

NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del “Sector Industrial Llombai-Monges”, SU/NP-5 del P.G.O.U. de Borriana que se aplicarán para el Suelo en Zona Industrial en Manzana Compacta según la terminología del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por la Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes son las siguientes:

TITULO PRIMERO.- ORDENANZAS GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1.1.- Objeto.

Las presentes ordenanzas se redactan en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21 en relación con los artículos 17 y 18 de la LRAU como parte de la ordenación pormenorizada del sector.

1.2.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas es el correspondiente al Plan Parcial “Sector Industrial Llombai-Monges” de Borriana” que se tramita conjuntamente con el Programa de Actuación Integrada del mismo nombre, y que se grafía y define en Planos y Memoria.

En todos los aspectos no regulados en las presentes ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Borriana vigentes en el momento actual, así como las modificaciones aprobadas hasta la aprobación definitiva de este documento.

Artículo 2. Vigencia.

La vigencia de las presentes ordenanzas se producirá a los 15 días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las presentes Normas Urbanísticas, de la que será responsable el órgano editor del B.O.P. tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente, de conformidad con el artículo 59,2 de la LRAU. Su vigencia es en principio indefinida.

Artículo 3. Normativa de Rango Superior.

En todo lo no previsto en estas Ordenanzas se estará a la normativa vigente de rango superior en cada momento y en particular la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 4. Definiciones y terminología.

Se estará en todo aquello que no haya sido modificado por normativa de rango superior, a las definiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Borriana.

Artículo 5. Condiciones de aprovechamiento.

El aprovechamiento para cada uso viene especificado en las ordenanzas particulares de cada subzona.

El aprovechamiento de sótanos y semisótanos no contabilizará a los efectos del cómputo total.

Artículo 6. Sótano.

Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del P.G.O.U. No se permite la construcción de semisótanos.

Artículo 7. Cerramiento de parcela.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 m, pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1,00 m a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano.

Artículo 8. Altura de Planta Baja.

La altura libre de la planta baja estará sujeta a su reglamentación específica según el uso a que se destine.

Artículo 9. Estudios de detalle.

En todo el ámbito del Plan Parcial podrán redactar estudios de detalle con el objeto de abrir nuevos viales.

También podrán llevarse a cabo mediante estudios de detalle la ordenación de volúmenes cuando se trate de manzanas completas, que se encuentren totalmente libres de edificaciones, permitiéndose el trasvase de volumen edificable entre las diversas manzanas siempre que quede debidamente acreditado, con las limitaciones del artículo 2.14 del Plan General de Borriana.

TITULO SEGUNDO.- ORDENANZAS PARTICULARES

Capítulo 1.- Condiciones de la edificación en la Zona IND.

Artículo 10. Tipología.

Edificación entre medianeras, en manzana compacta, con ocupación parcial de la parcela.

Artículo 11. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad de 1 m²t/m²s, aplicable a la superficie neta de cada parcela. El resultado será el total de metros construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela, computando de idéntica forma el espacio bajo techo, abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

b) La máxima altura de cornisa medida en el diedro entre el plano de fachada y la cubierta de la edificación será de 10 metros, sin que supere a la longitud de la fachada principal. No obstante, podrá superarse en las zonas de la edificación para las cuales el proceso productivo exija mayores dimensiones, aspecto que debe ser justificado de manera motivada en la Memoria del Proyecto técnico constructivo.

c) El número máximo de plantas de la edificación será de una sobre rasante, admitiéndose tres en la zona de oficinas o de usos complementarios, sin que en ningún caso se pueda superar el coeficiente de 1m²t/m²s aplicado a la parcela privada.

d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa, la cumbre no podrá situarse a más de 3,50 m. por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.43 del vigente Plan General de Borriana.

e) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Artículo 12. Remisión a las Normas del P.G.O.U.

En cuanto al resto de determinaciones relativas a las condiciones estéticas de la edificación, las condiciones de las parcelas, los parámetros de emplazamiento y otras medidas, se estará a lo dispuesto en las NORMAS del Plan General de Ordenación urbana de Burriana para la Zona Industrial.

Artículo 13. Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Industrial (Ind), debiendo cumplir lo establecido en la Ley 3/89 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana así como el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/90.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 10% de la edificabilidad de la parcela.

b) Terciarios (Tco.3), - Terciario comercial de superficie de venta mayor a 3.000 m².

c) Terciario Hotelero, todos los tipos (Tho)

d) Industrial de índice alto (Ind.3), e Industrial, en cuyo proceso productivo se incluyan la atomización de arcillas y la producción de esmaltes cerámicos y fritas. . Así como aquellas que por un alto potencial contaminante considere el Ayuntamiento que no deben ubicarse en esta área.

e) Almacén de índice alto (Alm.3)

f) Dotacionales: los edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Educativos(Ded) y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.3 y Din.4.

1. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

2. Aparcamientos de uso público o privado.

Se reservarán plazas de aparcamiento dentro de la parcela privada en proporción de 1 por cada 100 m²t construidos, o fracción superior a 50 m²t .

En espacios públicos anejos a la red viaria se reservan plazas de aparcamiento en proporción de 1 por cada 300 m²t construidos.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En espacios públicos anexos a la red viaria.
- En planta baja e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libre públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Capítulo 2.- Condiciones de la edificación de los SEQ

Artículo 14. Tipología.

Edificación abierta en manzana única.

Artículo 15. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

En las zonas de equipamientos públicos no se establecen condiciones a la edificación. Sus características se adecuarán al uso específico a que se destine.

Artículo 16. Condiciones estéticas de la edificación.

- a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con la calidad y materiales sólidos (cerámicas, metálicas, pétreos, ...) resultantes de una obra terminada de buena calidad.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c) 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.

Artículo 17. Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación de parcela podrá alcanzar el 100% de su superficie.
- b) La edificación podrá adosarse a lindes frontales y laterales, pudiendo coincidir la alineación de fachada con la alineación exterior.

Capítulo 3.- Condiciones Ambientales

Serán de aplicación las condiciones que se establecen en la Sección Quinta del Capítulo Cuarto de las Normas del PGOU, en las Ordenanzas Específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito municipal.

ANEXO

Resumen de los usos.

Se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos según su función.

Alm Almacén

Alm.1 Almacén compatible con la vivienda:

Alm.1a -superficie no superior a 300 m²

Alm.1b -superficie mayor de 300 m² y no superior a 600 m².

Alm.1c -superficie mayor de 600 m² e inferior a 1.000 m².

Alm.2 Almacén enclavado en zonas no residenciales de superficie superior a 1.000 m².

Alm.3 Almacén de índice alto.

D Dotacional

Dab Abastecimiento
Dad Administrativo
Das Asistencial
Dce Cementerio
Dcm Comunicaciones
Dfs Fuerzas de seguridad
Ded Educativo
Del Espacio libre
Dep Deportivo
Din Infraestructuras:
Din.1 Captación y depuración de agua.
Din.2 Tendidos de alta tensión y subestaciones
de alta a media tensión.
Din.3 Estaciones depuradoras de aguas residuales.
Din.4 Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
Din.5 Servicios centrales de telecomunicaciones.
Din.6 Estaciones de servicio de carburantes.
Din.7 Dominio público hidráulico.
Din 8 Instalaciones vinculadas al sacrificio de animales,
preparación y conservación de carne.
Dre Religioso.
Dsa Sanitario.
Dsc Socio-cultural.
Dsr Servicio urbano
Ind Industrial:
Ind.1 - Industrial compatible con la vivienda.
Ind.2 - Industrial enclavado en zonas no residenciales.
Ind.3 - Industrial de índice alto.
N Uso rústico en el medio Natural
Nag Agrícola
Nes Esparcimiento en el medio natural
Nex Extractivo
Nfo Forestal
Nga Ganadero
Nme Protección del medio natural
Par Aparcamiento:
Par.1 Aparcamiento para uso público o privado.
Par.1a - En Planta baja, semisótano o sótano.
Par.1b - Bajo espacios libres privados o públicos
Par.1c - Al aire libre.
Par.1d - En edificio de uso exclusivo.

Par.2 Aparcamiento vehículos de transporte.

R Residencial

Rcm Residencial comunitario.

Rpf Residencial plurifamiliar

Run Residencial unifamiliar.

T Terciario

Tco Comercial:

Tco.1 omercial compatible con la vivienda.

Tco.1a - Superficie de venta no superior a 200 m².

Tco.1b - Superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m².

Tco.1c - Superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 1.500 m².

Tco.2 Comercial enclavado en zonas no residenciales y superficie de venta mayor de 1.500 m² y no superior a 3.000 m².

Tco.3 Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor de 3.000 m².

Tho Hotelero:

Tho.1 Hoteles, hostales, pensiones.

Tho.2 Campamentos

Tof Oficinas:

Tre Recreativo:

Tre.1 - Aforo no superior a 100 personas.

Tre.2 - Aforo mayor de 100 y no superior a 300 personas.

Tre.3 - Aforo mayor de 300 y no superior a 1.000 personas.

Tre.4 - Aforo mayor de 1.000 personas. C-10049-U