



ORDENANZAS. JAIME I.

Anexo del 31/VIII/91 (se añade:)

Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001

ORDENANZA 5. **ZONAS INDUSTRIALES U.A.2 - U.A.3 - U.A.4**

Ordenanza 5.- Zonas Industriales U.A.2 - U.A.3 - U.A.4

1. Parcela mínima. (Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001)

(se modifica) Fachada cuatro metros.

La geometría de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro no menor a 4 m.

Los linderos laterales serán ortogonales al lindero frontal y al posterior, siempre que la existencia de edificaciones colindantes no impida el cumplimiento de la condición expresada.

(Se añade) Superficie mínima 150 m².

2. Alineaciones.

Las existentes, salvo fijación expresa en los planes correspondientes.

3. Retranqueos.

No se establecen.

4. Superficie ocupable. (Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001)

La totalidad de la parcela.

(se modifica) Debiendo reservar, libre de toda construcción, una superficie de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. La plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas y superficies de maniobra iguales a las definidas por las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Generalitat Valenciana. Se exige de esta reserva la U.A. 2 y U.A. 3.

5. Fondo edificable.

No se establece.

6. Chaflanes.

Las edificaciones o parcelas en esquina adoptarán una solución constructiva de chaflán, ambas alineaciones se retranquearán distancias iguales desde su punto de encuentro, de modo que se forme un chaflán recto de 5 m. Salvo chaflán mayor graficado en el plano correspondiente.

7. Coeficiente de ocupación.

No se establece.

8. Edificabilidad.

No se establece.



8. Superficie edificable.

No se establece.

10. Altura. (Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001) (Modificación puntual nº 15, BOP nº 243 del 12/10/2006)

(se modifica) 15.00 m de altura total para uso industrial, y una sola planta. Dicha altura se medirá desde la rasante oficial de vía pública hasta la coronación de pilares o muros.

(se modifica) En ningún caso se autorizará el fraccionamiento en varias plantas de la altura total definida en el párrafo anterior al objeto de destinarlas a actividades distintas. Dicho fraccionamiento solo será admitido cuando circunstancias excepcionales, justificadas por el proceso productivo, hagan necesario el establecimiento de varias plantas, y en todo caso destinadas al mismo uso industrial y bajo la misma titularidad.

(se modifica) Podrán elevarse hasta veinte metros (20'00 m) de altura máxima de los elementos de cubierta, caso explícito de cubreras. Esta última altura citada podrá ser superada puntualmente, y del mismo modo fraccionada en plantas distintas, por las instalaciones accesorias al uso, como torres de refrigeración, grúas, tolvas, etc. En cualquier caso los elementos situados por encima de los 15 m de altura máxima procurarán alejarse un mínimo de tres metros (3'00 m) de los límites de la edificación y estar contenidos en una línea a cuarenta y cinco grados (45°) trazada desde dicho límite de edificación y a partir de 15 m de altura.

(Se modifica) Para cualquier otro uso queda limitada a planta baja más dos alturas, tres plantas (10,50 m. altura de cornisa máxima, cara inferior del forjado más elevado).

11. Áticos.

No se admiten.

12. Entreplantas. (Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001)

(Se modifica) No se admiten.

13. Voladizos. (Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001)

(Se modifica) No se admiten

(Se modifica) 14. Cumplimiento normativa contra incendios (Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001) (Modificación puntual nº 15, BOP nº 243 del 12/10/2006)

(Se añade) La normativa a aplicar es la Norma Básica de la edificación "NBE-CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios", el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y aquellas medidas de protección contra incendios establecidas en las disposiciones vigentes que regulan actividades industriales, sectoriales o específicas, o cualesquiera otra norma que sustituya a las actualmente en vigor.

Todos aquellos proyectos que soliciten licencia de obras y no determinen la actividad a desarrollar deberán justificar las condiciones de protección contra incendios con un nivel de riesgo intrínseco bajo para la estabilidad al fuego de elementos estructurales portantes y la estructura principal de cubiertas ligeras y sus soportes sobre rasante. En el momento en que solicite la Licencia de Actividad, y si el Técnico del Ayuntamiento considera que el nivel de riesgo bajo no es el adecuado, deberá adaptarse convenientemente las condiciones de protección contra incendio para alcanzar el nivel de riesgo indicado por el Técnico. El proyecto se adscribirá al tipo correspondiente según la caracterización de los establecimientos industriales reflejada en el Anexo I del Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

(Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001)

(se añade) 15. Condiciones estéticas

La totalidad de los cerramientos perimetrales de la edificación –entendiendo como tal las superficies que delimitan el volumen definido por la edificación del espacio abierto y libre de edificación– incluyendo en dichos cerramientos la totalidad de fachadas y cubiertas, deberán tratarse de un modo similar



al cerramiento que deberán tratarse de un modo similar al cerramiento que constituya la fachada a vía pública del edificio.

De este modo todo aquel elemento que sobresalga de la cubierta general del edificio, o del resto de cierres de la edificación, estará obligado a ser englobado por el volumen general del edificio o a formar una unidad estética con el, al objeto de conseguir a su vez la unicidad de tratamiento en las superficies definidas en el párrafo anterior.

(Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001)

16. (se añade) Vallados y Rasantes en parcelas de titularidad privada.

Los cerramientos de parcela en cualquiera de sus lindes –frontal, posterior y laterales- no sobrepasarán la altura de dos metros (2'00 m).

Se formará con elementos opacos hasta una altura de cincuenta centímetros (50'00 cm), siendo el resto transparente del tipo malla metálica calada, herrería, etc. Admitiéndose los cerramientos transparentes en toda su altura.

El vallado adoptará, caso de ser variable la rasante, sucesivos escalonamientos al objeto de no sobrepasar en punto alguno la altura máxima de dos metros (2'00 m).

Del mismo modo, al definido en el párrafo anterior, se actuará en parcelas de titularidad privada con varios lindes a espacios de uso y dominio público al objeto de ajustar la rasante de los terrenos particulares a las rasantes oficiales de vía pública, admitiéndose en cualquier caso las rasantes de parcela por debajo de las rasantes oficiales de vía pública.

17. Usos. (Modificación nº 12 BOP-207 del 31/08/07) (Modificación puntual nº 15, BOP nº 243 del 12/10/2006)

Vivienda: Uso prohibido.

Se admite únicamente anexa a la edificación industrial y exclusivamente para el personal de custodia.

Residencia comunitaria y hotelera: Uso prohibido.

Industria: Uso característico. Industria en polígono.

Talleres y artesanía: Uso compatible. Se admiten en todos los niveles.

Almacenes: Uso compatible.

Terciario: Uso compatible. Anexo siempre al uso industrial y vinculado a este. Prohibido en edificio de uso exclusivo.

Comercial: Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

Escolar: Uso prohibido.

Sanitario: (se añade) Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

Deportivo: (Se modifica) Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

Asistencial: Uso prohibido.

Cultural: Uso tolerado. (Se añade) Se admite en edificio de uso exclusivo.

Espectáculos: (se añade) Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

Salas de reunión: Uso tolerado. (Se añade) Se admiten en edificio de uso exclusivo.

Garaje y servicios: Uso compatible.

Centros de venta de combustible: (se añade) Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.



Anexo: Las presentes ordenanzas, para lo no especificado en ellas, se complementan con las existentes en la U.A. 2.

(Modificación puntual nº 15, BOP nº 243 del 12/10/2006)

(Se añade artículo) 18. Acometidas a la red de agua potable

El peticionario de licencia de obras y actividad vendrá obligado a realizar una sola acometida por la parcela desde la red general hasta una hornacina de dimensiones suministradas por la empresa concesionaria del servicio, con marco y puerta de hierro abisagrada, ésta llevará una malla romboidal del mismo material que permita la lectura desde la vía pública del contador, la cara inferior de la hornacina estará a un metro de altura sobre la rasante de acera.

(Modificación puntual nº 15, BOP nº 243 del 12/10/2006)

(Se añade artículo) 19. Acometidas a la red de alcantarillado

Todos los vertidos de aguas residuales se realizarán al colector municipal de alcantarillado, en ningún caso al terreno, cauce público o privado.

La acometida a la red municipal se hará siempre a través de arqueta sifónica situada en la acera a que de fachada el inmueble, con marco y tapa con cerradura, de hierro fundido. En caso de imposibilidad física de ubicar la arqueta en la acera se deberá consultar su ubicación a los Servicios Técnicos Municipales.

Cada industria o instalación comercial verterá sus aguas residuales al colector general de alcantarillado, previa depuración con medios propios e instalaciones al respecto dentro de su recinto particular.

Los vertidos al colector municipal deberán llegar con un nivel mínimo de depuración que en cualquier caso será el determinado por el servicio de urbanismo municipal previa aprobación por la Comisión de Gobierno municipal.

Tales características se determinarán anualmente durante el primer trimestre, caso de no determinarse se considerarán tácitamente prorrogados los existentes.

En todos los proyectos sometidos al trámite de licencias de obras y de actividad se determinarán expresamente las instalaciones de depuración necesarias para cumplir los requisitos mínimos exigidos; debiendo a su vez adjuntarse estudio que precise las características químicas y organolépticas de los vertidos que van a producirse."