

**Actualización: 21/01/2009**

## **Ayuntamiento de Paiporta**

### **Oficina Técnica de Urbanismo**

*Edicto del Ayuntamiento de Paiporta sobre publicación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 3 Industrial*

### **EDICTO**

Por el Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada en fecha 29 de mayo de 2000, aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 3 Industrial. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 59.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en relación con el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publican las normas urbanísticas del citado plan parcial, entrando en vigor quince días hábiles de su publicación.

- Paiporta. a siete de julio de dos mil.—El alcalde, Bartolomé Bas Tarazona.

### **Normas urbanísticas**

Disposiciones generales-

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 2. Vigencia.

Artículo 3. Efectos de la aprobación del plan parcial

Artículo 4. Obligatoriedad.

Artículo 5 Interpretación.

Artículo 6. Administración actuante.

Artículo 7. Actos sujeto a licencia.

Artículo 8. Documentación del plan parcial

Régimen urbanístico del suelo y desarrollo del plan parcial

Artículo 9. Zonas de calificación urbanística en el ámbito del plan.

Artículo 10. Desarrollo del plan parcial.

Artículo 11. Estudios de detalle.

Artículo 12. Parcelaciones.

Artículo 13. Edificios fuera de ordenación.

Normas Generales de Urbanización

Artículo 14. Generalidades.

Artículo 15. Normas de urbanización.

Normas generales de la edificación y sus usos

Artículo 16. De las condiciones generales de la edificación y usos.

Ordenanzas particulares de la zona industrial

Artículo 17. Ámbito

Artículo 18. Condiciones de uso.

Artículo 19. Condiciones de volumen.

Artículo 20. Condiciones estéticas

Artículo 21. Condiciones de seguridad.

Artículo 22. Condiciones higiénicas.

Artículo 23. Reserva de aparcamiento.

Ordenanzas particulares de la zona de infraestructuras y servicios

Artículo 24. Ámbito.

Artículo 25. Condiciones de uso.

Artículo 26. Condiciones de volumen.

Ordenanzas particulares del suelo dotacional público de zonas verdes

Artículo 27. Ámbito.

Artículo 28. Condiciones de uso y dominio.

## **Normas Urbanísticas**

Disposiciones generales

### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.**

Este plan parcial tiene por objeto la ordenación urbanística de los terrenos comprendidos dentro del Sector 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Paiporta, y estas normas urbanísticas serán de aplicación en el ámbito del citado sector.

### **Artículo 2. Vigencia.**

El plan parcial entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o

revisión, según lo dispuesto en el artículo 59 la LRAU 6/1994, en relación con el artículo 179 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Procederá la revisión de este plan cuando por la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Paiporta se afecten de manera fundamental las determinaciones de su ordenación.

### **Artículo 3. Efectos de la aprobación del plan parcial.**

El presente plan parcial, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece el citado artículo para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

### **Artículo 4. 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 5. 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 resto de documentación.

Cuando exista un caso de 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 implicaren ningún caso disminución de la cuantía de las cesiones correspondientes al aprovechamiento privado en cada caso.

Se admitirán pequeños ajustes a la realidad catastral o topográfica en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en el plan parcial, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5 por ciento de las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificación del plan parcial.

En las determinaciones no reguladas por el presente documento se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Paiporta actualmente vigente, así como en la legislación de aplicación que regule el aspecto sectorial de que se trate.

### **Artículo 6. Administración actuante.**

Los organismos competentes para la tramitación y gestión del presente plan parcial son el Ayuntamiento de Paiporta, además de los organismos públicos que en su caso deban decidir sobre la validez de algunos de los extremos de este plan.

### **Artículo 7. Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a licencia previa aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente contenida en el capítulo cuarto del título I de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paiporta, así como en lo dispuesto en la LRAU 6/1994 y demás legislación de aplicación.

### **Artículo 8. Documentación del plan parcial**

A tenor de lo dispuesto en el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, son documentos integrantes de este plan parcial:

Parte sin eficacia normativa:

Memoria informativa.

Planos de información.

Memoria justificativa.

Parte con eficacia normativa:

Normas urbanísticas.

### **Régimen urbanístico del suelo y desarrollo del plan parcial**

#### **Artículo 9. Zonas de calificación urbanística en el ámbito del plan.**

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

El ámbito del plan parcial se ha dividido en zonas de calificación urbanística cuya delimitación gráfica se señala en el plano de ordenación número 1. Las zonas de calificación urbanística son las siguientes:

Suelo privado

Es el suelo destinado al aprovechamiento privado, distinguiéndose las siguientes zonas:

- Zona de uso industrial: Es el suelo comprendido dentro de las zonas destinadas a la edificación de inmuebles para industrias. Está constituida por la zona edificable industrial y los espacios libres de uso privado.

- Infraestructuras de servicios: Es el suelo reservado para los centros de transformación.

#### Suelo dotacional público

Es el suelo destinado a los elementos que forman la red secundaria de reserva de suelo dotacional. Todo ello según los estándares vigentes en la LRAU 6/1994 y en el Reglamento de Planeamiento: de la Comunidad Valenciana, distinguiéndose las siguientes zonas.

- Red viaria.
- Zonas verdes.

#### **Artículo 10. Desarrollo del plan parcial.**

El presente plan parcial se desarrollará mediante los instrumentos de planeamiento y gestión dispuestos en la LRAU 6/1994 y en la legislación urbanística vigente.

#### **Artículo 11. Estudios de detalle.**

El presente plan parcial propone una tipología edificatoria concreta, que responde a las necesidades actuales de las industrias que se pretenden implantar en la zona. 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 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 de los estudios de detalle abarcará necesariamente manzanas completas.
- En ningún caso se podrá incrementar el aprovechamiento lucrativo, ni proponer usos prohibidos por el plan.
- Podrán crear nuevos viales, que podrán ser de uso público o privado sin suprimir ni reducir los previstos en el plan parcial.
- Concretarán el señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las determinadas en el plan parcial.
- Podrán proponer ordenación de volúmenes y tipologías edificatorias acordes con los fines a los que estén redactados.

### **Artículo 12. Parcelaciones.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 82 de la LRAU 6/1994 y en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paiporta.

No se admitirán parcelaciones que no cumplan las condiciones determinadas como mínimas en cada una de las zonas que establece el presente plan.

Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas para zona y todas aquellas que de su división puedan resultar parcelas de dimensiones menores a la mínima.

### **Artículo 13. Edificios.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.1.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paiporta y los artículos 183 y 184 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

## **Normas Generales de Urbanización**

### **Artículo 14. Generalidades.**

El presente plan parcial se desarrollará mediante el consiguiente programa para el desarrollo de la actuación integrada del Plan Parcial del Sector 3 Industrial, en donde, a tenor de lo dispuesto en el artículo 29 de la LRAU 6/1994, se especifica, entre otras determinaciones, las características de las obras de urbanización a realizar relacionándolas con los compromisos del urbanizador.

### **Artículo 15. 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 los artículos 2.2.7 y 7.2.4 de las normas urbanísticas del plan general y a las condiciones que establezca el Ayuntamiento de Paiporta.

## **Normas generales de la edificación y sus usos .**

### **Artículo 16. De las condiciones generales de la edificación y usos.**

Se estará a lo dispuesto en el título III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paiporta Ordenanzas particulares de la zona industrial.

### **Artículo 17.Ámbito.**

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.

### **Artículo 18.Condiciones de uso.**

Uso principal:

- Almacenes, servicios e industria.

Usos permitidos:

- Comercial tipo A y B.
- Oficinas.
- Hotelero.
- Deportivos.
- Recreativos.
- Talleres y artesanía.
- Público administrativo.
- Aparcamientos.
- Sanitario Asistencial.
- Residencial con las siguientes condiciones : Viviendas con destino a guardas, encargados o conservadores de la industria, que figuran como tales en la plantilla del personal de la industria. Su ocupación será como máximo del 5% de la parcela, con una superficie mínima de 56 m2. y máxima de 200 m2., con una altura máxima de dos plantas (6 m. de altura de cornisa) y tratada como construcción independiente del edificio principal.

*(BOP 21-04-2007)*

### **Artículo 19. Condiciones de volumen.**

-Parcela mínima

La parcela mínima edificable deberá reunir las siguientes condiciones:

- Fachada mínima de 10 metros.
- Superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>

-Alineaciones y rasante:

Son las que quedan grafiadas en los planos de ordenación número 2. Las edificaciones e instalaciones podrán retranquearse en la línea de edificación establecida por el plan. (BOP 30-10-2002, pleno 13-6-2002)

-Edificabilidad y ocupación de parcela:

Se establece un coeficiente de edificabilidad de  $1,33 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$  para toda la parcela.

Esta edificabilidad sólo se deberá concentrar en la zona edificable industrial, que podrá ser ocupada en el ciento por ciento de su superficie.

Los espacios libres de uso privado deberán quedar libres de edificación sobre rasante. En ellos sólo se permite la construcción 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. Los espacios libres de uso privado tendrán un tratamiento ajardinado, salvo que en ellos se quiera hacer efectiva la reserva de aparcamiento. Se podrán cerrar con vallas cuya altura no será superior a 1 metro. Se podrán cerrar con vallas cuya altura no será superior a 2 metros, la cual podrá ser maciza hasta una altura de 1 metro y el resto deberá ser de cierre calado. (BOP 8-3-2002, Pleno 31-1-2002)

Se permite la construcción de sótanos en toda la parcela. Los semisótanos que también están permitidos sólo podrán situarse en la zona edificable industrial.

-Altura edificable:

La altura máxima edificable será de 12 metros.

Esta altura podrá rebasarse exclusivamente por elementos constructivos necesarios para el funcionamiento de la actividad, siempre que estén debidamente justificados: Depósitos, silos, conductos, chimeneas, etc.

-Vuelos:

Se permiten únicamente los aleros con una longitud máxima de 80 centímetros que podrán volar tanto sobre las alineaciones exteriores como sobre los espacios libres de uso privado.

#### **Artículo.20. Condiciones estéticas.**

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

Se deberá satisfacer en cualquier caso las condiciones de carácter general contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Paiporta.

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 de los edificios deberán tratarse como fachadas terminadas y con 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, pobre o que por sus condiciones intrínsecas de permeabilidad y/o blandura, tengan un corto período de vida.



No se admitirán edificaciones cuyos volúmenes desproporcionados desentonen dentro 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.

#### **Artículo 21. Condiciones de seguridad.**

Se estará a lo dispuesto en la CPI/96 o normativa posterior que la sustituya.

#### **Artículo 22. Condiciones higiénicas.**

-Residuos gaseosos

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanadas por las, industrias no excederá de 1,5 gramos por m<sup>3</sup>.

El peso total de polvo emanado. por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 gramos por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

-Aguas residuales

Los materiales contenidos en las aguas residuales no excederá en peso a 15 miligramos por litro. La demanda bioquímica de oxígeno, en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 20 grados centígrados.

El nitrógeno, expresado en N y NH<sub>4</sub>, no será superior a 10 y 15 miligramos por litro, respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces.

El efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red.

El efluente deberá tener un PH comprendido entre 5,5 y 11.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 40 grados, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

En todo caso y en relación con los vertidos industriales, se tendrán que cumplir las limitaciones establecidas en la norma 237 de las Normas Coordinación del Área Metropolitana de Valencia.

-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.

### **Artículo 23. Reserva de aparcamiento.**

La dotación mínima de aparcamiento para actividades comerciales de uso alimentario será de 1 plaza cada 25 m<sup>2</sup>. de la superficie destinada a zona ventas, sin minorar por el espacio utilizado por el mobiliario. El resto de la superficie de la actividad, deberá de efectuar una reserva de 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup>. construidos. Quedará exenta de reserva la zona destinada a carga y descarga.

La dotación mínima para actividades comerciales de uso no alimentario será de 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup>.

La dotación mínima para uso hotelero de cualquier edificio, tanto propio como parcial será de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>.

La dotación mínima para otros usos terciarios distinto de lo anteriormente regulado en cualquier edificio, tanto propio como parcial, será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>.

La reserva obligatoria en edificios o locales de oficinas será de una plaza cada 100 m<sup>2</sup>. útiles.

Para el resto de usos contemplados se deberá establecer una reserva obligatoria de aparcamiento de una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos o fracción superior a 75 m<sup>2</sup>.

Las reserva se podrá hacer efectiva bien en el interior de las edificaciones o bien en los espacios libres de uso privado de las parcelas, pudiéndose vincular plazas en el interior de las parcelas próximas a la obligada, cuya distancia no sea superior a 100 m. Dicha vinculación deberá de constar en documento público e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

No obstante quedarán exentas de efectuar la reserva antedicha las parcelas, que no estando en esquina, tengan una superficie inferior o igual a 500 m<sup>2</sup> y un ancho de fachada igual o inferior a 12,5 m, cuando su uso no sea comercial, hotelero, sanitario asistencial o recreativo .

(BOP 21-4-2007, Pleno 27-1-2007)

## **Ordenanzas particulares de la zona de infraestructuras y servicios**

### **Artículo 24. Ámbito.**

La zona de infraestructuras y servicios está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el piano de ordenación número 1 del presente plan parcial.

### **Artículo 25. Condiciones de uso.**

Uso principal:

- Centro de transformación de energía eléctrica.

Usos permitidos:

Para el caso que pudieran ser desafectados de su uso principal el régimen de usos será el mismo que el establecido para la zona industrial.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

### **Artículo 26. Condiciones de volumen.**

Las condiciones de la edificación serán las que marque la normativa vigente en la materia y las normas de las compañías suministradoras.

Para el caso que pudieran ser desafectados de su uso principal, las condiciones de volumen serán las mismas que las establecidas para la zona industrial.

## **Ordenanzas particulares del suelo dotacional público de zonas verdes**

### **Artículo 27. 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 parcial.

### **Artículo 28. Condiciones de uso y dominio.**

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.

En las zonas verdes únicamente podrán autorizarse, además de árboles, jardinería, bancos públicos, fuentes y esculturas, las siguientes obras e instalaciones que en ningún caso tendrán una ocupación superior al 25 por ciento y una edificabilidad que no sobrepasará los  $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ :

- 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 no superior a 4 metros ni superficie construida superior a  $60 \text{ m}^2$ .
- Instalaciones provisionales para *ferias*, teatros y otras similares.

Las zonas verdes del presente plan parcial son considerados espacios públicos a todos los efectos (de luces, vistas y accesos), regulándose los circuitos de acceso peatonales o rodados a través del correspondiente proyecto de urbanización que deberá aprobar el Ayuntamiento de Paiporta.

Diligencia.—Para hacer constar que las presentes normas urbanísticas fueron aprobadas por acuerdo del Ayuntamiento pleno; en sesión celebrada el 29 de mayo de 2000.

Paiporta, a veintitrés de junio de 2000.—El alcalde, Bartolomé Bas Tarazona.

**Actualització: 21/01/2009**

## **Ajuntament de Paiporta**

### **Oficina Tècnica d'Urbanisme**

*Edicte de l'Ajuntament de Paiporta sobre publicació de les Normes Urbanístiques del Pla Parcial del Sector 3 Industrial*

### **EDICTE**

Per l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada en data 29 de maig de 2000, va aprovar definitivament el Pla Parcial del Sector 3 Industrial. En compliment del que disposa l'article 59.2 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística en relació amb l'article 70.2 de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local, es publiquen les normes urbanístiques del citat Pla Parcial, entrant en vigor als quinze dies hàbils de la seua publicació.

- Paiporta, set de juliol de dos mil.— L'alcalde, Bartolomé Bas Tarazona.

### **Normes urbanístiques**

Disposicions generals.

- Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació.
- Article 2. Vigència.
- Article 3. Efectes de l'aprovació del Pla Parcial.
- Article 4. Obligatorietat.
- Article 5. Interpretació.
- Article 6. Administració actuant.
- Article 7. Actes subjectes a llicència.
- Article 8. Documentació del Pla Parcial.

Règim urbanístic del sòl i desenvolupament del Pla Parcial.

- Article 9. Zones de qualificació urbanística en l'àmbit del Pla.
- Article 10. Desenvolupament del Pla Parcial.
- Article 11. Estudis de detall.
- Article 12. Parcel·lacions.
- Article 13. Edificis fora d'ordenació.

Normes generals d'urbanització.

Article 14. Generalitats.

Article 15. Normes d'urbanització.

Normes generals de l'edificació i els seus usos.

Article 16. De les condicions generals de l'edificació i usos.

Ordenances particulars de la zona industrial.

Article 17. Àmbit.

Article 18. Condicions d'ús.

Article 19. Condicions de volum.

Article 20. Condicions estètiques.

Article 21. Condicions de seguretat.

Article 22. Condicions higièniques.

Article 23. Reserva d'aparcament.

Ordenances particulars de la zona d'infraestructures i serveis.

Article 24. Àmbit.

Article 25. Condicions d'ús.

Article 26. Condicions de volum.

Ordenances particulars del sòl dotacional públic de zones verdes.

Article 27. Àmbit.

Article 28. Condicions d'ús i domini.

## **Normes Urbanístiques**

Disposicions generals.

### **Article 1. Objecte i àmbit d'aplicació.**

Aquest Pla Parcial té per objecte l'ordenació urbanística dels terrenys compresos dins del Sector 3 del Pla General d'Ordenació Urbana de Paiporta, i aquestes normes urbanístiques seran aplicables en l'àmbit del citat sector.

### **Article 2. Vigència.**

El Pla Parcial entrarà en vigor amb la publicació del contingut de l'acord de la seua aprovació definitiva i té una vigència indefinida, sense perjudici de la seua modificació o

revisió, segons el que disposa l'article 59 de la LRAU 6/1994, en relació amb l'article 179 del Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana.

Procedirà la revisió d'aquest Pla quan per la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Paiporta s'afecten de manera fonamental les determinacions de la seua ordenació.

### **Article 3. Efectes de l'aprovació del Pla Parcial.**

El present Pla Parcial, segons el que disposa l'article 59 de la LRAU 6/1994, és públic, executiu i obligatori des del moment en el qual es publique el seu acord d'aprovació definitiva, en els termes que estableix el citat article per a l'entrada en vigor dels instruments de planejament.

### **Article 4. Obligatorietat.**

Els particulars, igual que l'Administració, queden obligats, en qualsevol actuació sobre el seu àmbit, a respectar la Llei del Sòl, els seus reglaments i les prescripcions de les normes i plànols del present Pla Parcial.

### **Article 5. Interpretació.**

Les prescripcions d'aquestes normes han d'interpretar-se d'acord amb el seu contingut i amb les finalitats i objectius del presente Pla Parcial, expressats en la memòria i la resta de documentació.

Quan existisca un cas de dubte per contradicció entre dos documents, o aquests amb la realitat, l'Ajuntament resoldrà, equilibrant, en tant que siga possible, el manteniment de les superfícies dotacionals i de l'aprofitament sense que implicassen en cap cas disminució de la quantia de les cessions corresponents a l'aprofitament privat en cada cas.

S'admetran petits ajustos a la realitat cadastral o topogràfica en el moment d'aplicar les determinacions contingudes en el Pla Parcial, sempre que no impliquen variacions superiors al 5 per cent de les superfícies afectades. Aquests ajustos no seran considerats com a modificació del Pla Parcial.

En les determinacions no regulades pel present document s'estarà al que es disposa en el Pla General d'Ordenació Urbana de Paiporta actualment vigent, així com en la legislació d'aplicació que regule l'aspecte sectorial que es tracte.

#### **Article 6. Administració actuant.**

Els organismes competents per a la tramitació i la gestió del present Pla Parcial són l'Ajuntament de Paiporta, a més dels organismes públics que, si escau, hagen de decidir sobre la validesa d'alguns dels extrems d'aquest Pla.

#### **Article 7. Actes subjectes a llicència.**

Estaran subjectes a llicència prèvia aquells actes per als quals així ho exigisca la normativa vigent continguda en el capítol quart del títol I de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Paiporta, així com en el que es disposa en la LRAU 6/1994 i altra legislació d'aplicació.

#### **Article 8. Documentació del Pla Parcial.**

A tenor del que disposa l'article 64 del Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana, són documents integrants d'aquest Pla Parcial:

Part sense eficàcia normativa:

Memòria informativa.

Plànols d'informació.

Memòria justificativa.

Part amb eficàcia normativa:

Normes urbanístiques.

#### **Règim urbanístic del sòl i desenvolupament del Pla Parcial.**

#### **Article 9. Zones de qualificació urbanística en l'àmbit del Pla.**

A l'efecte de les presents normes, es denominen zones de qualificació urbanística al conjunt de terrenys inclosos en l'àmbit del Pla que es troben subjectes a determinades condicions homogènies d'ús, edificació i execució.

La divisió dels terrenys que integren el present Pla Parcial en zones de qualificació urbanística té per objecte diferenciar els mateixos segons la seua destinació en l'ordenació. La destinació de cada terreny en l'ordenació es concreta per l'edificació permesa, per les seues condicions d'implantació, conservació o reforma així com per l'assignació de l'ús dominant i dels usos permesos o prohibits.



L'àmbit del Pla Parcial s'ha dividit en zones de qualificació urbanística la delimitació gràfica de la qual s'assenyala en el plànol d'ordenació número 1. Les zones de qualificació urbanística són les següents:

Sòl privat.

És el sòl destinat a l'aprofitament privat, distingint-se les zones següents:

- Zona d'ús industrial: és el sòl comprès dins de les zones destinades a l'edificació d'immobles per a indústries. Està constituïda per la zona edificable industrial i els espais lliures d'ús privat.
- Infraestructures de servits: és el sòl reservat per als centres de transformació.

Sòl dotacional públic.

És el sòl destinat als elements que formen la xarxa secundària de reserva de sòl dotacional. Tot açò segons els estàndards vigents en la LRAU 6/1994 i en el Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana, distingint-se les zones següents:

- Xarxa viària.
- Zones verdes.

#### **Article 10. Desenvolupament del Pla Parcial.**

El present Pla Parcial es desenvolupa mitjançant els instruments de planejament i de gestió disposats en la LRAU 6/1994 i en la legislació urbanística vigent.

#### **Article 11. Estudis de detall.**

El present Pla Parcial proposa una tipologia edificatòria concreta, que respon a les necessitats actuals de les indústries que es pretenen implantar en la zona. En previsió de demandes futures o no contemplades i amb la finalitat de flexibilitzar i poder adaptar les edificacions a les demandes concretes de determinades activitats, es podran redactar estudis de detall que desenvolupen el present Pla Parcial. Els estudis de detall que es redacten aniran encaminats a proposar ordenacions de volums i tipologies concordes a les necessitats de les activitats que es desitgen implantar. Es podran redactar estudis de detall amb les condicions següents:

- L'àmbit dels estudis de detall abarcarà necessàriament illes completes.
- En cap cas es podrà incrementar l'aprofitament lucratiu, ni proposar usos prohibits pel Pla.
- Podran crear nous vials, que podran ser d'ús públic o privat sense suprimir ni reduir els previstos en el Pla Parcial.

- Concretaran l'assenyalament d'alineacions i rasants, completant i adaptant les determinades en el Pla Parcial.
- Podran proposar ordenació de volums i tipologies edificatòries concordes amb les finalitats a les quals estiguen redactats.

#### **Article 12. Parcel·lacions.**

S'estarà al que disposa l'article 82 de la LRAU 6/1994 i en les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Paiporta.

No s'admetran parcel·lacions que no complisquen les condicions determinades com a mínimes en cadascuna de les zones que estableix el present Pla.

Serán indivisibles les parcel·les determinades com a mínimes per a zona i totes aquelles que de la seua divisió puguen resultar parcel·les de dimensions menors a la mínima.

#### **Article 13. Edificis.**

S'estarà al que disposa l'article 3.1.5 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Paiporta i els articles 183 i 184 del Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana.

### **Normes Generals d'Urbanització**

#### **Article 14. Generalitats.**

El present Pla Parcial es desenvoluparà mitjançant el consegüent programa per al desenvolupament de l'actuació integrada del Pla Parcial del Sector 3 Industrial, on, a tenor del que es disposa en l'article 29 de la LRAU 6/1994, s'especifica, entre altres determinacions, les característiques de les obres d'urbanització a realitzar relacionant-les amb els compromisos de l'urbanitzador.

#### **Article 15. Normes d'urbanització.**

Serán aplicables en tot l'àmbit del Pla Parcial i d'obligatòria observança. Amb independència de l'especificat en el citat programa, el projecte d'urbanització s'ajustarà com a mínim al que disposen els articles 2.2.7 i 7.2.4 de les Normes Urbanístiques del Pla General i a les condicions que establisca l'Ajuntament de Paiporta.

## **Normes generals de l'edificació i els usos.**

### **Article 16. De les condicions generals de l'edificació i usos.**

S'estarà al que disposa el títol III de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Paiporta Ordenances particulars de la zona industrial.

### **Article 17. Àmbit.**

La zona industrial està constituïda pel conjunt d'àrees expressament grafiades amb aquest títol en el plànol d'ordenació número 1 del present Pla Parcial. Està constituïda per la zona edificable industrial i els espais lliures d'ús privat.

### **Article 18. Condicions d'ús.**

Ús principal:

- Magatzems, serveis i indústria.

Usos permesos:

- Comercial tipus A i B.
- Oficines.
- Hoteler.
- Esportius.
- Recreatius.
- Tallers i artesanía.
- Públic administratiu.
- Aparcaments.
- Sanitari assistencial.
- Residencial, amb les condicions següents: habitatges amb destinació a guardes, encarregats o conservadors de la indústria, que figuren com a tals en la plantilla del personal de la indústria. La seua ocupació serà com a màxim del 5% de la parcel·la, amb una superfície mínima de 56 m<sup>2</sup> i màxima de 200 m<sup>2</sup>, amb una altura màxima de dues plantes (6 m d'altura de cornisa) i tractada com a construcció independent de l'edifici principal.

*(BOP 21-04-2007)*

### **Article 19. Condicions de volum.**

-Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima edificable haurà de reunir les condicions següents:

- Façana mínima de 10 m.
- Superfície mínima de 300 m<sup>2</sup>

-Alineacions i rasant.

Són les que queden grafiades en els plànols d'ordenació número 2. Les edificacions i les instal·lacions es podran recular en la línia d'edificació establida pel Pla (BOP 30-10-2002, Ple 13-6-2002).

-Edificabilitat i ocupació de parcel·la.

S'estableix un coeficient d'edificabilitat de 1,33 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s per a tota la parcel·la.

Aquesta edificabilitat només s'haurà de concentrar en la zona edificable industrial, que podrà ser ocupada en el cent per cent de la seua superfície. Els espais lliures d'ús privat hauran de quedar lliures d'edificació sobre rasant. En ells només es permet la construcció de pèrgoles lleugeres i obertes, que no puguin esdevenir en volums tancats, i que serviran per a l'estacionament de vehicles. Aquestes construccions no computaran a l'efecte d'edificabilitat. Els espais lliures d'ús privat tindran un tractament enjardinat, llevat que en ells es vulga fer efectiva la reserva d'aparcament. Es podran tancar amb tanques, l'altura de les quals no serà superior a 1 m. Es podran tancar amb tanques, l'altura de les quals no serà superior a 2 m, la qual podrà ser massissa fins a una altura d'1 m i la resta haurà de ser de tancament calat (BOP 8-3-2002, Ple 31-1-2002).

Es permet la construcció de soterranis en tota la parcel·la. Els semisoterranis que també estan permesos només podran situar-se en la zona edificable industrial.

-Altura edificable.

L'altura màxima edificable serà de 12 m.

Aquesta altura podrà depassar-se exclusivament per elements constructius necessaris per al funcionament de l'activitat, sempre que estiguen degudament justificats: dipòsits, sitges, conductes, ximeneres, etc.

-Vols.

Es permeten únicament els ràfecs amb una longitud màxima de 80 centímetres que podran volar tant sobre les alineacions exteriors com sobre els espais lliures d'ús privat.

### **Article 20. Condicions estètiques.**

El foment i la defensa del conjunt industrial correspon a l'Ajuntament de Paiporta i, per tant, podrà denegar o condicionar les llicències d'obra i l'activitat per a les instal·lacions que resulten antiestètiques o inconvenients.

S'haurà de satisfer en qualsevol cas les condicions de caràcter general contingudes en les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Paiporta.

En les façanes i les cobertes s'empraran formes, textures i colors amb games concordades amb les solucions existents en l'entorn on se situen. Tots els paraments dels edificis hauran de tractar-se com a façanes terminades i amb materials adequats.

El projecte, en quant als aspectes estètics i de qualitat i integració amb l'entorn, exigeix que el material s'ajuste als paràmetres següents:

No s'admetran edificacions amb materials d'acabat de poca qualitat, pobre o que per les seues condicions intrínseques de permeabilitat i/o blanesa, tinguen un curt període de vida.

No s'admetran edificacions, els volums desproporcionats de les quals desentonen dins del conjunt.

En tractar-se d'un sector de nova ordenació, es tendirà a la consecució d'un conjunt coherent en el seu aspecte formal, en el qual s'identifiquen els seus límits visuals, vistes a conservar o tancar, siluetes característiques, punts focals, arbrat, etc.

#### **Article 21. Condicions de seguretat.**

S'estarà a allò disposat en la CPI/96 o normativa posterior que la substituïska.

#### **Article 22. Condicions higièniques.**

-Residus gasosos.

La quantitat màxima de pols continguda en els gasos o fums emanats per les indústries no excedirà d'1,5 grams per m<sup>3</sup>.

El pes total de pols emanat per una mateixa unitat industrial haurà de ser inferior a 50 grams per hora.

Queden totalment prohibides les emanacions de pols o gasos nocius.

-Aigües residuals.

Els materials continguts en les aigües residuals no excedirà en pes a 15 mil·ligrams per litre.

La demanda bioquímica d'oxígen, en mil·ligrams per litre, serà inferior a 40 mil·ligrams d'oxígen dissolt absorbit en cinc dies a 20 graus centígrads.

El nitrogen, expressat en N i NH<sub>4</sub>, no serà superior a 10 i 15 mil·ligrams per litre, respectivament.

L'efluent no contindrà substàncies capaces de provocar la mort dels peixos.

L'efluent haurà de ser desproveït de tots els productes susceptibles de perjudicar les canonades de la xarxa.

L'efluent haurà de tenir un PH comprès entre 5,5 i 11.

L'efluent no tindrà en cap cas una temperatura superior a 40 graus, quedant obligades les indústries a realitzar els processos de refrigeració necessaris per a no sobrepassar aquest límit.

Queden prohibits els abocaments de compostos cíclics hidroxilats i els seus derivats halògens.

En tot cas i en relació amb els abocaments industrials, s'hauran de complir les limitacions establides en la norma 237 de les Normes de Coordinació de l'Àrea Metropolitana de València.

-Sorolls.

L'emissió de sorolls no sobrepassarà els 55 decibels, mesurats en l'eix dels carrers contigus a la parcel·la industrial que es considere.

### **Article 23. Reserva d'aparcament.**

La dotació mínima d'aparcament per a activitats comercials d'ús alimentari serà d'1 plaça cada 25 m<sup>2</sup> de la superfície destinada a zona de vendes, sense disminuir per l'espai utilitzat pel mobiliari. La resta de la superfície de l'activitat haurà d'efectuar una reserva d'1 plaça cada 50 m<sup>2</sup> construïts. Quedarà exempta de reserva la zona destinada a càrrega i descàrrega.

La dotació mínima per a activitats comercials d'ús no alimentari serà d'1 plaça cada 50 m<sup>2</sup>

La dotació mínima per a ús hotel·ler de qualsevol edifici, tant propi com a parcial, serà d'una plaça per cada 50 m<sup>2</sup>.

La dotació mínima per a altres usos terciaris, diferent de l'anteriorment regulat en qualsevol edifici, tant propi com a parcial, serà d'1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup>.

La reserva obligatòria en edificis o locals d'oficines serà d'una plaça cada 100 m<sup>2</sup> útils.

Per a la resta d'usos contemplats s'haurà d'establir una reserva obligatòria d'aparcament d'una plaça per cada 150 m<sup>2</sup> construïts o fracció superior a 75 m<sup>2</sup>.

La reserva es podrà fer efectiva, bé en l'interior de les edificacions o bé en els espais lliures d'ús privat de les parcel·les, podent-se vincular places a l'interior de les parcel·les pròximes a l'obligada, la distància a la qual no siga superior a 100 m. Aquesta vinculació haurà de constar en document públic i inscriure's en el Registre de la Propietat.

No obstant açò, quedaran exemptes d'efectuar la reserva anterior, les parcel·les que, no estant en cantonada, tinguen una superfície inferior o igual a 500 m<sup>2</sup> i un ample de façana igual o inferior a 12,5 m, quan el seu ús no siga comercial, hotel·ler, sanitari assistencial o recreatiu (BOP 21-4-2007, Ple 27-1-2007).

## **Ordenances particulars de la zona d'infraestructures i serveis**

### **Article 24. Àmbit.**

La zona d'infraestructures i serveis està constituïda pel conjunt d'àrees expressament grafiades amb aquest títol en el plànol d'ordenació número 1 del present Pla Parcial.

### **Article 25. Condicions d'ús.**

Ús principal:

- Centre de transformació d'energia elèctrica.

Usos permesos:

Per al cas que pogueren ser desafectats del seu ús principal, el règim d'usos serà el mateix que l'establert per a la zona industrial.

Usos prohibits:

- Tots els altres.

### **Article 26. Condicions de volum.**

Les condicions de l'edificació seran les que marque la normativa vigent en la matèria i les normes de les companyies subministradores.

Per al cas que pogueren ser desafectats del seu ús principal, les condicions de volum seran les mateixes que les establides per a la zona industrial.

## **Ordenances particulars del sòl dotacional públic de zones verdes**

### **Article 27. Àmbit.**

Les zones verdes estan constituïdes pel conjunt d'àrees expressament grafiades amb aquest títol en el plànol d'ordenació número 1 del present Pla Parcial.

### **Article 28. Condicions d'ús i domini.**

Els terrenys destinats a zones verdes i espais lliures públics passaran al domini i ús públic, la seua utilització serà lliure i gratuïta i no podrà ocupar-se amb instal·lacions de cap tipus que comporten una limitació a l'ús i gaudi públic.

En les zones verdes únicament podran autoritzar-se, a més d'arbres, jardineria, bancs públics, fonts i escultures, les següents obres i instal·lacions que en cap cas tindran una ocupació superior al 25 per cent i una edificabilitat que no sobrepassarà els 0,05 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>:

- Activitats i instal·lacions esportives sense edificació tancada, i instal·lacions de servei de bar a l'aire lliure.
- Quioscs de begudes, de venda de publicacions, de música o similars amb una altura no superior a 4 metres ni superfície construïda superior a 60 m<sup>2</sup>.
- Instal·lacions provisionals per a *fires*, teatres i altres similars.

Les zones verdes del present Pla Parcial són considerades espais públics amb caràcter general (de llums, vistes i accessos), regulant-se els circuits d'accés per als vianants o rodats a través del corresponent projecte d'urbanització que haurà d'aprovar l'Ajuntament de Paiporta.

Diligència.— Per a fer constar que les normes urbanístiques presents van ser aprovades per acord de l'Ajuntament Ple; en sessió celebrada el 29 de maig de 2000.

Paiporta, a vint-i-tres de juny de 2000.—L'alcalde, Bartolomé Bas Tarazona.