc..

Por el contrario, no computarán edificabilidad los siguientes elementos :

- Los patios interiores, siempre que no estén cubiertos.
- Los parasoles desmontables e independientes de otras edificaciones para protección de vehículos estacionados.
- Los sótanos y semisótanos.

**Art. 3.24.- Coeficiente de edificabilidad** (se corresponde con el artículo 3.24. de las Normas)

En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad :

a).- Coeficiente de edificabilidad bruta : Según el reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 41, se entiende por Coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en ésta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ).

b).- Coeficiente de edificabilidad neta: Según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 40, se entiende por Coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ).

**Art. 3.25.- Dotación de aparcamiento** (se corresponde con el artículo 3.25. de las Normas)

Se entiende por plaza de aparcamiento un mínimo de 30 m<sup>2</sup> por vehículo, incluso accesos y rampas, en el caso de aparcamiento bajo edificación. Las dotaciones de reservas de aparcamiento privado serán como mínimo de una plaza por cada:

- Por cada 150 m<sup>2</sup> construidos en uso industrial.
- Por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en uso terciario.

Todo proyecto de edificación de nueva planta que se pretenda construir estará obligado a incluir para la obtención de las licencias de obra, las plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones previstas. Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones :

- En la propia parcela.
- En el sótano.
- En el semisótano.
- En la planta baja.

**2.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

**Sección Primera : Altura de la Edificación y número de Plantas.**

**Art. 3.26.- Altura reguladora de la edificación** (se corresponde con el artículo 3.26. de las Normas)

Según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 42, se entiende por altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura máxima de cornisa será de 9,50m., midiéndose ésta en el plano medio de la fachada en el caso de que la calle colindante a la misma tuviera cierto desnivel.

**Art. 3.27.- Número de plantas** (se corresponde con el artículo 3.27. de las Normas)

Según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 44, el número de plantas que componen un edificio –incluida la planta baja y el ático, si existe– constituye el parámetro denominado número de plantas.

En el número total de plantas se incluirán las entreplantas que se acusen en fachada y tuviesen acceso independiente del de la planta baja, así como los semisótanos que, acusándose en fachada, sobresalieran en cualquier punto más de 1,50m. sobre el plano medio de la parcela.

**Art. 3.28.- Altura máxima reguladora y número de plantas** (modifica el artículo 3.28. de las Normas)

Para regular la altura máxima de cornisa se establecen dos unidades, altura máxima reguladora y número máximo de plantas que habrán de respetarse, ambas con máximos admisibles correlativos.

La altura máxima reguladora se medirá desde el plano medio de la parcela hasta el plano inferior del forjado de la última planta.

Si el terreno tiene pendiente acusada, la edificación se podrá escalonar de forma que en ninguno de sus puntos su altura sobrepase la altura máxima reguladora y/o el número de plantas permitidos, fraccionándose para ello la longitud de fachada en partes no mayores de 15 metros, tomándose el punto medio de la fachada como plano de fachada. La altura máxima reguladora será de 9,50 metros, y el número máximo de plantas será de 2 (Baja + 1).

Como norma general, la cara inferior de forjado superior de planta baja no podrá estar por debajo de 3,80 metros. Se exceptúan de esta norma las edificaciones auxiliares (aseos, vestuarios, trasteros, etc..) así como las edificaciones destinadas a viviendas de vigilantes, casos para los que se fija el valor de 3,00 metros.

**Art. 3.29.- Planta** (se corresponde con el artículo 3.29. de las Normas)

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

**Art. 3.30.- Entreplanta** (se corresponde con el artículo 3.30. de las Normas)

Se entiende por entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

**Art. 3.31.- Altura libre de planta** (modifica el artículo 3.31. de las Normas)

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, así como en aseos, vestuarios, trasteros, etc.. será de 2,50 metros. Para viviendas de vigilantes las alturas libres se registrarán por la Orden 19/2010 que actualiza el Decreto 151/2009 de 2 de Octubre de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

**Sección Segunda : Sobre la Construcción Bajo Plano Medio de Parcela.**

**Art. 3.32.- Planta sótano** (se corresponde con el artículo 3.32. de las Normas)

Según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, en su artículo 51, se denomina Sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera. También se puede considerar sótano, a aquella planta que tiene la cara superior de su forjado de techo a una altura inferior a 0,80 metros sobre la cota media de rasante. La altura libre mínima no será inferior a 2,20 metros en edificación de carácter residencial, y de 3 metros en el resto de las edificaciones (Terciarias/Industriales).

La superficie construida en los sótanos no computará a efectos de la edificabilidad máxima.

La ocupación máxima de una sótano no será mayor en ningún caso, a la ocupación permitida por encima de la rasante.



**Art. 3.33.- Planta semisótano.** (se corresponde con el artículo 3.33. de las Normas)

Se denomina Semisótano a aquella planta que tiene la cara superior de su forjado de techo a una altura superior a 0,80 metros e inferior a 1,50 metros.

La ocupación máxima de un semisótano no será mayor en ningún caso, a la ocupación permitida por encima de la rasante.

**Art. 3.34.- Piezas habitables en plantas bajo plano medio de parcela** (se corresponde con el artículo 3.34. de las Normas)

En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables, ni locales comerciales.

En plantas de semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a uso residencial o comercial en donde haya presencia permanente de personas.

**Sección Tercera: Sobre la Construcción Sobre la Altura máxima reguladora.**

**Art. 3.35.- Otros elementos sobresalientes al plano horizontal de la altura máxima permitida** (modifica el artículo 3.35. de las Normas)

Sobre el plano horizontal que determina altura máxima edificable, se prohíbe toda clase de edificación, salvo las siguientes excepciones :

- Los elementos e instalaciones destinados al aprovechamiento de la energía solar.

- Los remates ornamentales de fachada, las chimeneas y las antenas de radio, TV, así como los que corresponden a aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones de edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc..). El volumen de estos elementos computará a los efectos de la edificabilidad máxima admitida deduciendo 1 m<sup>2</sup> de techo por cada 4 m<sup>3</sup> construidos.

**3.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

**Sección Primera: Tipos de Edificación.**

**Art. 3.36.- Definición.** (se corresponde con el artículo 3.36. de las Normas)

En el ámbito del presente Plan Parcial se prevén los siguientes tipos básicos de edificación:

- 1.- Tipología Industrial/Terciaria Aislada (IBA).
- 2.- Tipología Industrial/Terciaria Adosada o en hilera (IDO).

**Art. 3.37.- Tipo de edificación.** (modifica el artículo 3.37. de las Normas)

Con carácter general, y salvo las excepciones señaladas en el artículo 3.14, sólo podrá admitirse la Tipología Industrial/Terciario de carácter Aislado.

Tendrá las siguientes limitaciones:

Altura : Su altura máxima será de dos plantas o de 9,50 metros. Se admiten sótanos y semisótanos.

Retranqueos : Se estará a lo señalado en el artículo 3.14 de las presentes Normas.

Edificabilidad. En todos los casos, la edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s de parcela neta.

### **Sección Segunda: Edificaciones Secundarias o Auxiliares y Otras Obras.**

#### **Art. 3.38.- Edificaciones secundarias y otras (modifica el artículo 3.38. de las Normas)**

Las edificaciones secundarias podrán repartirse entre varios cuerpos edificados respetando en todo caso las siguientes condiciones :

- Ninguno de los espacios edificados invadirá los espacios de retranqueo entre la edificación principal y los linderos de parcela.
- La ocupación de la parcela no superará el límite de ocupación máximo establecido en el artículo 3.17 de las presentes Normas.
- Los distintos cuerpos edificados estarán adosados o separados entre sí una distancia mínima de planta igual a las dos terceras partes del más alto de ellos.
- Se dispondrán de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado previsible en el supuesto de inundación, intentando evitar su disposición transversal para no causar efectos barrera que ocasionen sobre elevación del calado.

### **Sección Tercera: Cerramientos y Vallados.**

#### **Art. 3.39.- Cerramientos y vallados (modifica el artículo 3.39. de las Normas)**

El límite de la parcela en su frente y linderos con las parcelas colindantes (cuando la edificación no sea adosada según las condiciones de las presentes normas), se materializará con un cerramiento conforme a lo que señala en el presente artículo.

De forma excepcional y justificada, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de materializar un vallado en el lindero frontal de la parcela cuando así se justifique por razón de la mejor funcionalidad de la instalación industrial que en ella se pretenda. En este caso, deberá materializarse el límite entre la parcela privada y el espacio público del viario mediante algún otro elemento constructivo diferenciador, como un bordillo, un cambio de material de pavimentación, algún elemento de jardinería o recurso similar.

El vallado en linderos de parcelas deberá reunir disponer de un basamento o murete de hasta 1'00 metro de altura y verja o tela metálica hasta alcanzar una altura total de 2'00 metros, incluido basamento.

El vallado o cerramiento de frente de parcela deberá ser de malla o verja metálica sobre un basamento o murete de 0'80 metros de altura, completándose hasta una altura total de 2'00 metros mediante la cerca.



## CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN.

### Sección Primera: Condiciones de la parcelación.

#### **Art. 3.40.- Parcelación (se corresponde con el artículo 3.40. de las Normas)**

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que puedan dar lugar a parcelas independientes.

La parcelación que se refleja en los planos O-3 del Plan Parcial, es meramente orientativa, a expensas de la aprobación del proyecto de reparcelación.

Las parcelas definidas por el Plan Parcial se ajustan a las dimensiones previstas anteriormente, es decir serán de 600 m<sup>2</sup> para las parcelas de carácter Industrial/Terciario.

#### **Art. 3.41.- Regulación (modifica el artículo 3.41. de las Normas).**

A fin de posibilitar cierta flexibilidad, se establecen en las ordenanzas, los parámetros de superficie mínima de parcela y ancho mínimo de lindes exteriores, teniendo en cuenta los supuestos siguientes :

##### División de Parcelas

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que no sean indivisibles según los principios establecidos por el artículo 229 de la L.O.T.U.P. A tal efecto, se consideran indivisibles :

1. Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en la presente normativa, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

2. Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie mínima de salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin de agruparlo a la finca colindante.

3. Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edifique la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima de cada zona, con las salvedades indicadas anteriormente.

En cualquier caso, se aplicarán los parámetros urbanísticos establecidos para la parcela original relativos a la posición de la edificación y la intensidad a las parcelas resultantes, no pudiendo superarlos bajo ningún concepto.

Todas las parcelas resultantes tendrán contacto directo con la vía pública.

Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización (acometidas a las redes, modificaciones en las aceras para paso de vehículos, etc.) se ejecutarán previa o simultáneamente a la construcción de la parcela por cuenta del solicitante de la licencia correspondiente.

En todo caso, las segregaciones están sujetas a previa licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en el artículo 228 de la L.O.T.U.P.



### Agrupación de Parcelas

Se podrán remodelar varias parcelas de las definidas en el Programa mediante agrupación de las mismas y posterior parcelación, basándose en la parcela mínima y ancho mínimo de linde exterior, siempre de conformidad con el art. 228 de la L.O.T.U.P

#### **Art. 3.42.- Consideraciones adicionales** (se corresponde con el artículo 3.42. de las Normas)

En aplicación del artículo anterior será necesario tener en cuenta las siguientes limitaciones:

a).- Los nuevos lindes que resulten de la posible modificación del parcelario, deberán ser racionales y preferentemente paralelos a los anteriores.

b).- Las nuevas parcelas resultantes deberán quedar acordes con las previsiones del Plan y del Proyecto de Urbanización. Caso de que hubiera de realizarse obras para traslado o creación de hornacinas, previsión de nuevos accesos al viario, o cualquier otro cambio a la urbanización, se cuantificarán los costes y se repercutirán al beneficiado o beneficiados directos con el cambio.

## CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN EN LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

### 1.- INDUSTRIAL/TERCIARIA AISLADA Y ADOSADA.

#### Sección Primera: Ámbito y Usos.

#### **Art. 3.43.- Ámbito** (se corresponde con el artículo 3.43. de las Normas)

El área de la edificación Industrial/Terciaria aislada abarca el conjunto de manzanas grafiadas con la nomenclatura Industrial (M-1, 2, 3, 4, 5 y 6) que expresamente se grafiá con este título en el Plano O-1, Régimen Urbanístico.

Ocupa una superficie de:

- Superficie total de la UE = 55.787 m<sup>2</sup>.
- Superficie destinada a suelo Industrial = 30.894 m<sup>2</sup>s.

#### **Art. 3.44.- Usos** (se corresponde con el artículo 3.44. de las Normas)

El uso dominante es el Industrial.

Como usos compatibles se establece el Uso Terciario en las siguientes categorías de uso Hostelero/Restauración, y uso de actividades relacionadas con el Ocio.

Queda prohibido el uso residencial (a excepción de viviendas de menos de 90 metros cuadrados para el uso de la vigilancia).

## **Sección Segunda: Condiciones de la Parcela.**

### **Art. 3.45.- División parcelaria (se corresponde con el artículo 3.45. de las Normas)**

El Plan Parcial establece la división parcelaria mínima en la UE, que será de 600m<sup>2</sup>. La división parcelaria se establecerá en el correspondiente Proyecto de Parcelación.

Se permiten las parcelas mancomunadas, siempre que la constituyan, al menos, dos parcelas mínimas. Estas se regularán según la ficha de zona de Industrial adosado y en su defecto de los parámetros de la Industrial Aislada.

Para cualquier modificación parcelaria se estará a disposición de lo establecido en el art. 3.40 y art. 3.41 de las presentes normas.

### **Art. 3.46.- Parámetros de edificabilidad (se corresponde con el artículo 3.46. de las Normas)**

La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta.

### **Art. 3.47.- Parámetros de ocupación (modifica el artículo 3.47. de las Normas)**

El porcentaje máximo de ocupación de parcela neta queda fijado en el 75%.

Los retranqueos serán los fijados en el artículo 3.14 de las presentes Normas.

En los espacios libres no se permitirán las edificaciones secundarias reguladas según la normativa Municipal.

## **Sección Tercera: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.**

### **Art. 3.48.- Condiciones de volumen y forma de los edificios (se corresponde con el artículo 3.48. de las Normas)**

La máxima altura de cornisa será de 9,50 metros.

El número máximo de plantas a construir es de 2 plantas, sin perjuicio de otras limitaciones que se determinan. Se permiten los elementos sobresalientes al plano horizontal de la altura máxima permitida regulados en el artículo 3.35 de estas Normas. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos dentro de la superficie ocupable de la parcela, en las condiciones establecidas a tal efecto en las presentes normas.

Se permiten las cubiertas inclinadas cuya cumbrera no sobrepase más de 3 metros sobre la altura de cornisa permitida.

## **Sección Cuarta: Condiciones Estéticas.**

### **Art. 3.49.- Condiciones estéticas (se corresponde con el artículo 3.49. de las Normas)**

Aún cuando el tipo de composición estética es libre, deberán cumplir las siguientes condiciones:



- Se tratarán todos los parámetros como fachada utilizando acabados acordes con la edificación a la que se van a servir de frente o escaparate.

- Si como consecuencia de la pendiente del terreno, resultaran paredes ciegas en la edificación, éstas se tratarán como los paramentos de fachada.

### **Sección Quinta: Aparcamientos y Accesos.**

#### **Art. 3.50.- Aparcamientos y accesos (se corresponde con el artículo 3.50. de las Normas)**

Se dispondrán como mínimo las plazas de aparcamiento de automóvil que se estipulan para cada uso en el art. 3.25. de estas normas. Esta reserva deberá disponerse en el interior de las parcelas, debiendo utilizarse para ello los espacios libres de la misma que no obstaculicen el paso, en los sótanos, semisótanos o plantas bajas.

### **2.- ESPACIOS LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.**

#### **Sección Primera: Ámbito y Usos.**

##### **Art. 3.51.- Ámbito (se corresponde con el artículo 3.51. de las Normas)**

Se regularán según las determinaciones del PGOU de Chella.

Las áreas destinadas a espacios libres de dominio y uso público, están constituidas por los terrenos que se grafían con el título (ZV) en el Plano O-1 Régimen Urbanístico. Ocupa una superficie de:

- UE : 5.631 m<sup>2</sup>.

### **3.- ESPACIOS DE CARÁCTER DOTACIONAL PÚBLICO.**

#### **Sección Primera: Ámbito y Usos.**

##### **Art. 3.52.- Ámbito (se corresponde con el artículo 3.52. de las Normas)**

Se regularán según las determinaciones del PGOU de Chella.

Las áreas destinadas a espacios de carácter dotacional público, están constituidas por los terrenos que se grafían con el título (ZD) en el Plano O-1 Régimen Urbanístico. No se prevé espacio destinado a tal uso, aunque se pretenda dar un uso de Ecoparque a la manzana M-6, de 2.435 m<sup>2</sup>.

##### **Art. 3.53.- Usos (se corresponde con el artículo 3.53. de las Normas)**

Los usos permitidos son todos los descritos en las Normas del PGOU.

## TITULO CUARTO : NORMAS DE PROTECCIÓN Y MEDIO AMBIENTE.

### Sección Primera: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones.

#### **Art. 4.1.- Protección contra incendios** (modifica el artículo 4.1. de las Normas)

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece el Código Técnico de la Edificación en el Documento Básico SI (Seguridad en caso de Incendio), y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

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 de incendios si llegara a producirse.

Quedan terminalmente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótanos o semisótano, incluso aquellos que se cuenten con parte de la edificación en planta baja.

#### **Art. 4.2.- Protección contra incendios** (se corresponde con el artículo 4.2. de las Normas)

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

#### **Art. 4.3.- Señalización en los edificios** (se corresponde con el artículo 4.3. de las Normas)

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de máquinas, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

#### **Art. 4.4.- Prevención contra el rayo** (modifica el artículo 4.4. de las Normas)

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección de su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayo quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma del Código Técnico de la Edificación en el Documento Básico SUA 8 (Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo), y cuantas estuviesen vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

### Sección Segunda: Condiciones Ambientales.

#### **Art. 4.5.- Condiciones Ambientales** (se corresponde con el artículo 4.5. de las Normas)

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas, así como en la reglamentación específica del ámbito supramunicipal.

**Art. 4.6.- Evacuación de humos** (se corresponde con el artículo 4.6. de las Normas)

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas y salidas de humos y vahos de cocinas de restaurantes o bares.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá de 1,50gr./m<sup>3</sup>. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

**Art. 4.7.- Instalación de clima artificial** (modifica el artículo 4.7. de las Normas)

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (R.I.T.E.), Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio, y C.T.E. en su Documento Básico HS Salubridad) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

**Art. 4.8.- Instalación de clima artificial** (se corresponde con el artículo 4.8. de las Normas)

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deteriorar las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

**Art. 4.9.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas** (se corresponde con el artículo 4.9. de las Normas)

Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y Ordenanzas que pudiese dictar el Ayuntamiento.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

En virtud el Art. 62 del PGOU, quedan excluidas aquellas Industrias y almacenes relacionados con la obtención, almacenamiento, transporte, manejo y utilización de sustancias radiactivas, o con el funcionamiento de instalaciones o aparatos productores o emisores de radiaciones ionizantes, instalaciones productoras de energía nuclear.

**Art. 4.10.- Transmisión de ruido** (se corresponde con el artículo 4.10. de las Normas)

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (db A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes. En cualquier caso, no podrán sobrepasar los 55dB, medido en el eje de las calles contiguas a la parcela Industrial que se considere (Art.71, ap.3 del PGOU)).

**Sección Tercera: Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Calidad de los Locales.**

**Art. 4.11.- Dotación de agua** (se corresponde con el artículo 4.11. de las Normas)

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. Se plantea traer la conducción de agua desde la Red General, por medio de una tubería de diámetro 160.

**Art. 4.12.- Dotación de energía eléctrica** (se corresponde con el artículo 4.12. de las Normas)

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para los servicios y usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

**Art. 4.13.- Instalaciones de transformación** (se corresponde con el artículo 4.13. de las Normas)

Cuando se prevea la instalación de Centros de transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para impedir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instales un cuadro de mandos para el alumbrado público.

**Art. 4.14.- Cuarto de contadores y controles** (se corresponde con el artículo 4.14. de las Normas)

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

**Art. 4.15.- Puesta a tierra** (se corresponde con el artículo 4.15. de las Normas)

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

**Art. 4.16.- Otras energías** (se corresponde con el artículo 4.16. de las Normas)

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

**Art. 4.17.- Telefonía** (se corresponde con el artículo 4.17. de las Normas)

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

**Art. 4.18.- Telefonía** (se corresponde con el artículo 4.18. de las Normas)

Las aguas pluviales se evacuan por medio de imbornales que van a parar a una red separativa de conductores, cuyo destino final serán los cauces (Río Sellent) próximo a la zona. El área objeto del Plan Parcial se divide en cuencas parciales independientes entre sí, diversificando los puntos de desagüe pluvial.

Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se estima el tiempo de acumulación para la cuenca recogida de 20 minutos, y se considera la media de los máximos aguaceros de esa duración ocurridos en períodos de dos años. Se consideran las aguas de aportación exterior al área, provenientes de vaguadas naturales, estableciendo si es preciso defensas y cauces artificiales que desvíen de las áreas de asentamiento, esas aportaciones exteriores.

El trazado se situará bajo aceras y zonas verdes. Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de rasante y entronque de ramales y como máximo a 60 metros entre sí en las alineaciones rectas. La escorrentía será de carácter superficial hasta el encuentro entre los viales, en sus puntos más bajos, desde donde se encauzará por el mencionado sistema separativo hasta el río.

**Art. 4.19.- Evacuación de aguas residuales** (se corresponde con el artículo 4.19. de las Normas)

Se realiza una red subterránea única para aguas negras. La red de aguas negras se calcula para caudales iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 160 litros por segundo, y el caudal instantáneo cuatro veces al medio. Se prevé su conexión hasta la EDAR de Chella, pues de allí podemos conectarnos ya directamente con la central de Depuración.

Las instalaciones de evacuación de las aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la Ordenanza específica municipal vigente. De no

existir ésta, se someterá a las condiciones y preceptos establecidos en el Modelo de Ordenanzas de Vertidos a la Red Municipal de alcantarillado, de la Entidad de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad Valenciana.

Deberán acometer forzosamente a la red general, por medio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Se preverán las acometidas a parcelas anticipando su ejecución a la del firme de la calzada.

Las aguas residuales procedentes de todo tipo de vertidos, deberán observar las siguientes limitaciones, para que sea procedente su recogida a través de la red de saneamiento general y de su posterior tratamiento en depuradora colectiva, a fin de proteger y conservar dichas infraestructuras.

pH	5,50-8,50	
Sólidos en suspensión	1.000	mg/l
Demanda bioquímica de oxígeno DBO5	1.000	mg/l
Demanda química de oxígeno DQO	1.500	mg/l
Temperatura	50	°C
Conductividad eléctrica	5.000	µS/cm
Aluminio	20,0	mg/l
Arsénico	1,0	mg/l
Bario	20,5	mg/l
Boro	3,0	mg/l
Cadmio	0,5	mg/l
Cromo hexavalente	3,0	mg/l
Cromo total	5,0	mg/l
Hierro	10,0	mg/l
Manganeso	10,0	mg/l
Níquel	10,0	mg/l
Mercurio	0,1	mg/l
Plomo	1,0	mg/l
Selenio	1,0	mg/l
Estaño	5,0	mg/l
Cobre	3,0	mg/l
Zinc	10,0	mg/l
Cianuros totales	5,0	mg/l
Cloruros	2.000	mg/l
Sulfuros totales	5,0	mg/l
Sulfitos	2,0	mg/l
Sulfatos	1.000	mg/l
Fluoruros	15,0	mg/l
Fósforo total	50,0	mg/l
Nitrógeno amoniacal	85,0	mg/l
Aceites y grasas	150,0	mg/l
Fenoles totales	2,0	mg/l
Aldehidos	2,0	mg/l
Detergentes	6,0	mg/l
Pesticidas	0,1	mg/l
Toxicidad (U.T.)	30,0	U.T.

Quedará prohibido descargar directa o indirectamente a la red de alcantarillado vertidos con características o concentraciones instantáneas o superiores a las indicadas, como así también cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que razón de su naturaleza, propiedades y cantidades puedan causar daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento.

4- Sin perjuicio de otras, son sustancias perjudiciales para las redes e instalaciones de saneamiento y depuración aquellas cuyo vertido al alcantarillado contiene;

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado (gravas, arenas, escorias, basuras, etc.).
- b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables como: gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
- c) Pinturas.
- d) Aceites y grasas flotantes en cantidad que exceda la limitación anterior.
- e) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
- g) Materiales que por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:
  - Formación de mezclas inflamables o explosivas.
  - La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
  - Sustancias que por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento o perjudicar al personal a su servicio.

Cuando se den los límites relacionados en el apartado 2 o las sustancias señaladas en el apartado 3, será necesaria la depuración previa por parte de la industria o actividad.

5- Se prohíben vertidos a pozos, galerías o cualquier otro sistema basado en la absorción de dichas aguas por el terreno. Tampoco se admitirá ningún tipo de vertido a la vía pública, cauces o cualquier otro bien de dominio o uso público.

6- La carencia de Permisos de Vertido, la obstrucción a la acción inspectora o la falsedad en los datos exigidos, independientemente del ejercicio de las acciones legales que corresponda implicará la rescisión del Permiso de Vertido, pudiendo determinar la correspondiente desconexión de la red de alcantarillado.

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los servicios Técnicos Municipales correspondientes las debidas condiciones para su vertido al alcantarillado general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, por y a cargo de la propia industria a fin de que se cumplan las condiciones señaladas en las disposiciones vigentes. Para verificación de los vertidos se deberá disponer a la salida de los inmuebles, de una arqueta de 0,60 x 0,60 registrable. Se establecen los requerimientos de calidad de vertido la red municipal de alcantarillado y la documentación necesaria para la obtención del permiso de conexión a la red y el permiso de vertido.

#### **Art. 4.20.- Evacuación de residuos** (se corresponde con el artículo 4.20. de las Normas)

1- Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que prevea expresamente la ordenanza municipal reguladora de la materia.

2- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

3- En la concesión de licencia de actividad de las industrias productoras de Residuos Tóxicos y Peligrosos deberá tener la autorización de "Productor de Residuos Tóxicos y Peligrosos o la inscripción en el Registro de Pequeños Productores de la Comunidad Valenciana.

**Art. 4.21.- Evacuación de residuos** (modifica el artículo 4.21. de las Normas)

Como condiciones de seguridad de las edificaciones industriales, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

**1.- Hidrantes.**

Con el fin de proteger el área de cada parcela, se exige la instalación de un hidrante por cada mil metros cúbicos edificados; como mínimo cada parcela deberá instalar un hidrante, susceptible de ser utilizado como verdaderas bocas de riego en caso de incendios.

**2.- Sistemas de Control.**

En aquellas industrias en las que se considere necesario, deberá instalarse un sistema de control de las temperaturas, conexiones directas y automáticas a cuadros eléctricos y sistemas de alarmas.

**3.- Otras condiciones.**

Se dispondrá de salida de urgencia y accesos especiales, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza de las características de la actividad, determine el Ayuntamiento y el Organismo competente, con el fin de garantizar al máximo la mejor extinción y control de los posibles incendios.

Será de obligado cumplimiento lo establecido el Código Técnico de la Edificación en el Documento Básico SI (Seguridad en caso de Incendio), y cuantas normativas estén vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.



<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA</b>		<b>CÓDIGO: IBA</b>	
MUNICIPIO : <b>CHELLA</b>		PLAN: S2	
SISTEMA ORDENACION EDIFICACION AISLADA.	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
USOS DOMINANTES	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
INDUSTRIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL (EXCEP. I VIV. VIGIL.)	
<b>PARAMETROS URBANISTICOS</b>			
<b>RELATIVOS A LA PARCELA</b>		<b>RELATIVOS A LA EDIFICACION</b>	
Parcela mínima	600 m <sup>2</sup>	Distancia mínima a linde frontal (*)	5 metros
Frete mínimo parcela	15 metros	Distancia mínima a linde posterior (*)	3 metros
Círculo inscrito mínimo		Distancia mínima a lindes laterales (*)	3 metros
		Máximo número de plantas	2
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Coef. Edificabilid. neta	1'00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Altura máxima reguladora	9'50 m
Coeficiente Ocupación	75%	Altura máxima total	12'50 m
<b>OTROS CONDICIONANTES</b>			
Dotación de aparcamientos: 1 PLAZA DE APARCAMIENTO INTERIOR CADA 150 m <sup>2</sup> DE SUPERFICIE CONSTRUIDA.			
(*) Con las excepciones señaladas en el artículo 3.14 de las Normas.			
Zonas verdes y espacios libres:			

<b>DESCRIPCION GRAFICA</b>		
ZONA	MANZANA	PARCELA

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIO AISLADO</b>		<b>CÓDIGO: TBA</b>	
MUNICIPIO : <b>CHELLA</b>		PLAN: S2	
SISTEMA ORDENACION EDIFICACION AISLADA.	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
USOS DOMINANTES	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
TERCIARIO	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL (EXCEP. I VIV. VIGIL.)	
<b>PARAMETROS URBANISTICOS</b>			
<b>RELATIVOS A LA PARCELA</b>		<b>RELATIVOS A LA EDIFICACION</b>	
Parcela mínima	600 m <sup>2</sup>	Distancia mínima a linde frontal (*)	5 metros
Frente mínimo parcela	15 metros	Distancia mínima a linde posterior (*)	3 metros
Círculo inscrito mínimo		Distancia mínima a lindes laterales (*)	3 metros
		Máximo número de plantas	2
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Coef. Edificabilid. neta	1'00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Altura máxima reguladora	9'50 m
Coeficiente Ocupación	65%	Altura máxima total	12'50 m
<b>OTROS CONDICIONANTES</b>			
Dotación de aparcamientos: 1 PLAZA DE APARCAMIENTO INTERIOR CADA 100 m <sup>2</sup> DE SUPERFICIE CONSTRUIDA.			
(*) Con las excepciones señaladas en el artículo 3.14 de las Normas.			
Zonas verdes y espacios libres:			

<b>DESCRIPCION GRAFICA</b>		
ZONA	MANZANA	PARCELA



<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL ADOSADA</b>		<b>CÓDIGO: IDO</b>	
MUNICIPIO : <b>CHELLA</b>		PLAN: S2	
SISTEMA ORDENACION EDIFICACION ADOSADA.	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO (ADO)	USO GLOBAL INDUSTRIAL	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
USOS DOMINANTES	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
INDUSTRIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL (EXCEP. I VIV. VIGIL.)	
<b>PARAMETROS URBANISTICOS</b>			
<b>RELATIVOS A LA PARCELA</b>		<b>RELATIVOS A LA EDIFICACION</b>	
Parcela mínima	600 m <sup>2</sup>	Distancia mínima a linde frontal	5 m
Frete mínimo parcela	15 m	Distancia mínima resto lindes (*)	
Círculo inscrito mínimo		Máximo número de plantas	2
<b>INTENSIDAD</b>		<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Coef. Edificabilid. neta	1'00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Altura máxima reguladora	9'50 m
Coeficiente Ocupación	75%	Altura máxima total	12'50 m
<b>OTROS CONDICIONANTES</b>			
Dotación de aparcamientos: 1 PLAZA DE APARCAMIENTO INTERIOR CADA 150 m <sup>2</sup> DE SUPERFICIE CONSTRUIDA.			
(*) Los resultantes de la aplicación del artículo 3.14 y 3.46.			
Zonas verdes y espacios libres:			

<b>DESCRIPCION GRAFICA</b>		
ZONA	MANZANA	PARCELA