

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Atzeneta d'Albaida

2025/13476 Anuncio del Ayuntamiento de Atzeneta d'Albaida sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 12 del Planeamiento Urbanístico del municipio. Expediente: 1839162R.

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 17 de julio de 2025, ha adoptado el siguiente acuerdo en relación a la aprobación definitiva de la modificación puntual Núm. 12 del Planeamiento de Atzeneta d'Albaida:

El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento- RAIP".

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/embed?url=consultaFIT.jsp&claseCSS=25054&idExpediente=4107495

La Modificación Puntual núm. 12 del Planeamiento de Atzeneta d'Albaida, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46003 – 1100 de fecha 22/08/2025.

VER ANEXO

Atzeneta d'Albaida, 6 de noviembre de 2025.—El alcalde, Manuel Tomás Calatayud.



Sedival 1839162R

ATZENETA D'ALBAIDA

MP 12

Publicación acuerdo Ayuntamiento Pleno.

ACUERDO del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 de julio de 2025, en relación a la **APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Núm. 12 DEL PLANEAMIENTO DE ATZENETA D'ALBAIDA:**

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual n.º 12 de las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Atzeneta d'Albaida, en los términos y condiciones que constan en el expediente, incluyendo las alegaciones e informes presentados, y de acuerdo con el informe favorable de la Dirección General de Salud Pública y el informe compatible de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental.

SEGUNDO.- Remitir una copia digital del plan a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo en su publicación en el boletín oficial de la provincia, teniendo en cuenta que la aprobación definitiva corresponde al Pleno municipal.

TERCERO.- Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, para su entrada en vigor, una vez remitida copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

CUARTO.- Comunicar al Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana, la resolución dictada en el presente acuerdo, en cumplimiento del art. 6 del Reglamento del Consell Jurídic Consultiu aprobado por Decreto 37/2019, de 15 de marzo.

QUINTO.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, tan ampliamente como en derecho sea posible, para la firma de cualquier documento necesario para llevar a efecto el contenido del presente acuerdo.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL PLANEAMIENTO D'ATZENETA D'ALBAIDA

VERSION DEFINITIVA DEL PLAN

JUNIO 2025

ANEXO PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

2



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

0. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

0.1. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA MODIFICACIÓN

En cuanto a la legislación urbanística Valenciana, se estará en lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio i Paisatge de la Comunitat Valenciana, en lo referente a:

- La perceptiva tramitación ambiental según el artículo 46 del TR de la LOTUP
- La posibilidad por su escaso carácter de estar sujeta a tramitación ambiental simplificada, según el artículo 46.3.a de la TRLOTUP
- La determinación del Ayuntamiento como órgano ambiental según lo dispuesto en el artículo 49.2.a
- La documentación necesaria y proceso de tramitación de los planes, según, artículos 45, 52 y 53.
- A la distribución de usos destinados a equipamiento, según criterios de ciudad cuidadora del apartado III.4.6 del anexo IV.
- Al principio de mantener o aumentar la proporcionalidad de equipamientos o estándar dotacional global del apartado III.8.2.

En cuanto a la normativa municipal, la modificación afecta a la ordenación pormenorizada del PG vigente, por lo que se tendrán en consideración:

- las determinaciones estructurales del PGOU
- las distintas modificaciones de planeamiento



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

0.2. NORMAS URBANÍSTICAS

A continuación, se presenta un refundido de las ordenanzas de edificación del PP Industrial Zona A y PP zona IN1A, de Atzeneta de Albaida, según el documento consolidado de las normas urbanísticas redactado por el arquitecto Tomás Pastor Martínez, colegiado nº12.694.

Los artículos que se alteran en esta modificación nº 12 se identifican en **color de texto azul y subrayado amarillo, y se anotan en el pie de página.**

Las variaciones introducidas en esta modificación corresponden con el articulado siguiente del PP INDUSTRIAL ZONA A, y las fichas de usos y características de la zona A y Zona IN1A:

- PP INDUSTRIAL "ZONA A". ART 9
- PP INDUSTRIAL "ZONA A". ART 13
- PP INDUSTRIAL "ZONA A". ART 14
- PP INDUSTRIAL "ZONA A". ART 15.
- PP INDUSTRIAL "ZONA A". CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS Y USOS
- PP INDUSTRIAL "ZONA IN1A". CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS Y USOS

0.2.1. Refundido de ordenanzas del PP INDUSTRIAL ZONA A

CAPITULO I: GENERALIDADES

Artículo 1: Naturaleza y ámbito del Plan Parcial

El presente Plan Parcial y Ordenanzas regulan las actividades, construcciones e instalaciones que se realicen en la Zona "A" de Atzeneta de Albaida.

La superficie total de actuación es de 155.300 m2.

Artículo 2: Obligatoriedad

Las presentes Ordenanzas, así como todos los demás documentos del Plan Parcial, serán obligatorios tanto para la Administración como para los administrados, y regirán desde la publicación de la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 3: Normas Complementarias y Subsidiarias

Además de lo preceptuado en la presente Ordenanza, será de aplicación lo establecido en las Normas siguientes:

Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Orden 9 de marzo de 1971).

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

4



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre).

Ley de la Generalidad Valenciana 3/1989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas y Reglamento que la desarrolle.

Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y normativa que la desarrolla.

Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico y Decreto 833/1975 que la desarrolla.

Ley 20/1986, de 19 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y Reglamento que la desarrolla (R.D. 833/1988).

y demás disposiciones legales.

CAPITULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4: Clasificación del Suelo

El uso global fijado para la zona "A" en las Normas Subsidiarias de Planeamiento es el de "Zona Industrial".

Como usos detallados, el Plan establece los siguientes:

- Industrial.
- Dotaciones y Espacios Libres, con inclusión de: Zona Verde, Área Deportiva, Área Social y Área Comercial
- Red viaria, aparcamientos y zona de dominio de carreteras.

Artículo 5: Estudios de detalle

Conforme a lo dispuesto en los Artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las presentes ordenanzas habilitan para la formulación de Estudios de detalle con las finalidades y requisitos generales establecidos en los preceptos citados y, especialmente, con el fin de reordenar volúmenes para el establecimiento de accesos en las parcelas de dimensiones superiores a la mínima que permite la parcelación urbanística.

Artículo 6: Parcelaciones

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación del Plan Parcial, de acuerdo con lo establecido por el Artículo 96 de la Ley del Suelo.

Excepto en las parcelas indivisibles, según las define el artículo 95 de la Ley del Suelo, se podrá proceder a la parcelación urbanística aún después de finalizado el Proyecto de Reparcelación.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Artículo 7: Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización cumplirán los requisitos mínimos establecidos en la Memoria de este Plan Parcial y las condiciones del Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.

Los costos de urbanización a sufragar por los afectados comprenden los siguientes conceptos:

- a) Viales, incluyendo las obras de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse para servicios en el subsuelo de las vías públicas.
- b) Saneamiento, con inclusión de todas las obras necesarias para la instalación de los colectores principales y secundarios, pozos de registro, acometidas, sumideros y artajeas. Existe el Proyecto de Depuradora Comarcal y Emisario hasta la misma que costeará la Exma., Diputación Provincial de Valencia. En caso de finalizar la urbanización antes de la puesta en funcionamiento de dicha depuradora, las industrias implantadas efectuaran por sus propios medios la depuración necesaria de manera que las aguas procedentes de los efluentes, previo el vertido a la red existente del alcantarillado municipal, no sobrepasen los máximos establecidos y exigidos en el artículo 31 de las presentes Ordenanzas.
- c) Suministro de agua, incluyendo las obras de captación en caso necesario, y la distribución de las redes de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, que incluirá la conducción y distribución en media tensión y la instalación del alumbrado público.
- e) Red telefónica.
- f) Áreas ajardinadas y vías públicas.
- g) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios, construcciones, plantaciones, instalaciones, etc., que deban desaparecer por exigencias del plan.
- h) El costo de redacción del Plan Parcial, del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización.
- i) El importe total de los gastos de reparcelación o compensación.
- j) Cualquier otro que viniera impuesto por Normativa de obligado cumplimiento



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Artículo 8: Gestión Urbanística

Se establece el "Sistema de Cooperación" para la gestión urbanística del presente Plan Parcial.

CAPITULO III: CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 9: Superficies mínimas de cada parcela

La superficie mínima de cada parcela será, sin ninguna excepción, de 1.000 metros cuadrados.

Para la instalación de edificio exclusivo, destinado a ALMACÉN LOGÍSTICO TECNOLÓGICO Y ROBOTIZADO, la altura máxima podrá llegar a 23m, y la parcela mínima para estas instalaciones será de 2.000m m².¹

Artículo 10: Superficie máxima a ocupar en cada parcela

La ocupación máxima será del 70% de la superficie de la parcela. El 30% no ocupado se considera espacio libre de utilización privada, destinándose parte del mismo a los aparcamientos previstos por las presentes ordenanzas en el interior de las parcelas.

Artículo 11: Condiciones de parcela mínima e indivisible

Longitud mínima del frente de alineación: Quince metros.

Fondo: En las parcelas situadas en los sectores comprendidos entre vías de circulación, el fondo estará comprendido entre el 30% y el 70% de la línea más corta entre las vías. En los sectores comprendidos entre vías de circulación y límite de polígono o zona verde. Las parcelas ocuparán necesariamente la totalidad del fondo.

Ángulos formados por las líneas laterales de las parcelas y el frente de alineación: Con carácter general, dichos ángulos deberán estar comprendidos entre 70 y 110 grados sexagesimales. Excepcionalmente podrán admitirse ángulos mayores o menores de los indicados con carácter general cuando ello resulte necesario como consecuencia de la curvatura del vial o del ángulo que forme con el mismo el límite del polígono, mediante acuerdo razonado de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento previo informe del Técnico Municipal competente, quien deberá tener en cuenta un criterio racional de ordenación del suelo, evitando en lo posible la desigualdad de cargas y beneficios en el aprovechamiento de cada parcela.

¹ PP INDUSTRIAL "ZONA A". ART 9- MOD nº12



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Artículo 12: Agrupación y segregación de parcelas

Las parcelas podrán ser agrupadas para formar una de mayores dimensiones, sin que esta agrupación exima del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes ordenanzas.

Las parcelas podrán subdividirse, siempre que las resultantes reúnan las condiciones previstas en las presentes ordenanzas respecto a la superficie mínima e indivisible.

CAPITULO IV: CONDICIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 13: Edificabilidad

Como se especifica en el artículo 10, la ocupación máxima en planta será del 70%. La edificabilidad neta (Suma de las superficies construidas en todas las plantas) será, como máximo, de $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$, de parcela.

A estos efectos no se contabilizará la superficie de los aparcamientos cubiertos, ni las zonas de carga y descarga cubiertas, ni los elementos estructurales horizontales (entresuelos) necesarios para el desarrollo de la actividad en la zona destinada a fabricación y almacenamiento, ni la del Centro de Transformación de Energía Eléctrica.

El volumen total, midiendo la altura de las edificaciones hasta el nivel de apoyo de las vigas de cubierta, no excederá de $9,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Para la instalación de edificio exclusivo, destinado a ALMACEN LOGISTICO TECNOLÓGICO Y ROBOTIZADO, la ocupación máxima en planta de este será del 30%, el volumen total no excederá de $11 \text{ m}^3/\text{m}^2$.²

Artículo 14: Separación mínima a fachadas y lindes:

La separación mínima será de 5,00 m a la fachada principal y 3,00 m a los lindes restantes. Permitiéndose adosarse a viales secundarios, siempre que no entrañe riesgo para la seguridad del edificio en caso de incendios.

La separación a la fachada principal se aplicará con carácter obligatorio a la fachada principal de la parcela, teniendo a estos efectos la consideración de resto de lindes, los otros lindes que delimiten la parcela respecto de otros viales, espacios libres públicos colindantes y propiedad.³

² PP INDUSTRIAL "ZONA A". ART 13 MOD nº12

³ PP INDUSTRIAL "ZONA A". ART 14 MOD nº12



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Los Aparcamientos Cubiertos y los Centros de Transformación de Energía Eléctrica, no necesitarán cumplir esta condición.

En el caso de parcelas colindantes, se permitirá adosar las edificaciones a la medianera común de dichas parcelas, previo acuerdo por escrito de los propietarios de las mismas y siempre que no exceda de la ocupación permitida en cada parcela.

Artículo 15: Altura y número máximo de plantas.

En los edificios destinados a fabricación y almacenaje, tanto la altura como el número de plantas estará justificado por las necesidades del proceso de fabricación o almacenamiento, estableciéndose una altura máxima reguladora de 13 m, medida en el apoyo de vigas con la salvedad requerida para elementos técnicos de las industrias tales como: torretas, silos, chimeneas, etc.

En los edificios destinados a Servicios Sociales, Oficinas, Laboratorios, Exposiciones, Viviendas del guarda, etc. el número máximo de plantas será de dos, y la altura máxima de la cornisa, de 13 m., si estas se sitúan sobre la zona de carga y descarga o soportales, esta planta no computará a efectos de nº de plantas y solo el 30% a efectos de edificabilidad.

Para la instalación de edificio exclusivo, destinado a ALMACÉN LOGÍSTICO TECNOLÓGICO Y ROBOTIZADO, la altura máxima podrá llegar a 23m, y la parcela mínima para estas instalaciones será de 2.000 m².⁴

Artículo 16: Aparcamientos

En el interior de las parcelas se construirán aparcamientos, cubiertos o no, en número no inferior a una plaza por cada 100 m², edificados, ni a una plaza por cada 5 operarios.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 4'50 x 2'20 m.

Dentro del 30% del terreno libre en el interior de la parcela, se preverán, además de los aparcamientos, las zonas para las operaciones de carga y descarga, que queda prohibido realizar en las vías públicas.

Artículo 17: Vallado de las parcelas

El vallado de las parcelas se realizará con verja o mallazo de simple torsión de 2'00 m., de altura.

⁴ PP INDUSTRIAL "ZONA A". ART 15. MOD Nº12



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Las puertas de acceso serán diáfanas, del ancho necesario para su uso, y de 2'00 m., de altura.

Es obligatorio realizar el vallado de la parcela durante la ejecución de las obras en la misma.

Las vallas sobre las líneas de separación con las parcelas colindantes, se realizará por el propietario que inicie en primer lugar la construcción de la edificación.

Deberá intentar llegar a un acuerdo con el colindante para realizar en común la construcción del vallado. Si no se lograra dicho acuerdo, realizará el vallado a su cargo y sobre su terreno, pero el Ayuntamiento, en el momento en que el colindante solicite Licencia para construir, le exigirá, para su reintegro al primer peticionario, el importe de la mitad del terreno ocupado por la valla y la mitad del costo de la misma.

A estos efectos, el Ayuntamiento fijará anualmente los precios tipo tanto del terreno como del vallado.

Si el vallado realizado fuera de coste superior al tipo fijado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, el colindante sólo estará obligado a abonar el 50% del coste tipo.

CAPITULO V: CONDICIONES DE USO

Artículo 18: Fabricación y almacenaje

El uso principal de esta zona es el industrial

Se excluyen únicamente las industrias que, con arreglo a la legislación vigente en la materia, la Comisión Provincial de Calificación de Actividades califique como INSALUBRES de Índice Alto, Grado 4 o 5 por sus vertidos o por contaminación del ambiente atmosférico, o como PELIGROSAS de Índice Alto, Grado 5 por radiaciones ionizantes, por emisión accidental de sustancias tóxicas o por productos y sustancias explosivos, todo ello de acuerdo con el vigente Nomenclátor de Actividades Calificadas (Decreto de la Generalidad Valenciana 54/1990, de 26 de marzo).

Solo en casos excepcionales será potestativo conceder la excepción de distancia, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Calificación de Actividades, en el supuesto que las medidas correctoras propuestas para la industria, hagan que el grado de insalubridad o peligrosidad no trascienda más allá de los límites de la actividad.

Artículo 19: Oficinas

Se permite la construcción y uso de oficinas, despachos, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, salas de exposición y cualquier otra que,

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

10



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

dependiendo administrativamente de la industria, no se destine a procesos de fabricación o almacenaje.

Artículo 20: Viviendas

Únicamente se permite una vivienda por parcela destinada exclusivamente al guarda o encargado de mantenimiento de la industria siempre que se trate de una construcción aneja a la industria.

Las viviendas mencionadas en el párrafo anterior, tendrán una superficie entre un mínimo de 50 m²., y un máximo de 100 m²., y dispondrán de acceso independiente del resto de las edificaciones anejas.

Artículo 21: Comercios

Sólo se permiten establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales, Cafeterías y Restaurantes, Bancos, Farmacias, Estancos, Despachos de prensa, Librerías, y otros análogos de características afines.

CAPITULO VI: ESPACIOS LIBRES Y ÁREA DE EQUIPAMIENTO

Artículo 22: Espacios libres de uso público y áreas de equipamiento

Comprende las vías de tráfico públicas, las zonas verdes y deportivas de uso público, y las áreas sociales y comerciales de equipamiento.

Se destina a Zonas Verdes de uso público una superficie total de 15.530 m²., correspondiente al 10% de la del Polígono; admitiéndose una edificabilidad de 0'005 m²/m²., para uso y disfrute de la zona verde.

La Zona Deportiva tiene una superficie de 3.106 m²., correspondiente al 2% de la del Polígono y en la misma se construirá un frontón y una pista polideportiva, admitiéndose una edificabilidad de 0'20 m²/m²., para uso deportivo.

Las Zonas Verdes estarán distribuidas en áreas de una superficie no menor de 1.000 m²., y en las que se pueda inscribir un círculo de 30 m., de diámetro.

El Área de Equipamiento Social tendrá una superficie de 1.553 m²., correspondiente al 1 % de la del Polígono; admitiéndose una edificabilidad de 0'80 m²/m²., para uso social público.

El Área de Equipamiento Comercial tendrá una superficie de 1.553 m²., correspondiente al 1% de la del Polígono; admitiéndose una edificabilidad de 0'80 m²/m²., de uso comercial público.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Tanto en el Área Social como en la Comercial se permitirán 2 plantas con una altura máxima de 7m.

Artículo 23: Espacios libres de uso privado

Los espacios libres de uso privado son los resultantes de la limitación de ocupación y los retranqueos que se fijan en las Ordenanzas.

Quedan vinculados a la propiedad de las parcelas a que pertenecen, estando limitado su uso al aparcamiento de vehículos, vías de tráfico privadas, maniobras de carga y descarga y zonas verdes privadas.

Se prohíbe su utilización para el almacenamiento de mercancías, depósitos de materiales, vertidos de desperdicios y, en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono o atentar contra las medidas de seguridad del mismo, evitando que la existencia de objetos en los espacios libres pudiera contaminar, provocar o transmitir incendios y dificultar las labores de extinción.

CAPITULO VII: CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 24: Cortafuegos

Los espacios libres obtenidos como consecuencia de los retranqueos y limitación de la ocupación, tienen como principal finalidad el servir de cortafuegos, por lo que, como se establece en el capítulo anterior, no podrán ser utilizados en ningún caso como almacén de materiales o vertido de desperdicios.

Artículo 25: Hidrantes

En las aceras de los viales públicos se instalará una red de hidrantes, con una separación de 100 m.

En el interior de las parcelas deberán instalarse, en su caso, hidrantes inmediatos al acceso del recinto industrial en los casos siguientes:

- a) Industria cuya producción o productos de manipulación base sea considerada como de peligrosidad media. Cuando la superficie ocupada en planta sea igual o superior a 1.500 m².
- b) Industria cuya producción o productos de manipulación base sea considerada como de peligrosidad alta. Cuando la superficie ocupada en planta sea igual o superior a 1.000 m²,



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Artículo 26: Tomas normalizadas contra incendios

Las actividades que se consideren como Peligrosas por la Comisión Provincial de Calificación de Actividades y excedan de 250 m²., de superficie en planta construida, se instalará una Boca de Incendios Equipada (BIE) por cada 500 m²., o fracción. Dichas tomas estarán ubicadas en el interior junto a los accesos.

Artículo 27: Sistemas de detección

En aquellas industrias en las que se considere necesario, deberá instalarse un sistema de detección de incendios, preferentemente, del tipo termovelocimétrico que trasmita la alarma a una Centralita de Control.

Artículo 28: Extintores

Se instalarán extintores en número de uno por cada 100 m²., o fracción de superficie. En el caso de la existencia de BIEs, la superficie se elevará a 200 m².

La naturaleza y capacidad de los extintores será función, en cada caso, del tipo de fuego previsible.

Artículo 29: Otras condiciones

Cuando el caso lo requiera y en vías de la seguridad, se podrán fijar otras condiciones más que establezca la Comisión Provincial de Calificación de Actividades.

No se autorizará el funcionamiento de ninguna actividad que no cumpla estrictamente las condiciones señaladas por el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

CAPITULO VIII: CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 30: Residuos gaseosos

En cualquier industria, los hogares e instalaciones en que se efectúe una combustión reunirán las características técnicas precisas para que ésta sea completa, de acuerdo con la clase de combustible que se utilice.

Las medidas adoptadas impedirán que los gases de combustión contengan:

- a) Más de 1 % en volumen de monóxido de carbono.
- b) Más de 1'5% en volumen de vapores sulfurosos.

y que la cantidad de cenizas supere los 0'25 grs/m³.

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

13



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

La opacidad de los humos será en todo caso igual o inferior al nº 2 de la Escala de Ringelmann, pudiendo llegar hasta el nº 3 en los períodos de encendido y carga por un tiempo no superior a 5 minutos por hora.

La altura de las chimeneas, en este sentido, sobrepasará en 5 m., a toda edificación situada dentro de un círculo de 50 m., y centro en la chimenea.

Artículo 31: Aguas residuales

Las actividades que en el proceso de trabajo den lugar a la producción de aguas residuales, se abstendrán de su vertido directo a los cursos de agua, así como su absorción por el subsuelo para evitar lixiviados.

Para poder verterse a la red de alcantarillado del Polígono cumplirán las siguientes características:

- a) Físico-químicas:
 - Temperatura del vertido: Inferior a 40° C.
 - pH: Comprendido entre 5,5 y 9.
 - Sólidos en suspensión: Igual o inferiores a 100 mgs/l.
 - Materiales sedimentables: Igual o inferior a 15 ml/l.
 - Sólidos gruesos: Ausentes.
 - Color: Inapreciable a una dilución de 1/40.
- b) Químicas:
 - DBO: Igual inferior a 500 mg/l.
 - DQO: Igual inferior a 1.00 mg/l.
 - Relación DBO/DQO: Igual o superior a 0,5
- c) Sustancias tóxicas e indeseables:
 - Aluminio (Al): Igual inferior a 10,00 mg/l.
 - Arsénico (As): Igual o inferior a 1,00 mg/l.
 - Bario (Ba): Igual o inferior a 20,00 mg/l.
 - Boro (B): Igual o inferior a 3,00 mg/l.
 - Cadmio (Cd): Igual o inferior a 0,50 mg/l.
 - Cinc (Zn): Igual o inferior a 5,00 mg/l.
 - Cobre (Cu): Igual o inferior a 1,00 mg/l.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

- Cromo III (Cr): Igual o inferior a 3,00 mg/l.
- Cromo IV (Cr): Igual o inferior a 0,50 mg/l.
- Estaño (Sn): Igual o inferior a 10,00 mg/l.
- Fósforo total (P): Igual o inferior a 15,00 mg/l.
- Hierro (Fe): Igual o inferior a 5,00 mg/l.
- Manganeseo (Mn): Igual o inferior a 5,00 mg/l.
- Níquel (Ni): Igual o inferior a 5,00 mg/l.
- Mercurio (Hg): Igual o inferior a 0,40 mg/l.
- Plomo (Pb): Igual o inferior a 1,00 mg/l.
- Selenio (Se): Igual o inferior a 0,50 mg/l.
- Amoníaco: Igual o inferior a 25,00 mg/l.
- Cianuros: Igual o inferior a 0,50 mg/l.
- Cloruros: Igual o inferior a 2.000,00 mg/l.
- Fluoruros: Igual o inferior a 12,00 mg/l.
- Nitrógeno nítrico: Igual o inferior a 20,00 mg/l.
- Sulfuros: Igual o inferior a 2,00 mg/l.
- Sulfatos: Igual o inferior a 1.000,00 mg/l.
- Aceites y grasas: Igual o inferior a 1.000,00 mg/l.
- Fenoles: Igual o inferior a 2,00 mg/l.
- Aldehídos: Igual o inferior a 2,00 mg/l.
- Detergentes: Igual o inferior a 6,00 mg/l.
- Pesticidas: Igual o inferior a 0,05 mg/l.

Se prohíbe el vertido de:

- a) Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones en las canalizaciones: gravas, arenas, escorias, basuras, trapos y otros residuos sólidos.
- b) Materias inflamables, explosivos, tóxicos, materiales radioactivos y otras materias capaces de poner en peligro la red de alcantarillado o las personas que trabajen en ella.
- c) Aceites, grasas, colorantes, y en general, cualquier líquido que no sean aguas residuales. Si son arrastradas por éstas, serán separadas previamente a su vertido.

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

15



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Toda actividad que vierta aguas residuales propias del proceso, acompañara a su petición de licencia, relación de las características siguientes:

- a) Origen y formación de las aguas residuales, excepto la de los servicios higiénicos.
- b) Volumen diario.
- c) Promedios mensual y anual.
- d) Características organolépticas: Color, olor y sabor.
- e) Características físico-químicas:
 - a. Temperatura de vertido.
 - b. pH
 - c. Materia en suspensión
 - d. Radioactividad.
- f) Características químicas:
 - a. DBO a los 5 días.
 - b. DQO.
 - c. Oxígeno disuelto
 - d. Putrescibilidad.
- g) Sustancias tóxicas o indeseables.

Artículo 32: Ruidos

Se permiten los ruidos, siempre que no sobrepasen los 55 dB(A), medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela que se considere.

Se exceptúa de esta limitación los ruidos producidos por equipos provisionales de transporte y los debidos a los trabajos de construcción.

Artículo 33: Vibraciones

No se permite ninguna vibración que sea perceptible sin instrumentos en los lindes de la parcela considerada. Para su corrección se dispondrán de bancadas independientes de la estructura y suelo del local cuyo peso sea superior de 1,5 a 2,5 veces al de la máquina que soportan o por otros recursos técnicos tales como anti-vibradores, etc.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Artículo 34: Olores

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materiales que produzcan olores que puedan ser detectados sin instrumentos en los lindes de la parcela considerada.

Artículo 35: Deslumbramientos

Desde los espacios de uso público no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo producido por fuentes luminosas de gran intensidad o por procesos de incandescencia a altas temperaturas (combustión, soldaduras u otros).

Artículo 36: Otras formas de contaminación.

Se prohíbe todo tipo de emisiones de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de cualquier otra forma de contaminación del aire, agua o suelo que pueda causar daños a la salud de las personas, animales o plantas o a las propiedades, tanto privadas como públicas, o que causen suciedad.

CAPITULO IX: LICENCIAS Y COMPROMISOS

Artículo 37: Otorgamiento de Licencias.

Se someterán a Licencia todas las actuaciones que se realicen en el ámbito territorial de este Plan Parcial.

Para la solicitud de Licencias, tramitación, etc., se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales.

Cuando se trate de una actividad, instalación o servicio incluida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, será preceptiva la calificación previa por parte de la Comisión Provincial de Calificación de Actividades a fin de conseguir la Licencia de Actividad que siempre será previa a la obtención del Permiso de Obra.

Artículo 38: Compromisos.

Todos los propietarios, tanto actuales como futuros, asumen los compromisos de ejecución y mantenimiento que constan en este Plan Parcial, lo que quedará reflejado en los documentos de compra-venta o de otro tipo que se efectúen sobre las parcelas objetos del planeamiento.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS Y USOS DEL PLAN

CUADRO RESUMEN PLANEAMIENTO VIGENTE ZONA A según modificación puntual nº8.

SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	m²	%
Red viaria comarcal (VV-1025 y VV.1027)	11.594,62	7,17
Red viaria Plan Parcial	30.073,49	18,66
Zonas verdes	13.687,92	8,49
Área deportiva	2.648,40	1,64
Centros de Transformación (2 unidades).	60	0,037
TOTAL SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	58.019,43	36,00
SUELO DE DOMINIO Y USO PRIVADO	m²	%
Manzanas de uso industrial	103.136,57	64,00
TOTAL SUELO DE DOMINIO Y USO PRIVADO	103.136,57	64,00
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	161.156,00	100

CUADRO RESUMEN ZONA A según modificación puntual nº12⁵

SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	m²	%
Red viaria comarcal (VV-1025 y VV.1027)	11.594,62	7,17
Red viaria Plan Parcial	25.633,99	15,91
Zonas verdes	9.183,82	5,70
Área deportiva	0,00	0
Centros de Transformación (2 unidades).	60	0,04
TOTAL SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	46.427,43	
SUELO DE DOMINIO Y USO PRIVADO	m²	%
Manzanas de uso industrial	114.728,57	71,19
TOTAL SUELO DE DOMINIO Y USO PRIVADO	114.728,57	71,19
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	161.156,00	100

⁵ PP INDUSTRIAL "ZONA A". CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS Y USOS. MOD Nº12



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

0.2.2. Refundido de ordenanzas del PP INDUSTRIAL IN1A

CAPITULO I: CONCEPTOS BÁSICOS

Artículo 1: Definiciones

1.- Serán de aplicación en las presentes Normas, las definiciones de parámetros urbanísticos contenidas en el Título Segundo del Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, y en las normativas urbanística y de edificación vigentes.

2.- Además de los conceptos en ellos definidos, se detallan a continuación aquellos otros utilizados en la presente normativa:

Actividad: Dentro de los diferentes usos, son actividades las definidas como tales en el documento oficial de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

Altura reguladora: Definido por Art. 42 del R.Z. Cuando la edificación carezca de forjado formando el techo de la última planta, se entenderá sustituida la referencia a la cara inferior del forjado, por el nivel inferior de apoyo de las vigas con los soportes.

Edificabilidad: Definida por Art. 39 del R.Z.: Su cómputo se realizará con arreglo a los art. 35 y 36 del R.Z. Además de lo indicado en ellos, no computarán como superficie construida a efectos de Edificabilidad:

- Los espacios no cubiertos.
- Las pérgolas ligeras y abiertas que no puedan devenir en volúmenes cerrados, destinadas al estacionamiento de vehículos.
- Los centros de transformación de energía eléctrica.

Frente de parcela: Definido por el Art. 21 del R.Z. Reglas para su medición.

a) Parcelas con un solo lado coincidente con la Alineación del Vial: Su longitud será la de éste, debiendo alcanzarse el mínimo determinado por el Plan.

b) Parcelas con más de un lado coincidente con la Alineación o Alineaciones de Vial, que no formen esquina o chaflán: Se medirá sobre cada uno de tales lados, debiendo alcanzarse en cada uno de éstos el mínimo determinado por el Plan.

c) Parcelas formando Esquina o Chaflán: Su longitud será la suma de la de los lados que formen la esquina o chaflán.

Parcelación: Nueva división de parcelas, bien por agregación o segregación.

Superficie ocupada: Definido en el Art. 32 del R.Z. No computarán a estos efectos las superficies destinadas a centros de transformación de energía eléctrica, ni las pérgolas ligeras y abiertas destinadas al estacionamiento de vehículos.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Uso: Objeto para el cual un terreno, edificio o estructura es utilizado, o está prevista su utilización u ocupación.

Artículo 2: Abreviaturas y Siglas

Abreviaturas y siglas utilizadas en las presentes normas:

- Art.: Artículo
- Cm: Centímetro
- G.V.: Generalitat Valenciana.
- H.D.-91: Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (D 85/1989 de 12 de junio, y Orden de 22 de abril de 1991, de la G.V.).
- L.A.C.: Ley de Actividades Calificadas (L 3/89 de 2 de mayo, de la G.V.).
- L de Espectáculos: Ley de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas (L 2/1.991, de 18 de febrero, de la G.V.) y cuantas Instrucciones y Decretos la desarrollan.
- L.P.R.L.: Ley de Prevención de Riesgos Laborales (L 31/1.995, de 8 de noviembre) y los Reglamentos que la desarrollan, en particular el que establece las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción (RO 1.627/1.997, de 24 de octubre).
- L.R.A.U.: Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L 6/1.994 de 15 de noviembre, de la G.V.).
- m: Metro.
- NBE-CPI: Norma Básica de la Edificación sobre "Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios" (RD 2177/1996, de 4 de octubre, del Mº de Fomento) y sus Reglamentos.
- Nomenclátor de Actividades M.I.N.P.: Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (D 54/1990, de 26 de marzo, de la G.V.).
- NN.SS. Provinciales: Normas Subsidiarias y complementarias de planeamiento de ámbito Provincial (Orden Ministerial de 24 de mayo de 1975).
- R. Actividades M.I.N.P.: Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RD 2414/1996, de 30 de noviembre) e Instrucción 1/83 para la aplicación del mismo (Orden de Conselleria de Gobernación de 10 de enero de 1983).



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

-R.I.T.E.: Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas complementarias (RD 1751/1998).

-R.G.P.E.A.R.: Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RD 2816/1982, de 27 de agosto).

-R.P.C.V.: Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (D 201/1.998 de 15 de diciembre, de la G.V.).

-R.Z.: Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de la G.V.).

Artículo 3. Normativa de aplicación

Las referencias a normativa que figuran en las presentes Normas, se entienden que son de aplicación en tanto sigan vigentes, siendo sustituidas por las que se pudieran aprobar en su lugar, considerando las disposiciones transitorias y derogatorias que éstas indiquen.

CAPITULO II: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4. Objeto y ámbito de aplicación

El presente Plan Parcial tiene por objeto definir la ordenación urbanística de los terrenos incluidos en el Sector IN 1-a Industrial de Atzeneta d'Albaida.

La presente reglamentación se aplicará a las urbanizaciones, edificaciones y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como públicas, que se proyecte realizar en el Sector desarrollado por el presente Plan.

Artículo 5. Vigencia

El Plan Parcial entrará en vigor con la publicación del contenido de acuerdo de su aprobación definitiva y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, conforme a los Art. 58.2 y 59 de la L.R.A.U. y los Art. 179 y 180 del R.P.C.V.

Artículo 6. Revisión y modificación del Plan Parcial

El contenido del Plan podrá alterarse mediante su Modificación o Revisión, tal y como viene regulado en el Art. 55 de la L.R.A.U. y el Art. 175 del R.P.C.V.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Artículo 7. Efectos de la aprobación del Plan Parcial

El presente Plan Parcial, según lo dispuesto en el art. 59 de la L.R.A.U., es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique el acuerdo de su aprobación definitiva, en los términos que establece el citado artículo para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 8. Obligatoriedad

Los particulares, al igual que la administración quedan obligados en cualquier actuación sobre su ámbito, a respetar la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente Plan Parcial.

Artículo 9. Interpretación

Las prescripciones de estas Normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del presente Plan Parcial, expresados en la memoria y el resto de documentación.

Cuando exista duda por contradicción entre dos documentos o éstos con la realidad, el Ayuntamiento resolverá, equilibrando en lo posible el mantenimiento de las superficies dotacionales y del aprovechamiento, sin implicar en ningún caso disminución de la cuantía de las cesiones correspondientes al aprovechamiento privado en cada caso.

Se admitirá pequeños ajustes a la realidad topográfica en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en el Plan, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5% de las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificación del Plan.

En las determinaciones no reguladas por el presente documento se estará a lo dispuesto en el planeamiento de rango superior en vigor, así como en la legislación de aplicación que regule el aspecto sectorial de que se trate.

Artículo 10. Administración actuante

Los organismos competentes para la tramitación y gestión del presente Plan Parcial son el Ayuntamiento de Atzeneta d'Albaida, además de los organismos públicos que, en su caso, deban decidir sobre la validez de algunos de los extremos del presente Plan.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Artículo 11. Actos sujetos a Licencia

Estarán sujetos a licencia previa aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente contenida en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Atzeneta d'Albaida, así como en lo dispuesto en la L.R.A.U. y demás normativa de aplicación.

Artículo 12. Obtención de Licencia

Será requisito imprescindible para otorgar licencias de edificación, que la parcela haya obtenido previamente, la condición de solar, de acuerdo con las prescripciones establecidas en el art. 6 de la L.R.A.U.

No obstante, se podrán otorgar licencias condicionadas, en parcelas previamente a su conversión en solar, garantizando suficientemente su urbanización simultánea a la edificación según el art. 73.2 de la L.R.A.U. Esta circunstancia requerirá de la autorización del Agente urbanizador.

Artículo 13. Documentación del Plan Parcial

El presente Plan Parcial se compone de los siguientes documentos:

A. Parte sin eficacia normativa.

- a) Memoria Informativa.
- b) Memoria Justificativa.
- c) Planos de Información.

B.B) Parte con eficacia normativa.

- d)a) Normas Urbanísticas.
- e)b) Planos de Ordenación.

**CAPITULO III: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y
DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**

Artículo 14. Zonas de Calificación Urbanística

A los efectos de las presentes Normas se denominan Zonas de Calificación Urbanística, al conjunto de terrenos incluidos en el ámbito del Plan que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.

La división de los terrenos que integran el presente Plan Parcial en zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los mismos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida,

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

23



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos compatibles o incompatibles.

El ámbito del Plan Parcial se ha dividido en Zonas de Calificación Urbanística cuya delimitación gráfica se refiere en el plano de ordenación número 1. Las Zonas de Calificación Urbanística son las siguientes:

- a) En Suelo privado (INA):

INA Industrial Aislada. Es el suelo comprendido dentro de las zonas destinadas a la edificación de inmuebles con uso industrial. Está constituida por la zona edificable industrial y los espacios libres de uso privado.

- b) Suelo dotacional público (SD):

Es el destinado a los elementos que forma la Red Secundaria (S) de reserva de suelo dotacional, distinguiéndose las siguientes zonas:

1. Red viaria:

- a. RV: Viaria de tránsito
b. AV: Aparcamiento

2. Equipamientos:

- a. RD: Deportivo- recreativo

3. Zonas verdes y espacios libres:

- a. JL: Jardines

Artículo 15. Desarrollo del Plan Parcial

El presente Plan Parcial se desarrollará mediante los instrumentos de planeamiento y gestión dispuestos en la L.R.A.U. y en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 16. Estudios de Detalle

En el ámbito del Plan Parcial es admisible la redacción de Estudios de Detalle, así como de Proyectos de urbanización complementarios.

A través de los Estudios de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el art. 26.2 de la L.R.A.U., en las condiciones que determina su apartado 1.

El presente Plan Parcial propone una tipología edificatoria concreta, que responde a las actuaciones industriales que suelen plantearse en la zona de influencia. En previsión de demandas futuras o no contempladas y con el fin de flexibilizar y poder adaptar las edificaciones a las demandas concretas de determinadas actividades, se podrán



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

redactar Estudios de Detalle que desarrollen el presente Plan Parcial. Los Estudios de Detalle que se redacten irán encaminados a proponer ordenaciones de volúmenes y tipologías acordes a las necesidades de las actividades que se deseen implantar.

Se podrán redactar Estudios de Detalle con las siguientes condiciones:

- El ámbito que configure un Estudio de Detalle se determinará con criterios restrictivos y su extensión dependerá del propio objeto de estudio.
- En ningún caso se podrá incrementar el aprovechamiento lucrativo, proponer usos incompatibles por el Plan, ni trasvasar edificabilidades entre manzanas.
- Podrán crear nuevos viales, que podrán ser de uso público o privado, sin suprimir ni reducir los previstos por el Plan Parcial.
- En el caso de creación de nuevos viales, se deberá aportar los proyectos de urbanización precisos, asegurando la debida integración con las redes de estructura e infraestructura existentes. El nuevo viario podrá ser de titularidad privada, debiendo los propietarios afectados asegurar, mediante convenio, el uso público de viario de nueva creación, así como el compromiso del mantenimiento del mismo.
- Concretarán el señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las determinaciones por el Plan Parcial.
- Podrán proponer ordenación de volúmenes y tipologías edificatorias acordes con los fines para los que estén redactados.

Artículo 17. Parcelaciones

Se estará a lo dispuesto en el Art. 82 de la L.R.A.U.

No se admitirán parcelaciones que incumplan las condiciones determinadas como mínimas en cada una de las zonas que establece el presente Plan.

Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas para cada zona y todas aquéllas que por su división pueden resultar parcelas de dimensiones inferiores a la mínima.

Artículo 18. Edificios fuera de ordenación

1. Se entenderán "fuera de ordenación" las construcciones que presenten alguna de las características señaladas en el Art. 183 del R.P.C.V. Estas vienen señaladas en los Planos de Ordenación.
2. Los tipos de obra permitidos en ellas son los señalados en el Art. 184. 1 del R.P.C.V. El régimen general de intervención es el contenido en el Art. 58.6 de la



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

L.R.A.U., y el deber normal de conservación al que se refiere, el definido en el Art. 88 de la L.R.A.U.

3. En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al nuevo Plan no estén declaradas "fuera de ordenación", se permitirán las obras señaladas en el 184.2 del R.P.C.V.

4. El Ayuntamiento podrá exigir, para la concesión de Licencia de Obras en estos edificios, renuncia del propietario a toda indemnización por el incremento de valor expropiatorio como consecuencia de la realización de obras en ellos.

En todos los casos, cuando se produzca su sustitución total o parcial, la nueva construcción sobre la misma parcela deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación previstas en este Plan Parcial.

CAPITULO IV: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 19. Generalidades

El presente Plan Parcial se desarrollará mediante el consiguiente Programa para el desarrollo de la actuación integrada del Plan Parcial del sector IN1 -a Industrial, en donde a tenor de lo dispuesto el Art. 29 de la L.R.A.U. se especifica, entre otras determinaciones, las características de las obras de urbanización a realizar relacionándolas con los compromisos del Urbanizador.

Artículo 20. Normas de Urbanización

Serán de aplicación en todo el ámbito del Plan Parcial y de obligatoria observancia. Con independencia de lo especificado en el citado Programa, el Proyecto de Urbanización se ajustará, como mínimo a lo dispuesto en el Capítulo 111 de las NN.SS. Provinciales y a las condiciones que establezca el Ayuntamiento de Atzeneta d'Albaida.

CAPITULO V: NORMAS GENERALES PARA LOS USOS DEL SUELO

Artículo 21. Clasificación de los usos

1. En función de su nivel de definición se distinguen:

- a) Usos Globales: Residencial, Industrial, Terciario y Dotacional.
- b) Usos Pormenorizados: los definidos en esta Sección para cada Uso Global.

2. En función de su relación con el carácter de la Zona se distinguen:

- a) Uso Dominante: aquel al que se destina o define el carácter de la Zona.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

b) Usos Compatibles: aquellos cuya implantación puede autorizarse en la Zona de Ordenanza en simultaneidad o en sustitución del Uso Dominante sin perder ninguna de las características que le son propias.

c) Usos Incompatibles: aquellos cuya implantación está excluida por el Plan Parcial, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación.

Para su determinación se atenderá en particular la clasificación de las Actividades Calificadas, conforme al Índice de Afección sobre el Medio en el que se sitúan (Índices Alto, Medio y Bajo), contenida en el Anexo 11 del Nomenclátor de Actividades M.I. N. P.

3. El Plan Parcial determina para cada Zona el Uso Dominante y la relación de Usos Compatibles e Incompatibles.

Artículo 22. Uso residencial

1. Es Uso Global Residencial el definido en el Art. 75 del R.Z.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Unifamiliar, en edificio destinado a una sola vivienda

b) Plurifamiliar, en edificio destinado a varias viviendas, que participan de elementos comunes en régimen de propiedad horizontal.

3. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la Norma HD-91.

Artículo 23. Uso industrial

1. Es el Uso Global Industrial el definido en el Art. 76 del R.Z.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Industrial

b) Almacenes

3. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la L.P.R.L. y cuantas disposiciones en materia de edificación, seguridad e industria resultaren de aplicación.

4. Sin perjuicio de la condición de Compatibles o Incompatibles que las Ordenanzas particulares de cada Zona les otorgue, los límites a la implantación de los usos comprendidos en el Uso Global Industrial por producción de residuos, de emisiones de efluentes a la atmósfera y a cauces públicos y de ruidos, son los regulados en el marco general que determinan la L.A.C. así como las siguientes disposiciones básicas referidas a las materias citadas y cuantas otras más resultaren de aplicación, a saber:



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

- Reglamento para la Ejecución de la Ley 20/86, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, de 20 de Julio de 1.988.
- Ley 38/72 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1.986.
- Normas Sobre Emisión, Objetivos de Calidad y Métodos de Medición de Referencia Relativos a Determinadas Sustancias Nocivas o Peligrosas Contenidas en los Vertidos, Orden de 12 de noviembre de 1.987.
- Orden Ministerial sobre Ruidos y Contaminación, de 30 de abril de 1.969.

Artículo 24. Uso terciario

1. Es Uso Global Terciario el definido en el Art. 77 del R.Z.
2. Comprende los siguientes Usos Pormenorizados:
 - a. Terciario 1: de superficie construida inferior a 400 m².
 - b. Terciario 2: con cualquier superficie y uso Terciario, excepto hotelero y residencias colectivas.
 - c. Terciario 3: Terciario para actividades de cualquier índole.
3. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la L.P.R.L.; en su caso, el R.G.P.E.A.R. y en cuantas otras disposiciones en las materias afectadas y en edificación en general resultaren de aplicación.

Artículo 25. Uso Dotacional

1. Es Uso Global Dotacional el definido en el Título 1º Capítulo 111 del R.P.C.V.
2. Comprende los Usos Pormenorizados señalados en el Art. 30 del R.P.C.V.
3. En todos ellos se deberá cumplir lo establecido en la L.P.R.L., en la legislación sectorial correspondiente y cuantas disposiciones en materia de edificación y seguridad resultaren de aplicación.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

CAPITULO VI: NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

Artículo 26. Aplicación

En cada zona de ordenación son de aplicación las determinaciones de su Ficha de Zona (Anexo 1), sus Normas particulares (Capítulos VII, VIII y IX), las normas generales de la edificación (Art. 27), las propias del uso que se pretenda implantar (Capítulo V) y las de su legislación sectorial.

Artículo 27. Normas generales de la edificación

1. Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, siempre que se cumplan los parámetros de la edificación conforme a las definiciones del R.Z.

Su altura libre mínima será de 2,20 m.

Contarán con la suficiente ventilación y no podrán destinarse a piezas habitables en edificios de uso residencial.

2. Altura libre de planta

La altura libre mínima de la planta baja será de 2,50 m. cuando su uso sea vivienda o garaje y de 3,00 m. en los demás casos.

La altura libre mínima en plantas de piso será de 2,50 m. cuando su uso sea vivienda o garaje, y de 2,80 m. en los demás casos.

3. Construcciones por encima de la altura reguladora *(Modificación puntual nº 3 del PP y Homologación Ind Zona A)*

Sobre la altura reguladora podrán autorizarse elementos constructivos necesarios para el funcionamiento de la actividad, siempre que estén debidamente justificados: almacenes logísticos, depósitos, silos, conductos, chimeneas, etc.

4. Cuerpos y elementos salientes

Podrán disponerse todo tipo de cuerpos volados o salientes con respecto a los planos de fachada, computando a efectos de edificabilidad, superficie ocupada y distancia a lindes, conforme a las definiciones de los mismos contenidas en el R.Z.

5. Separaciones a lindes de la edificación *(Modificación puntual nº 1 del PP y Homologación Ind. ZONA A)*

- a.- Con independencia de las distancias a los lindes regulados y del coeficiente máximo de ocupación establecido con carácter general, se permitirá adosar las edificaciones de parcelas colindantes a sus lindes comunes, previo acuerdo de



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

los propietarios afectados y cuando se garantice la inexistencia de medianeras vistas.

b.- La distancia al linde frontal se aplicará con carácter obligatorio a la fachada principal de la parcela, teniendo a estos efectos la consideración de resto de lindes, los otros lindes que delimiten la parcela respecto a otros viales, espacios libres públicos colindantes y lindes medianeros.

c.- Aún sin mediar acuerdo con los titulares colindantes, la separación a lindes medianeros se podrá reducir, o incluso eliminar, adosando las edificaciones. La superficie ocupada máxima será de 100 m² situados dentro de la franja de separación a lindes medianeros. En este caso todo el perímetro de la edificación tendrá tratamiento de fachada.

d.- En el supuesto de adosar las edificaciones, si éstas quedan colindantes, sus cerramientos tendrán carácter independiente.

En cualquier caso, las edificaciones respetarán la distancia al linde de fachada principal regulada y el resto de parámetros urbanísticos generales de aplicación.

6. Separaciones a lindes de la edificación

Las parcelas se podrán cerrar con vallas formadas con elementos de obra fijos hasta 0,90 m. de altura y sobre éstos, elementos ligeros hasta 2,20 m. de altura.

7. Aparcamientos

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 4,50 x 2,20 m.

8. Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones.

Se deberá cumplir lo establecido en la NBE-CPI y sus Reglamentos. En particular, se deberá cumplir el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RD 786/2001, de 6 de junio), en su ámbito de aplicación definido en el Art. 2 y Disposición transitoria única. Este Reglamento se aplicará, con carácter complementario, a las medidas de protección contra incendios establecidas en las disposiciones vigentes que regulan actividades industriales sectoriales o específicas, en los aspectos no contemplados en ellas, las cuales serán de completa aplicación en su campo.

9. Servidumbre de paso de energía eléctrica

Se prohíbe toda edificación, instalación o plantación de arbolado a distancia menor respecto a las líneas eléctricas de media o alta tensión de las indicadas en la Ley del Sector Eléctrico 54/97, de 27 de noviembre, y el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, del Mº de Industrial (B.O.E. 311, 27/12/68)



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

10. Condiciones estéticas

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en los Art. 3 y 95 de la L.R.A.U.

11. Condiciones de volumen *(Introducida en la MP 3 del PP y Homologación Ind Zona A)*

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo del volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Elementos computables:

- La superficie edificable de todas las plantas del edificio.
- Los cuerpos volados.
- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Elementos excluidos:

- El volumen de la edificación situado por debajo de la rasante.
- Los soportales y plantas diáfnas porticadas que, en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie total edificable.
- Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc.
- Los elementos de remate de cubierta o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, paneles de captación solar, etc.)

CAPITULO VII: NORMATIVA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL

Artículo 28. Ámbito y aplicación

La zona industrial está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano de ordenación número 1 del presente Plan Parcial. Está constituida por la zona edificable industrial y los espacios libres de uso privado.

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

31



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

En esta Zona se aplicarán las normas contenidas en el Art. 91 del R.Z., en la Ficha de Zona identificada con el código INA y en esta Sección.

Artículo 29. Condiciones de uso

Los especificados en la Ficha de Zona INA.

En particular se excluyen las industrias que, con arreglo a la legislación vigente en la materia, la Comisión Provincial de Calificación de Actividades califique como insalubres de índice alto, grado 4 o 5, por sus vertidos o por contaminación del ambiente atmosférico, o como peligrosas de índice alto, grado 5, por radiaciones ionizantes, por emisión accidental de sustancias tóxicas o por productos y sustancias explosivos, todo ello de acuerdo con el vigente Nomenclátor de Actividades M.I.N.P.

Sólo en casos excepcionales, será potestativo conceder la excepción de distancia, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Calificación de Actividades, en el supuesto que las medidas correctoras propuestas para la industria hagan que el grado de insalubridad o peligrosidad no trascienda más allá de los límites de la actividad.

Artículo 30. Condiciones de edificación de cada uso

a) Uso: Industrial y Almacenes

Los parámetros urbanísticos de parcela y edificación son los especificados en la Ficha de Zona INA.

Los espacios libres de uso privado, deberán quedar libres de edificación sobre rasante. En ellos sólo se permite la construcción de centros de transformación de energía eléctrica y de pérgolas ligeras y abiertas, que no puedan devenir en volúmenes cerrados y que servirán para el estacionamiento de vehículos. Estas construcciones no computarán a efectos de edificabilidad ni estarán afectadas por las restricciones de separación a lindes reguladas.

b) Uso: Oficinas

Se permitirá la edificación de un bloque anexo al edificio general con las siguientes características:

- Superficie construida: inferior al 30% de la superficie construible de la parcela.
- Número máximo de plantas: 3
- Altura máxima reguladora: 11,5 m

c) Uso: Oficinas

La vivienda deberá tener vinculado su uso y licencia a la actividad industrial.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

- Superficie útil: menor 100 m²
- Número de plantas: una

d) Restantes usos compatibles:

Tendrán las mismas condiciones que las reguladas para el uso Industrial y Almacenes.

Artículo 31. Reserva de aparcamiento

Se deberá hacer una reserva obligatoria de aparcamiento en el interior de cada parcela de una plaza por cada 150 m² construidos o fracción superior a 75 m².

Dicha reserva se podrá hacer efectiva bien en el interior de las edificaciones, bien en los espacios libres de uso privado de cada parcela.

Artículo 32. Condiciones estéticas

El fomento y la defensa del conjunto industrial corresponde al Ayuntamiento de Atzeneta d'Albaida, por lo tanto, podrá denegar o condicionar las licencias de obra y actividad para las instalaciones que resulten antiestéticas o inconvenientes.

El diseño exterior de las edificaciones deberá evitar los fraccionamientos, primando los volúmenes grandes para componer un paisaje diferenciado del residencial.

En las fachadas y cubiertas se emplearán formas, texturas y colores con gamas acordes con las soluciones existentes en el entorno donde se ubiquen.

Todos los paramentos exteriores deberán tratarse con calidad de obra terminada y materiales adecuados.

El proyecto en cuanto a sus aspectos estéticos y de calidad e integración con el entorno, exige que el mismo se ajuste a los siguientes parámetros:

- No se admitirán edificaciones con materiales de acabado de poca calidad o que por condiciones de permeabilidad y/o blandura, tengan un corto periodo de vida.
- No se admitirán edificaciones cuyos volúmenes desproporcionados desvirtúen la armonía visual del conjunto.
- Al tratarse de un sector de nueva ordenación, se tenderá a la consecución de un conjunto coherente en su aspecto formal, en el que se identifiquen sus límites visuales, vistas a conservar o cerrar, siluetas características, puntos focales, arbolado, etc.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Artículo 33. Condiciones funcionales

El espacio libre interior de parcela no se podrá utilizar como depósito de materiales ni vertido de residuos.

La carga y descarga de materiales se deberá efectuar en el interior de la parcela.

Artículo 34. Servicios y dotaciones de los edificios

La red de saneamiento será de sistema separativo, disponiendo de una conducción de pluviales y otra de residuales, totalmente separadas y diferenciadas.

Será necesaria la construcción de arquetas de registro en la conexión de la red de saneamiento de cada industria con la red municipal, de forma que se facilite a toma de muestras sobre los efluentes producidos.

Se deberá disponer de hidrantes contra incendios en la red de abastecimiento de agua, conforme a la NBE-CPI y sus Reglamentos.

Artículo 35. Condiciones higiénicas

Residuos tóxicos y peligrosos

Las industrias que en su proceso de producción generen residuos tóxicos y peligrosos que deben ser evacuados y tratados por empresa gestora especializada, requerirán para la concesión de la Licencia de Actividad de dichas empresas, dependiendo de la masa anual generada, la autorización de Productor de Residuos Tóxicos y Peligrosos o la inscripción en el registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

Residuos gaseosos

En cualquier industria, los hogares e instalaciones en que se efectúe una combustión reunirán las características técnicas precisas para que ésta sea completa, de acuerdo con la clase de combustible que se utilice.

Las medidas adoptadas impedirán que los gases de combustión contengan:

- a) Más de 1% en volumen de monóxido de carbono
- b) Más de 1,5% en volumen de vapores sulfurosos
- c) Cantidad de polvo superior a 1,5 gramos por m³

La opacidad de los humos será en todo caso igual o inferior al nº2 de la escala de Ringelmann, pudiendo llegar hasta el nº3 en los periodos de encendido y carga por un tiempo superior a 5 minutos por hora.

La altura de las chimeneas, en este sentido, sobrepasará en 5 m. a toda edificación situada dentro de un círculo de 50 m. y centro en la chimenea.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo y gases nocivos.

Aguas residuales.

Se prohíbe el vertido directo o indirecto a los cauces, lagunas o acuíferos subterráneos, de aguas residuales susceptibles de alterarlos y producir daños, sí como la acumulación de residuos que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación del entorno.

Las aguas residuales industriales deberán ser tratadas previamente y caracterizadas por la propia industria antes de ser vertidas a la red de alcantarillado, con el fin de garantizar que el vertido no supere los límites

establecidos por las ordenanzas de vertido a la red municipal de alcantarillado, que en ningún caso serán más permisivos que los límites establecidos en la Ordenanza-guía de la Entidad de Saneamiento. Las aguas que no cumplan los requisitos anteriores serán gestionadas por empresas gestoras de residuos tóxicos y peligrosos.

Todos los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales de origen industrial, deberán contar con el Permiso de Vertido expedido por el Ayuntamiento.

En la solicitud de Permiso de Vertido, junto a los datos de identificación, se expondrán, de manera detallada, las características del vertido, en especial:

- Volumen máximo y medio de agua consumida.
- Volumen máximo y medio de agua residual vertida.
- Características de contaminación de las aguas residuales vertidas.
- Variaciones estacionales en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas.

Ruidos

La emisión de ruidos no sobrepasará los 55 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Se exceptúa de esta limitación los ruidos producidos por equipos provisionales de transporte y los debidos a los trabajos de la construcción.

Vibraciones

No se permite ninguna vibración que sea perceptible sin instrumentos de medición en los lindes de la parcela considerada.

Olores

No se permite ninguna emisión de gases ni la manipulación de materiales que produzcan olores que puedan ser detectados sin instrumentos en los lindes de la parcela considerada.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

Deslumbramientos

Desde los espacios de uso público no se podrá ocasionar deslumbramientos directos producidos por fuentes luminosas de gran intensidad o por procesos de incandescencia a altas temperaturas (combustión, soldaduras u otros).

Otras formas de contaminación

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, 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.

Las medidas correctoras estarán en función de las actividades que se implanten, las características del efluente, su composición química y física. En general, se procurará:

- Manipular los materiales de forma que se reduzcan las emisiones.
- Reducir los aditivos que incrementen los efectos contaminantes.
- Potenciar los aditivos que reduzcan los efectos contaminantes.
- Separar los productos contaminantes del resto de los efluentes.
- Almacenar, reciclar o destruir los productos contaminantes.

En cumplimiento de la legislación vigente se deberá garantizar el mantenimiento de estas emisiones dentro de los límites aceptables.

CAPITULO VIII: NORMATIVA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

Artículo 36. Ámbito

La reserva de suelo para equipamiento, son el área expresamente grafiada con ese título en el plano de ordenación número 1 del presente Plan, y en la restante documentación del Plan identificada con las siglas SRD.

Artículo 37. Condiciones de uso

Uso dominante: Equipamiento Deportivo-Recreativo (RD). Recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

Usos compatibles: Equipamiento público de los especificados en el Art. 30 del R.P.C.V., siempre que concurran las circunstancias referidas en el Art. 58.4 de la L.R.A.U.

Usos incompatibles: Industriales y residenciales.



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo 38. Condiciones de Edificación y Parcela

- Coeficiente de ocupación máximo: 70%.
- Número máximo de plantas: 3.
- Altura máxima reguladora: 11,5 m.
- Reserva de aparcamiento en parcela: no se establece.

El resto de parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la zona Industrial INA, salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias.

**CAPITULO IX: NORMATIVA PARTICULAR DEL SUELO
DOTACIONAL PUBLICO DE ZONAS VERDES**

Artículo 39. Ámbito

Las zonas verdes están constituidas por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano de ordenación número 1 del presente Plan, así como en el resto de la documentación del Plan identificadas con las siglas SJL.

Artículo 40. Condiciones de uso y dominio

El uso de las zonas verdes comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, desarrolladas en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesario.

Los terrenos destinados a zonas verdes y espacios libres públicos pasarán al dominio y uso público, su utilización será libre y gratuita y no podrá ocuparse con instalaciones de ningún tipo que comporten una limitación al uso y disfrute público. No obstante, se permitirá la ubicación puntual de centros de transformación de energía eléctrica o estaciones de las redes de infraestructura que, a ser posible, quedarán enterrados y de no serlo deberán quedar integrados en el diseño de la zona, siempre y cuando su volumen edificado o impacta visual, no supongan limitación en el uso principal asignado.

En las zonas verdes podrán autorizarse las siguientes obras e instalaciones con una ocupación inferior al 25% y una edificabilidad que no superará los 0,50 m²t/m²s.

- Actividades e instalaciones deportivas sin edificación cerrada e instalaciones de servicio de bar al aire libre.
- Quioscos de bebidas, de venta de publicaciones, de música o similares con una altura total inferior a 4 metros y superficie construida inferior a 60 m².
- Instalaciones provisionales para ferias, teatros y otras similares.



Mod nº12

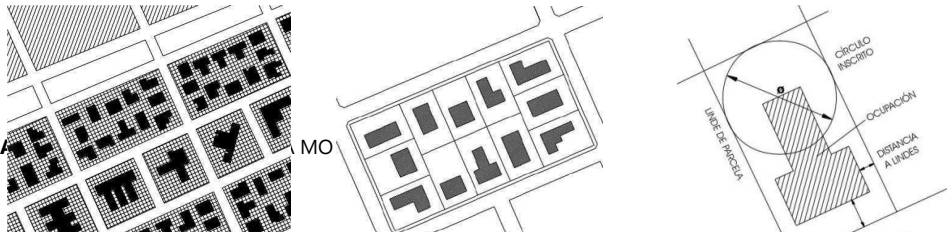
VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

- Carteles o paneles informativos o indicativos de distintas áreas o empresas vinculadas a la zona industrial,

Las zonas verdes del presente Plan Parcial son consideradas espacios públicos a todos los efectos (de luces, vistas y accesos), regulándose los círculos de acceso peatonales o rodados a través del correspondiente proyecto de urbanización que deberá aprobar el Ayuntamiento de Atzeneta d’Albaida.

FICHA DE ZONA DE ORDENACIÓN INA

FICHA DE ZONA DE ORDENACIÓN INA			
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Industrial Aislada		CÓDIGO: INA	
MUNICIPIO: Atzeneta d'Albaida		PLAN PARCIAL INDUSTRIAL	
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
Edificación Aislada	Bloque exento	Industrial	
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
Industrial	Terciario 2	Residencial, excepto vivienda personal vigilancia (1 por parcela)	
Almacenes	Dotacional	Terciario 3	
		Los citados como excluidos en el Art. 29	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	1.000 m²	Distancia mínima al linde frontal	5 metros
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de linderos	3 metros
Círculo inscrito mínimo	10 m		
Ángulos medianeros	60° < α <120°		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	1 m²t/ m²s	Número máximo de plantas	2
Coeficiente de ocupación	80%	Altura máxima reguladora	14 m
Coeficiente de volumen	12 m³/m²s		
OTRAS CONDICIONES			
Condiciones de uso: Art. 23 y Art. 29		Servicio y dotaciones en los edificios: Según Art. 34	
Normas Generales de la edificación: Art.27		Condiciones Higiénicas: Según Art. 35	
Condiciones de Edificación de cada Uso: Según Art.30		Equipamiento público: Según Art. 37 y Art. 38	
Reserva de aparcamientos: Según Art. 31		Zonas Verdes: Según Art. 40	
Condiciones estéticas: Según Art. 32			
Condiciones funcionales: Según Art. 33			
DESCRIPCIÓN GRÁFICA			
ZONA	MANZANA	PARCELA	



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS, USOS Y SUPERFICIES

Cuadro según planeamiento vigente, modificación puntual nº4 zona industrial IN1A, aprobada en marzo de 2008.

SUPERFICIES DE SUELO SEGÚN USO			
SUELO PRIVADO			
Zona de Uso Industrial			
Manzanas con uso dominante industrial		75.380,82 m ²	
Total Suelo Privado		75.380,82 m ²	55,63%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (SD)			
Red viaria	RV + AV		
Viario	SRV	32.420,87 m ²	
Aparcamientos	SAV	5.188,00 m ²	
Total		37.608,87 m²	27,76%
Zonas verdes	ZV		
jardines	SJL	17.397,65 m ²	
Total		17.397,65 m²	12,84%
Equipamientos	SRD1	2.614,27 m ²	
	SRD2	2.500,00 m ²	
Total		5.114,27 m²	3,77%
Total Suelo Dotacional Público		60.120,79m²	44,37%
SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL		135.501,61 m²	100%



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Cuadro según modificación puntual nº12⁶

SUPERFICIES DE SUELO SEGÚN USO			
SUELO PRIVADO			
Zona de Uso Industrial			
Manzanas con uso dominante industrial		63.720,82 m ²	
Total Suelo Privado		63.720,82 m ²	47,95%
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (SD)			
Red viaria	RV + AV		
Viario	SRV	32.420,87 m ²	
Aparcamientos	SAV	5.188,00 m ²	
Nuevos RV+AV	RV+AV	1.905,10 m ²	
Total		39.513,97 m ²	29,73%
Zonas verdes	ZV		
jardines	SJL	21.901,65 m ²	
Total		21.901,65 m ²	16,48%
Equipamientos	SRD1	2.614,27 m ²	
	SRD2	5.148,00 m ²	
Total		7.762,27m ²	5,84%
Total Suelo Dotacional Público		69.177,89m ²	52,05%
SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL		135.501,61 m²	100%

⁶ PP INDUSTRIAL "ZONA IN1A". CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS Y USOS. MOD Nº12



Mod nº12

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN - ZONA INDUSTRIAL A Y IN1-A.
*REORDENACIÓN DE ESPACIOS DOTACIONALES, ZONAS VERDES Y REDIFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS
EDIFICATORIAS*

0.3.PLANOS DE ORDENACIÓN

Se remite a los siguientes planos de ORDENACIÓN:

PLANO Nº 2. PLANO DE ORDENACIÓN "OR 01": Ordenación pormenorizada Escala 1:1500

PLANO Nº 3. PLANO DE ORDENACIÓN "OR 02": Ordenación pormenorizada Escala 1:100

ARQUITECTO REDACTOR: LARA MONZÓ JUAN

41





