

ORDENANZAS. FUENTE DE MUZA.

BOP Nº 296. 13/XII/90

Ayuntamiento de Benifaió

Anuncio del Ayuntamiento de Benifaió sobre aprobación definitiva del plan parcial de ordenación que se cita.

ANUNCIO

Aprobado definitivamente por resolución de la comisión territorial de urbanismo, en sesión de 15 de noviembre de 1990, el plan parcial de ordenación del suelo industrial sector 5, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las bases de régimen local, se inserta en anexo el texto íntegro de las ordenanzas de dicho plan.

Lo que hace público para general conocimiento.

Anexo

Plan parcial de ordenación suelo industrial, sector 5, Benifaió.

ORDENANZAS

TÍTULO I

Generalidades y terminología de conceptos.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Se regirán obligatoriamente por las presentes ordenanzas, todas las actuaciones que en materia urbanística se realicen en los terrenos comprendidos en este plan parcial, según quedan delimitados en los planos que lo componen.

Artículo 2. Vigencia.

El presente plan parcial, regirá y será obligatorio, desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la provincia, y tendrá vigencia indefinida.

Artículo 3. Normas complementarias.

Para lo no regulado en las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el P.G. y N.S., a los cuales desarrolla este Plan Parcial, en lo que sea de aplicación.

Artículo 4. Terminología. (Modificación Puntual DOGV nº 3726 del 07/04/2007)

A los efectos de las presentes ordenanzas se entiende por:

Parcela: Cada una de las porciones susceptibles de edificación en que se divide la zona residencial o de equipamiento de la urbanización.

Planta de sótano: La que se encuentra en toda su extensión por debajo de la rasante oficial.

Planta baja: Aquella cuyo primer forjado pisable se halla total o parcialmente por encima del terreno natural.

Planta piso: Aquella que se encuentra sobre la planta baja.

Altura libre mínima: Entre plantas es de 2.50 m. y a todos los efectos, incluso para cómputo de volúmenes se considerará un espesor de forjado de 30 cm.

Altura máxima de cornisa: Es la medida desde la rasante oficial de la vía a que recaiga la edificación, hasta la cara inferior del último forjado.

Voladizos: Cualquier parte de la edificación que sobresalga del paramento de fachada, considerando ésta como la línea del perímetro exterior de la edificación.

Superficie edificable: La encerrada por el perímetro exterior de la edificación, no computándose como tal las terrazas no cubiertas.

Alineación de calle: La que resulta de la determinación de las alineaciones correspondientes a la red viaria, señalando el límite entre los espacios públicos y las parcelas.

Línea de edificación: La que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las edificaciones una vez observados los retranqueos exigidos.

Volumen: Cualquier superficie cubierta aún no estando totalmente cerrado su perímetro. No computarán como volumen edificado las instalaciones al servicio de las redes de infraestructuras, transformadores, depósitos, estaciones de bombeo, instalaciones deportivas y equipamientos de uso y titularidad pública.

(se añade) No tendrá la consideración de volumen agotado por la edificación: los generados por las cubiertas, los generados por elevaciones de ámbitos parciales de la construcción – siempre que sea una sola planta – destinados a albergar, entre otros: instalaciones (torres de refrigeraciones, calderas de evaporación, ...) almacenaje, depósitos (silos, tolvas,...) necesarios para el desarrollo de la actividad.

(se añade) El volumen se contabilizará desde la cota cero de rasante oficial hasta la coronación de los pilares, no contabilizándose los volúmenes generados por las instalaciones situadas en cabeza de los pilares, como, entre otros, puentes grúa, conducciones de aire, bandejas de instalaciones eléctricas,..."

TÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 5. Calificación del suelo.

El suelo comprendido en este plan parcial se califica según su destino de la forma siguiente:

Viales: De tráfico rodado y peatonales.

Aparcamientos.

Espacios libres de uso y dominio público.

Servicios de interés público y social:

- Parque deportivo.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento social.
- Parcelas de edificación privada industrial.
- Parcelas con usos vinculados a las infraestructuras.
- Una parcela dedicada a depósito de agua.
- Dos parcelas dedicadas a transformadores de energía eléctrica.
- Una parcela dedicada a sub-estación transformadora y transformador de energía eléctrica.

Artículo 6. Estudios de detalle.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo y artículo 65 y 66 del reglamento de planeamiento, se aprobarán cuantos estudios de detalle resulten necesarios para completar o interpretar la ordenación del presente plan parcial.

Artículo 7. Parcelaciones.

Las superficies comprendidas en este plan parcial quedan sometidas a parcelación. Al parcelar no podrán quedar porciones residuales inferiores a la parcela mínima.

En las parcelas de edificación privada con uso industrial la parcela mínima edificable será de 500m².

Artículo 8. Proyectos de urbanización.

La ejecución del presente plan, requiere el desarrollo mediante proyectos de urbanización de los distintos servicios urbanos previstos, los cuales cumplirán las determinaciones del P.G., N.S. y P.P.

TÍTULO III **Normas de edificación**

Capítulo primero: Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 9. Inicio de obras.

No podrá comenzarse ninguna obra, sin estar en posesión el interesado o interesados, de la correspondiente licencia municipal.

Los proyectos en base a los cuales se solicite licencia de obra o de actividad contendrán totalidad de las obras e instalaciones a ejecutar, tanto las relativas al inmueble como aquellas referidas a instalaciones y aparataje en general necesario para el desarrollo de la actividad. Toda obra de modificación, ampliación o renovación de lo amparado por licencia anterior requerirá la previa concesión, si procede, de nueva licencia.

Los proyectos de actividad que supongan un cambio de uso, o implantación de uso por no haber sido este definido en el proyecto amparado por licencia de obras, obligarán al peticionario a solicitar licencia de obras que ampare a todas las instalaciones a realizar, y siempre con anterioridad a la tramitación de la licencia de actividad.

En toda petición de licencia de obras o de actividad, tal como prevé el reglamento de gestión urbanística, se deberá garantizar, en metálico y no mediante aval bancario, por el peticionario la realización a su costa de todos los servicios urbanísticos para que la parcela objeto de la actuación adquiera la condición de solar simultáneamente al final de las obras o comienzo de la actividad, según sea el tipo de licencia solicitada. También se deberá garantizar, en metálico y no mediante aval bancario, por el peticionario de la licencia, siempre que el servicio de obras municipal considere posibles deterioros a las infraestructuras públicas existentes, la reposición a su estado original de tales infraestructuras.

Será obligatorio junto a las licencias de obras dar alineaciones y rasantes, por lo que se devengará la tasa correspondiente. Toda nueva petición de licencia de obras, incluso aunque se hubiera concedido anteriormente sobre el mismo terreno, e independientemente del carácter y situación de estas nuevas obras dentro de la parcela edificable, siempre que pudieran afectar a la alineación o rasante, conllevará la obligación por el servicio de obras municipal de comprobar líneas y rasantes, por lo que se devengará la tasa respectiva.

Artículo 10. Derribos, necesidad de licencia, vertido de escombros.

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificaciones.

Los escombros no se depositarán en las vías públicas sino que deberán llevarse directamente a vertedero.

Artículo 11. Depósito de materiales.

Queda prohibido depositar en la vía pública sin autorización expresa del Ayuntamiento, materiales de construcción.

Artículo 12. Zanjas y calicatas.

No podrán realizarse aperturas de zanjas ni calicatas en vía pública, sin previa autorización municipal, y previo pago de los derechos que estén establecidos. Además se depositará fianza en las oficinas de intervención, para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidad perentoria, podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación, poniéndolo simplemente en conocimiento de alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación, si hubiera lugar.

Artículo 13. Señalización de precaución en las obras cuando invada la vía pública.

Los materiales que se empleen en las obras que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situarán de tal forma, que no impidan el tránsito por la misma y requerirán de noche, la instalación de alumbrado rojo suficiente y adecuado que denote peligro en prevención de accidentes, y en caso de no tomar las medidas pertinentes el propietario de las obras y el contratista de las mismas será responsable de los daños que se ocasione.

Igual precaución se tomará en el caso de que estuvieran abiertas zanjas y calicatas, debiendo delimitar con cuerda o vallas el recinto, colocando además carteles y señales de prevención adecuadas.

Artículo 14. Retirada de materiales.

Todos los materiales depositados circunstancialmente en la calle, y no obstante el pago de la tasa de ocupación de vía pública, deberán ser retirados y dejar la calle expedita, siempre que la alcaldía lo requiera y así lo ordene.

Artículo 15. Grúas.

Las vallas, andamios y grúas, y en general cualquier otro elemento auxiliar de construcción o maquinaria, necesitarán de la correspondiente licencia, salvo en el caso de que vaya explícitamente incluida en la correspondiente licencia de obras.

Capítulo segundo: Condiciones de edificabilidad.

Artículo 16. Alineaciones oficiales.

Quedan grafiadas en los planos las alineaciones oficiales que determinan la delimitación entre las parcelas y la vía pública.

Desde estas alineaciones oficiales se contarán los retranqueos establecidos en cada caso.

Artículo 17. Tipos de edificación.

El tipo de edificación permitida en el área de actuación es de bloques exentos, retranqueados con respecto a las alineaciones y linderos de la parcela.

Artículo 18. Rasantes y acondicionamiento del terreno.

Serán obligatorias las rasantes determinadas en los planos.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación quedará totalmente libre de edificación u obstáculo que impida el libre tránsito, quedando expresamente prohibido el almacenaje en ella. Solamente podrá utilizarse como espacio de aparcamiento privado al aire libre o en umbráculos todos los cuales no computarán como volumen, ni como ocupación de suelo.

Artículo 19. Normas particulares para las zonas edificables. *(Modificación puntual nº0 BOP nº 296 de fecha 13/12/90) (Modificación puntual nº1 BOP nº 50 del 28-XI-2001)(Modificación puntual Nº3 BOP-128 del 31/05/2006)*

Los proyectos de obra contendrán la ordenación de todos los espacios libres de edificación.

Coefficiente de edificabilidad sobre parcela neta, para uso industrial y de equipamientos 2.67 m² construido / m²suelo, *(se modifica BOP nº 296)* no se determina coeficiente de aprovechamiento volumétrico.

La distancia de la edificación, uso industrial, a los linderos de parcela será de tres metros y de cinco metros a las alineaciones oficiales.

(se modifica BOP nº 296) La superficie generada por las distancias mínimas de la edificación a linderos y alineaciones estará libre de cualquier obstáculo, admitiéndose únicamente el uso de aparcamiento totalmente descubierto, ubicándose este en cordón, de modo que siempre quede una franja expedita, como vía de circulación, de al menos tres metros de ancho.

La fachada mínima de parcela edificable será de seis metros, su geometría será tal que permita inscribir un círculo de diámetro no menor a seis metros, los linderos laterales serán ortogonales a los linderos frontal y posterior, siendo la superficie mínima de 500 m².

Se establecen como chaflanes los grafiados en planos.

La altura de la edificación para cualquier otro uso distinto del industrial queda limitada a planta baja más dos alturas, *(se modifica BOP nº 296)* tres plantas en total, y *(se modifica BOP nº128)* diez metros y cincuenta centímetros (10'50 m) de altura de cornisa. Para el uso industrial se establece una altura máxima de cornisa de quince metros (15'00 m). En el caso de no existir forjado la altura de cornisa se medirá desde la rasante oficial de la vía o vías a las que recaiga la edificación hasta la coronación de los pilares, no contabilizando los puentes-grúa, bandejas de instalaciones, etc. o cualquier otra instalación necesaria para el uso industrial.

(se modifica BOP nº 296) Podrán elevarse hasta veinte metros (20'00 m) de altura máxima los elementos de cubierta, caso expícito de las cubreras. Esta última altura

citada podrá ser superada puntualmente por las instalaciones accesorias al uso, como torres de refrigeración, grúas, tolvas, etc. En cualquier caso los elementos situados por encima de los quince metros de altura máxima de cornisa procuraran alejarse un mínimo de tres metros (3'00 m) de los límites de la edificación y estar contenido en una línea a cuarenta y cinco grados (45º) trazada desde dicho límite de edificación y a partir de quince metros de altura.

(se modifica BOP nº 296) Como complemento a lo regulado por este artículo expresamente se determina la aplicación del "Número 2. Medición de la altura" del capítulo II "Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad" de las "Normas Urbanísticas 3. Normas generales de edificación y usos" de las Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal." ("BOE del 18-06-91 y el 09-12-98").

Se prohíben los vuelos sobre espacios de uso y dominio público, así como sobre los espacios libres resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos.

Artículo 20. Aparcamientos.

Será obligatorio reservar en cada parcela de uso privado una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Artículo 21. Separación entre edificios. *(Modificación puntual nº0 BOP nº 296 de fecha 13/12/90) (Modificación puntual nº1 BOP nº 50 del 28-XI-2001). Redacción final según (Modificación puntual nº3 BOP nº 128 del 31/5/2006).*

Toda actividad industrial deberá ubicarse en edificio exclusivo de manera que por aplicación de la norma de retranqueos a linderos el aprovechamiento real de la parcela sea el mismo para todas las parcelas de uso privado, y de esta manera se prohíbe expresamente la edificación de sucesivas naves, sin uso determinado, para su posterior fraccionamiento interior y ubicación de distintas actividades industriales.

Como única excepción a la norma enunciada en el párrafo anterior se admiten hasta un máximo de tres actividades industriales distintas, dentro de un mismo edificio, siempre que no supere en su conjunto los 1000 m² construidos.

(se modifica BOP-296) Se admite la agrupación de actividades industriales dentro de un mismo edificio, sin limitación de número y habrá que cumplir las siguientes condiciones:

A.- La edificación se retirará a los linderos de parcela tres metros (3'00m) y cinco metros (5'00m) a las alineaciones oficiales.

B.- La fracción de edificación mínima dentro de un edificio capaz de contener diversas actividades industriales y susceptible de contener una actividad industrial agrupada tendrá seis metros de fachada por una profundidad igual a la del edificio, medida ésta en sentido ortogonal a los linderos anterior y posterior y por lo tanto en sentido paralelo al lindero lateral, profundidad igual a la total edificable. La profundidad mencionada podrá reducirse a la mitad cuando el edificio tenga fachadas a dos vías públicas paralelas.

C.- Los elementos de cubierta y cerramientos de separación con el exterior garantizan una resistencia al fuego según se describe en el artículo 23 de las ordenanzas.

D.- Las condiciones anteriores B y C deberán ser cumplidas por todos aquellos proyectos que soliciten licencia de obras y no determinen la actividad posterior.

~~Artículo 22. Hidrantes contra incendios. (se elimina capítulo) (Modificación puntual nº3 BOP nº 128 del 31/5/2006)~~

~~En los proyectos sometidos a licencia de obras o actividad se deberá incluir la instalación de un hidrante contra incendios, independiente de los situados en vía pública, enterrado en arqueta, del tipo 100 mm y cumpliendo el artículo 5.2 de la N.B.E.-C.P.I., con marco y tapa metálica abisagrada con llave, situada a un metro de la línea de fachada. Copia de la llave se entregará al Ayuntamiento.~~

Artículo 23. Cumplimiento normativa contra incendios. “NBE–CPI–96, condiciones de protección contra incendios en los edificios” (Modificación puntual nº3 BOP nº 128 del 31/5/2006)

(se modifica) La normativa que se debe 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 cualquiera otras normas que sustituyan a las actualmente en vigor.

Todos aquellos proyectos que solicitan licencias de obras y no determinan la actividad a desarrollar deberán justificar las condiciones de protección contra incendios con un nivel de riesgo intrínseco abajo para la estabilidad al fuego de elementos estructurales portantes y la estructura principal de cubiertas ligeras y sus apoyos sobre rasando. En el momento en el que se solicite la licencia de actividad, y si el técnico del ayuntamiento considera que el nivel de riesgo abajo no es el adecuado, deberá adaptarse convenientemente las condiciones de protección contra incendios para lograr 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 Y del reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Artículo 24. Conexiones a la red de agua potable. (Modificación puntual nº3 BOP nº 128 del 31/5/2006)

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

Artículo 25. Acometidas a la red de alcantarillado. (Modificación puntual nº3 BOP nº 128 del 31/5/2006)

Todos los vertidos de agua 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 la que de la fachada el inmueble, con marco y tapa con cerradura de hierro fundido. (se modifica) 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, en caso de no determinarse se considerarán tácitamente prorrogados los existentes.

(se modifica) En todos los proyectos sometidos al trámite de licencia de obras y de actividad se determinarán expresamente las instalaciones de depuración necesarias para cumplir los requisitos mínimos exigidos; al mismo tiempo deberá adjuntarse estudio que precise las características químicas y organolépticas de los vertidos que van a producirse.

Artículo 26. Vertidos gaseosos.

Se determinan las mismas exigencias y condiciones que para los vertidos de aguas residuales.

Capítulo tercero: Condiciones de uso.

Artículo 27. Definición de usos y su calificación. (Modificación Puntual nº3 BOP-128 del 31/05/2006)

Vivienda:

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

Residencia comunitaria y hotelera:

Uso prohibido.

Industria:

Uso característico.

Talleres y artesanía:

Uso compatible.- Se admiten en todos los niveles.

Almacenes:

Uso compatible.

Terciario:

Uso compatible.- Anexo siempre al uso industrial. Prohibido en edificio de uso exclusivo.

Comercial:

Uso tolerado.- Se admite en edificio de uso exclusivo.

Escolar:

Uso prohibido.

Sanitario:

Uso prohibido.

Deportivo:(se modifica)

Uso tolerado, se admite en edificio de uso exclusivo y en parque deportivo.

Asistencial:

Uso prohibido.

Cultural:(se modifica)

Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

Espectáculos: (se modifica)

Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

Salas de reunión:

Uso tolerado.- Se admiten en edificio de uso exclusivo.

Garaje y servicios:

Uso compatible.

Centros de venta de combustible:

Uso prohibido.- Uso tolerado en manzana de uso exclusivo.

Artículo 28. Condiciones estéticas. *(se añade todo el artículo) (Modificación puntual nº0 BOP nº 296 de fecha 13/12/90) (Modificación puntual nº1 BOP nº 50 del 28-XI-2001)*

La totalidad de los cerramientos perimetrales de la edificación - entendiéndose 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 constituya la fachada a vía pública del edificio.

De este modo todo aquel elemento que sobresalga de la cubierta general del edificio, y 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 él, al objeto de conseguir a su vez la unicidad de tratamiento en las superficies definidas en el párrafo anterior.

Artículo 29. Vallados y rasantes en parcelas de titularidad privada.*(se añade todo el artículo).(Modificación puntual nº0 BOP nº 296 de fecha 13/12/90)*

(Modificación puntual nº1 BOP nº 50 del 28-XI-2001). Redacción final según (Modificación Puntual nº2 Art. 29 BOP nº48 del 26/02/2003).

Los cerramientos de parcela en cualquiera de sus lindes – frontal, posterior y laterales- no sobrepasaran 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 (2,00m)

En el caso de efectuarse operaciones de terraplenado en las parcelas, sus lindes perimetrales, siempre que estructuralmente actúen como muros de contención de tierras, podrán vallarse con elementos opacos hasta una altura de dos metros (2'00 m.), a partir de esta altura podrá vallarse hasta un metro mas de altura (1'00 m.), sólo con elementos transparentes del tipo malla metálica calada, herrería, etc.

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 publico al objeto de ajustar la rasante de los terrenos particulares a las rasantes oficiales de vía publica, admitiéndose en cualquier caso las rasantes de parcela por debajo de las rasantes oficiales de vía pública.

Con esto se dan por terminadas las ordenanzas del plan parcial.

En Benifaió, a veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa.- El alcalde, Vicente Choví Añó, el secretario, firma ilegible, el arquitecto municipal, Bartolomé González Buigues.