

PROPUESTA TÉCNICA
24ª MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL MUNICIPAL de ORDENACIÓN
REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR

ARQUITECTURA PÚBLICA/PLANEAMIENTO
AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Sec. 12 ORDENANZA “INDUSTRIA NORMAL”.

- 1 Corresponde a los enclaves edificables de la mayor parte de las zonas industriales existentes en el término municipal San Vicente del Raspeig, a las que se han añadido pequeños ensanches para este mismo uso sobre suelo vacante. Concretamente el ámbito de aplicación de esta ordenanza son los terrenos que constituyen las zonas industriales sitas en Ctra. de Agost, Ctra. de Alicante, Ctra. de Alcoraya y Roalet.
- 2 Se trata de zonas que han sufrido un proceso de desarrollo, en su mayor parte, espontáneo, por lo que el trazado viario es relativamente tortuoso y estrecho, y la parcelación irregular configurándose las parcelas actuales por operaciones no planificadas de segregación y agrupación de las parcelas rústicas preexistentes. Este estado de cosas es de casi imposible corrección en las áreas más desarrolladas, y se ha comenzado ya a corregir en las zonas de más reciente desarrollo, corrección que ahora se afianza con mayor rigor al incluir la práctica totalidad del nuevo desarrollo previsto para esta zona en unidades de actuación, cuyo desarrollo ordenado impide la simple acumulación de usos, actividades y edificaciones sin orden alguno característico de la evolución anterior.
- 3 El uso prácticamente exclusivo es el industrial, en todas sus modalidades, y la tipología de edificación aislada, con tamaños de parcela medios. Ahora bien, la preexistencia de parcelas pequeñas e irregulares, edificaciones adosadas y otras circunstancias normales en los desarrollos espontáneos hace necesario flexibilizar la normativa especialmente en lo referente a las condiciones de parcelación y de volumen de las edificaciones.
- 4 También se incluyen las grandes instalaciones industriales (Valenciana de Cementos, Fibrotubo, etc...), caracterizadas por su gran superficie de parcela, complejidad de las instalaciones y existencia de usos complementarios con relativa intensidad.
- 5 La variación de las condiciones de volumen se ha recogido por la asignación de grados, correspondiendo las dos primeras a las zonas de industria “normal” y el tercero a las grandes instalaciones. A fin de preservar los usos complementarios se han asignado niveles.

Art. 35 Condiciones de parcelación.

- 1 Las parcelas existentes son edificables, si permiten la construcción de una edificación de 500 m² de superficie útil, no subterránea, cumpliendo las restantes condiciones de zona y uso industrial.

- 2 Las nuevas parcelas resultantes de operaciones de segregación o de reparcelación de grado 1 y 2 habrán de cumplir los siguientes parámetros mínimos:
 - a) Superficie: 2000 m².
 - b) Longitud del frontal: 20 metros. Si tuvieran más de un frontal, cualquiera será de al menos dicha longitud.
- 3 En grado 3, no se permiten divisiones y segregaciones de las parcelas existentes más que las derivadas de una calificación urbanística, obligatorias o no.

4.- Las parcelas destinadas a usos infraestructurales son edificables en todos los casos.

Art. 36.- Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de volumen.

1.1.-Posición de la edificación.

La edificación, incluso la subterránea, guardará un retranqueo del frontal de la parcela de 10 metros en grado 1 y 3, y 7 metros en grado 2, y de los linderos y cualquier otra edificación independiente sobre la misma parcela de 3 metros en todos los grados, admitiéndose las siguientes excepciones que en ningún caso lo son respecto al retranqueo exigido al frontal y sin perjuicio de tener que cumplir la condición de dotación exigida más adelante.

a) Podrá adosarse lindero:

- 1.- Cuando la edificación colindante ya lo hiciere, ocupando la nueva la parte del lindero que aquella ocupe.
- 2.- Cuando se trate de una actuación de sustitución de una edificación preexistente y ésta ya lo hiciese, ocupando la nueva la totalidad o parte del lindero ocupado por la antigua.
- 3.- Cuando se trate de actuación conjunta, unitaria y simultánea de dos o más colindantes, de forma que las edificaciones se adosen al lindero o linderos comunes, presentado ambas el mismo alzado en él.
- 4.- En el caso anterior se admite también la edificación no simultánea cuando medie compromiso notarial registrado, constitutivo no sólo de autorización para que el último en edificar se adose al lindero sino también de obligación de hacerlo, en las mismas condiciones que el caso anterior.

- b) Las obras de ampliación en altura, bien por realizar altura suplementaria sobre la existente bien por realizar ampliación interior de su superficie útil al dividir en dos o más plantas la altura libre de la edificación existente bien por edificación subterránea, podrán realizarse sin cumplir las reglas anteriores de posición de la edificación si la edificación sobre o dentro o bajo de la que se realizare no las cumpliere, excepción que sólo es extensiva a la parte en que tal circunstancia se produzca de hecho.

1.2.- Ocupación.

La ocupación por la edificación, no excederá del 70% de la superficie de ésta. En todo caso se habrá de cumplir la condición dotacional exigida en el punto dos siguiente.

1.3.- Edificabilidad.

La superficie útil de la edificación no superará el resultado del producto de la superficie neta de la parcela expresada en m² por el coeficiente 1,00.

1.4.- Alzado.

La altura de la edificación no excederá de 12 metros medidos desde la cota de pavimento de la planta baja hasta el intradós del techo de cubierta en cornisa o hasta el arranque de cuchillos, cerchas y vigas de sustentación de cubierta, con un máximo de **tres** plantas y una más subterránea, exceptuándose de esta limitación aquellas instalaciones técnicas (silos y análogos) que lo precisaren para el ejercicio de la actividad.

2.- Condiciones estéticas. La composición y materiales de fachada y cubierta es libre, cumpliéndose las condiciones generales especificadas en la NN. UU. y las siguientes:

- a) Los lienzos medianeros, aunque fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de las fachadas.
- b) Podrán disponerse elementos salientes según las reglas generales que para ellos se especifican en el art. 96 de las NN. UU.
- c) El espacio libre de parcela resultante del retranqueo obligatorio al lindero frontal podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga, jardines y análogos pero no almacenaje, excepto depósitos de combustible de la instalación. También podrá ubicarse en él las instalaciones de abonado para transformación de energía eléctrica, y una pequeña edificación de portería.

- d) Las parcelas se cercarán con arreglo a las condiciones de vallado especificadas en el art. 98 de las NN. UU., pudiendo disponerse cerca interiores con esas mismas condiciones, y si se precisare mayor altura podrán hacerse con la necesaria pero en este caso se ajustarán a las reglas de posición de las edificaciones.

3.- Condiciones dotacionales. La disposición de la edificación y sus instalaciones permitirá la circulación de un vehículo industrial pesado (tipo extinción de incendios) en una banda de al menos 3 metros de ancha adosada a la edificación que ocupe al menos el 50% del perímetro de la misma, sin que exista ningún punto cerrado o no por la edificación que sitúe a más de 30 metros de recorrido desde dicha banda.

Art. 37.- Usos de la edificación

- 1.- El uso característico en nivel a, es el industrial, admitiéndose los siguientes usos compatibles:
 - a) Residencial: En parcelas superiores a 5.000 m²., se admite una vivienda por instalación y parcela, vinculada a la instalación industrial existente. Si la superficie de la instalación es superior a 10.000 m² se admite residencia comunitaria para el personal de servicio.
 - b) Terciario: El alojamiento temporal se admite en parcela y edificación exclusiva. El terciario en planta baja y en edificio exclusivo.
 - c) Dotacional e infraestructural: Se admite en parcela y edificación exclusiva.
- 2.- En nivel b, son usos característicos el residencial y el dotacional, admitiéndose como complementarios los infraestructurales y el terciario, prohibiéndose las restantes.