

**Título Segundo:****Ordenanzas Particulares Específicas.**

Como ya se ha comentado en la “Definición y Justificación de los Parámetros Urbanísticos de la Actuación”, las determinaciones jurídico-normativas y ordenanzas morfológicas y volumétricas que definen esta propuesta respetan las determinaciones básicas fundamentales de uso y tipológicas sustantivas que establece el vigente Plan General. No obstante, se procede a un ajuste ligero de algunos de sus parámetros, con la finalidad de acomodarlos a la distribución parcelaria y al aprovechamiento urbanístico que otorga el Plan al Sector NPR-3.

En consecuencia, serán de aplicación para esta Actuación los parámetros propios que se señalan en estas Ordenanzas, remitiéndose al Plan General para el resto de determinaciones no contempladas en ellas.

**Sección Primera: Ámbitos y Usos.****Art. 1.1. Ámbito**

1. El ámbito de la actuación integrada está constituido por el Sector NPR-3, con los límites expresamente grafiados en los Planos que acompañan a este Programa.

2. Se establecen las siguientes subzonas:

- Industrial: corresponde al uso futuro de industrias y usos compatibles acordes con la ordenación urbanística que se propone en este Plan Parcial. El uso industrial comprende aquellas actividades denominadas IND 1, 2 y 3 en virtud de lo establecido en el Art. 76 Uso Industrial del vigente Plan General de Burriana.

- Dotacional: corresponde a los usos públicos dotacionales destinados a Viarios y Aparcamientos, Zonas Verdes y Equipamientos.

**Art. 1.2. Usos.**

1. El uso global o dominante de esta zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm), debiendo cumplir lo establecido en la Ley 3/89 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana así como el Nomenclator 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 (T), en edificaciones cuya superficie construida en cada manzana supere el 10% de la edificabilidad máxima atribuida a dicha manzana.

c) Industrial, en cuyo proceso productivo se incluyan la atomización de arcillas y la producción de esmaltes y fritas.

d) Dotacionales: dentro de los equipamientos de Infraestructuras-Servicios Urbanos (ID), los edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y las categorías de Infraestructuras Din. 1, Din. 3 y Din. 4.

3. 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.

4. Aparcamientos de uso público o privado.

1. Se reservarán plazas de aparcamiento dentro de la parcela privada en proporción de 1 por cada 150 m<sup>2</sup>t construidos.

2. En espacios públicos anejos a la red viaria se reservan plazas de aparcamiento en proporción de 1 por cada 300 m<sup>2</sup>t construidos. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
- En espacios públicos anexos a la red viaria (AV).
  - En planta baja e inferiores a la baja (Par.1<sup>a</sup>).
  - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libre públicos (Par.1b).
  - Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

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

*Art. 2.1. Condiciones de la parcela.*

1. Las parcelas edificables ubicables en la manzana M1 deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La M1 podrá segregarse en dos parcelas, como máximo, tomando como límite intermedio el eje del viario de 16 m. de anchura que la acomete por el Oeste.
- b) Las dimensiones mínimas serán las que resultan de dicha posibilidad de segregación.

2. Las parcelas edificables ubicables en las manzanas que van desde la M2 a la M10 cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 625 m<sup>2</sup>.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 12,50 m.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12,50 x 50 m. cuyo lado menor coincida con la alineación exterior.

3. Las parcelas edificables ubicables en la manzana M11 deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela de 1.350 m<sup>2</sup>.
- b) Su linde frontal no será inferior a 17,50 m.
- c) Podrá inscribirse en ella un rectángulo de 17,5 x 77 m.

4. Parámetros de emplazamiento.

La edificación podrá adosarse a lindes laterales. Para las manzanas que van de la M2 a la M12, la edificación deberá retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior correspondiente a la fachada principal (lindero más corto que dé frente a calle) y de 2 m. de las otras fachadas. En el caso de la manzana M1, los retranqueos a las dos calles que la bordean será de 2 m. exclusivamente y la señalada en planos en la que bordea en la zona verde. En cualquier caso, la ocupación máxima por parcela no podrá superar el 84% de la superficie neta de la misma.

*Art.2.2.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.*

- a) La máxima altura de cornisa medida en el diedro entre el plano de fachada y la cubierta de la edificación será de 10 m. 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.
- b) El número máximo de plantas de la edificación será de una sobre rasante, admitiéndose una segunda planta en la zona de oficinas o de usos complementarios, sin que en ningún caso se pueda superar el coeficiente de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s aplicado a la parcela privada.

- c) 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 Burriana.
- d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del vigente Plan General.
- e) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del vigente Plan General.
- f) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

*Art.2.3.- 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 (cerámicos, metálicos, pétreos,...) resultantes de una obra terminada de buena calidad.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, 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.

*Art.2.4.- Ordenación conjunta de Manzanas.*

Los parámetros particulares reguladores de las edificaciones ubicables en cada parcela podrán mediante un Proyecto de Edificación Conjunta o, en su caso cuando ello sea preceptivo, mediante Estudio de Detalle, adoptar otros criterios de ordenación alternativos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El documento debe abarcar como mínimo, una manzana completa.
- b) Deberá presentarse por propietarios que representen el 100% de titularidad de Suelo en la manzana objeto de la actuación.
- c) Podrá trazar viales interiores necesarios, distribuirá la edificabilidad y creará la parcelación resultante, sin que pueda alterar la edificabilidad establecida para la manzana.
- d) En el caso de aplicación de un Estudio de Detalle deberá respetar, obviamente, los preceptos establecidos en los artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 201/98 del Gobierno Valenciano.

*Sección Tercera: Condiciones Ambientales.*

*Art. 3.1. Condiciones Ambientales.*

1. Las siguientes condiciones ambientales deberán ser respetadas por 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.
2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan estas Ordenanzas Particulares, en las Ordenanzas Específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito municipal.

*Art. 3.2. Compatibilidad de Actividades.*

1. En los suelos objeto de esta Actuación Integrada solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas a través de los procedimientos de la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y normas de desarrollo.
2. Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en el artículo 1.2 de estas Ordenanzas Particulares, para que una actividad pueda ser autorizada deberá:
  - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.
  - b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos sin haberse adoptado las medidas correctoras preceptivas.
  - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
  - d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.
  - e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.
  - f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

*Art. 3.3. Lugar de Observación del Impacto Ambiental.*

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes, o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

*Art. 3.4. Regulación de la Actividad Industrial y Almacén.*

1. Para la clasificación de actividades, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de la Generalitat Valenciana, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Ordenanzas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.
2. El Ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenoricen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General.

*Art. 3.5. Evacuación de Humos.*

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas y ventanas aunque dicha salida tenga carácter provisional debiendo llevar a cabo a través de las cubiertas o instalaciones específicas. Se exceptúan las salidas de humos

de cocinas de las viviendas compatibles con el uso industrial (ver artículo 12 de estas Ordenanzas), que podrán tener salida a través de tendederos, terrazas o balcones. Queda expresamente prohibida la salida de humos de bares y restaurantes por fachadas a vía pública, a patio de manzana o a patio de luces.

2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

3. 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.

4. 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 debiéndose cumplir la Norma Tecnológica NTE-ISV o norma que le sustituya.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. 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.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria –RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC –Orden de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes.

#### *Art. 3.6. Instalación de Clima Artificial.*

1. 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.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria –RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC –Orden de 16 de julio de 1981-, o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

#### *Art. 3.7. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.*

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

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

3. 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. 3.8. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.*

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

2. 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.

*Art. 3.9. Transmisión de Ruido.*

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 o normativa general de aplicación.

*Art. 3.10. Vibraciones.*

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación.

*Art. 3.11. Deslumbramiento.*

Desde los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

*Sección Cuarta: Condiciones mínimas de calidad y habitabilidad.*

*A) Servicios y dotaciones de los edificios*

*Art. 4.1. Dotación de Agua.*

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

*Art. 4.2. Dotación de Energía Eléctrica.*

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

*Art. 4.3. Instalaciones de Transformación.*

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 permitir 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. En este caso de suelo industrial, podrán ubicarse en suelo dotacional público y en las áreas de aparcamiento y carga y descarga, siempre que no impidan el uso funcional de estos espacios.

*Art. 4.4. Cuarto de Contadores y Controles.*

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. 4.5. Puesta a Tierra.*



1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
2. 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. 4.6. Otras Energías.*

1. 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.
2. Los depósitos de G.L.P. deberán, preferentemente, instalarse en la zona de parcela no visible desde vía pública y a más de 2,00 m. de distancia de linde lateral, debiendo ser objeto de autorización expresa que garantice el cumplimiento de la normativa vigente.

*Art. 4.7. Telefonía.*

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de la canalización telefónicas en cumplimiento del art. 2.8 de la HD-91 y la normativa telefónica para redes interiores N.P.T.I.-002 o normas equivalentes que las sustituyan, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

*Art. 4.8. Radio y Televisión.*

En todas las edificaciones en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

*Art. 4.9. Evacuación de Aguas Pluviales.*

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

*Art. 4.10. Evacuación de Aguas Residuales.*

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente.
2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.
3. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

En cualquier caso, se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

*Art. 4.11. Evacuación de Residuos Sólidos.*

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 pueda prever expresamente una 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 municipal, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

*Art. 4.12. Vertidos.*

Cualquier vertido que se pretenda realizar a cauce público o al subsuelo, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente.

*Sección Quinta: Condiciones del uso dotacional público.*

*Art. 5.1. Condiciones relativas al uso de Equipamiento.*

Las condiciones de calificabilidad, altura máxima y ocupación de la edificación, se adecuarán a las características específicas del uso público al que se destina.

En cualquier caso, deberá preverse un paso (o pasaje en Planta Baja, como mínimo) que comunique la fachada principal con la zona posterior y el Camino de borde con el término municipal de Alquerías del Niño Perdido.

*Art. 5.2. Condiciones relativas a las Zonas Verdes.*

Además de los usos vegetales consustanciales a las mismas, se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc...) con una superficie construida máxima de 20 m<sup>2</sup> por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m<sup>2</sup> de jardín o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.