

PLANEJAMENT DE DESENVOLUPAMENT : PLA PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL. PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

DOCUMENT AMB EFICÀCIA NORMATIVA

1. NORMES URBANISTIQUES

1.- GENERALITATS I TERMINOLOGIA DE CONCEPTES

Les ordenances que a continuació es desenvolupen, determinen tots els elements necessaris per a la construcció i l'ús de les edificacions que es projecten i alcen en els terrenys que comprenen el dit sector del sòl urbanitzable sector industrial del Pla Parcial d'Ordenació Urbana de Guardamar de la Safor.

Amb caràcter complementari a estes ordenances estaran vigents les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Guardamar de la Safor.

2.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

2.1.- Classificació i qualificació del sòl

El sòl de les finques compreses en l'àmbit territorial d'este sòl, esta classificat com a sòl urbanitzable amb planejament de desenrotllament.

L'ús global fixat al sector és l'industrial i magatzems amb les limitacions de la Llei de la Generalitat Valenciana 3/1989 de 2 de maig d'Activitats qualificades i Decret 54/1990 de 26 de març del Consell de la Generalitat Valenciana pel qual s'aprova el Nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, estant prohibit l'ús residencial, permetent-se els usos següents:

- 1) Ús global dominant: Industrial i Magatzems
- 2) Usos compatibles:

- Hostaler
- Comercial
- Terciari - Oficines

- Garaix-aparcament
- Religios
- Dotacional Cultural
- Sales de reunió
- Esportiu
- Sanitari

- Centres de transformació i distribució en parcel·les o illes independents, amb conducció subterrània o no,

- segons els casos.
- Equipaments i elements d'infraestructura
 - Estacions depuradores generals i individuals.
 - Dipòsits de combustibles
 - Dipòsits elevats d'aigua.
 - ximeneres.
 - Ecoparcs.
 - Altres indispensables per al funcionament de les indústries i definits en construccions accessòries.

3) Usos Incompatibles

- Vivendes destinades a residència de la vigilància de la indústria.
- Abocadors de fems a excepció dels ecoparcs.
- Pous de captació d'aigua no controlats.
- Abocaments individuals d'aigües residuals.
- Magatzems de ferralles i residus sòlids.

Quant a l'aprofitament tipus este és 0,5348 m²/m². i aprofitament subjectiu 90% del tipus.

2.2.- Estudi de detall

L'ordenació es confecciona amb la pormenorització suficient perquè una vegada redactat, aprovat i executat el Projecte d'Urbanització corresponent, és a dir, tinguen la consideració de solar, es puguen concedir llicències municipals d'edificació com a activitat reglada.

No es considera precís el desenrotllament d'esta en Estudis de Detall. Si bé podran formular-se amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants assenyalades en l'ordenació detallada.
 - Ordenar els volums d'acord amb les especificacions contingudes en l'ordenació.
- Completar, si és el cas, la xarxa viària interior de les parcel·les que resultara necessària per a proporcionar accés als edificis l'ordenació concreta de la qual s'establisca en el propi Estudi de Detall.

2.3.- Projectes d'urbanització

El Projecte d'urbanització que desenrotlle el sector ha de ser un projecte d'obres la finalitat del qual serà portar a la pràctica la realització material del Pla.

El projecte d'urbanització haurà de referir-se a la totalitat del Pla; havent de complir les prescripcions de la Llei Urbanística Valenciana (art. 152) i Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, art. 346 i 351, així com les bases generals per a l'execució i desenrotllament de Programes i les particulars del concurs, respectant les determinacions contingudes en este Pla, sense perjuí que es puguen efectuar les adaptacions de detall exigides per les característiques del sòl i subsòl en l'execució material de les obres d'urbanització.

2.3.1 Xarxa viària

Els vials l'amplària dels quals s'indica en plànols, tindran ús de vianants, o mixt de vianants-rodats, segons s'indica en l'ordenació detallada del Pla. Els vials d'ús mixt de vianants rodats, disposaran de voreres perimetrals.

Les voreres hauran de situar-se a desnivell de les calçades amb pendent transversal mínima del 2,0%.

Per a facilitar l'accés de minusvàlids a totes les zones, es projectaran en tots els desnivells urbans, rampes d'accés de pendent màxima 1% i ample mínim 1,2 m.

Ferms i paviments

Les característiques tècniques i els materials empleats en la pavimentació estaran d'acord amb el caràcter de cada via quant a la intensitat i naturalesa del tràfic que ha de suportar; la naturalesa del terreny de fonamentació; les condicions climàtiques de la zona i els recursos disponibles de la zona d'emplaçament, etc. i de conformitat amb allò que s'ha indicat en el PG-3, Plec de Prescripcions Generals per a obres de carreteres i ponts i instrucció de ferms de carreteres, flexibles o rígids, 6.1-IC. A tals efectes i com a mínim s'adoptarà la mescla bituminosa en calent, no podent utilitzar-se tractaments superficials en zones d'accés rodats.

Aparcaments

La grandària de les cel·les d'aparcament per a automòbils seran els indicats en el Reglament d'ordenació i gestió territorial i urbanística, art. 131.g). Per a un altre tipus de vehicle es justificaran les dimensions.

Intersecció

L'accés al Pla des de la CV-670 es realitzarà amb desenrotllament del vial PRV-9.

2.3.2 Abastiment d'aigua, reg i hidrants contra incendis

El subministrament es realitzarà pel servei municipal d'aigües potables de Guardamar de la Safor a connectar en la canonada principal que discorre per la marginal esquerra de la CV-670 en el sòl urbà dins de la unitat d'execució Magatzems i Servicis.

2.3.3 Sanejament

A. Xarxa general

Existirà xarxa separativa d'aigües negres i pluvials.

La xarxa d'aigües negres es calcularà per a cabals iguals als de subministrament d'aigua potable.

La xarxa d'aigües pluvials es calcularà utilitzant el mètode racional, considerant com a període de retorn el de 10 anys.

Pel que fa a la xarxa de pluvials previ a l'abocament s'exigirà la implantació d'un

sistema de pretractament compacte i en continu previ al punt d'abocament de les mateixes, compost per desbast, desarenat i desgreixat, segons les característiques de l'aigua a tractar.

S'establiran pous de registre en tots els canvis d'alineació i entroncaments de ramals i com a màxim a 50 m. entre si en alineacions rectes.

Es preveuran les connexions a parcel·les anticipant la seua execució a la del ferma de la calçada.

S'instal·laran cambres de descàrrega automàtica en capçaleres de clavegueram d'aigües negres, excepte justificació en contra.

Els càlculs es realitzaran per mitjà d'aplicació de qualsevol de les fórmules sancionades per la pràctica, amb velocitats de circulació compreses entre 0,50 i 3,50 a secció plena.

Les pendents mínimes seran de l'un i mig per mil (1,5‰) excepte justificació en contra.

B. Depuració i abocaments

L'abocament es realitzarà a la xarxa municipal en col·lector general del marge esquerre de la CV-670 en el sòl urbà dins de la unitat d'execució de Magatzems i Servicis.

2.3.4 Xarxa elèctrica i enllumenat públic

Haurà d'ajustar-se a allò que s'ha indicat en les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana, Norma Determinacions dels projectes d'urbanització, apartat xarxa elèctrica i enllumenat públic, tenint en compte que les línies de distribució tant d'enllumenat públic com per a electrificació seran subterrànies així com les línies de mitja tensió d'alimentació i connexió entre transformadors.

2.3.5 Altres servicis: telefonia i gas

Obligatòriament les conduccions de telefonia i les de gas en el cas que es projecten, hauran de ser subterrànies i ajustar-se a les condicions i normes de la Companyia Telefònica d'Espanya i la subministradora de gas. Les esmentades conduccions hauran de formar part del projecte d'urbanització.

2.3.6 Espais lliures de domini i ús públic

S'estudiarà l'ajardinament, zona de recreació, formació de pantalles, plantacions i elements adequats a l'entorn, dotant-los de mobiliari urbà.

2.3.7 Residus

Respecte al destí final dels residus generats (inerts assimilables a urbans, tòxics i perillosos), serà l'adequat a cada un d'ells, d'acord amb les seues característiques fisicoquímiques.

3.- NORMES D'EDIFICACIÓ

3.1.- Condicions tècniques de les obres en relació amb les vies públiques.

Es tindran en compte les següents:

-Fonamentació: Cap part dels fonaments podrà sobreixir del pla de l'alineació, tant en tanques com altres elements auxiliars, com en edificacions.

-Desperfectes a servicis públics: Si durant l'execució de l'obra, o posteriorment, a causa de la mala qualitat de la construcció, es produïxen desperfectes en elements dels servicis públics, les reparacions correran a costa del promotor de l'obra.

3.2.- Condicions comunes a totes les zones

3.2.1 Condició preliminar

Les condicions a què ha de subjectar-se l'edificació en el sòl que resulte de l'aprovació definitiva d'este Pla i de la realització del projecte d'urbanització corresponent, seran les específiques de les ordenances de la zona, complementades amb les presents condicions generals.

3.2.2 Terminologia

Els termes empleats tindrà la significació que s'expressa en les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana al que caldrà afegir els termes següents:

3.2.2.1 Construccions accessòries

Són aquelles construccions necessàries o convenients per a l'adequat funcionament de les indústries, com ara dipòsits elevats, torres de refrigeració, xemeneres centre de transformació, dipòsits de combustibles, caseta de porteria o control d'accessos, molls de càrrega i descàrrega.

3.2.3 Usos permesos i prohibits

Es considera ús principal l'industrial i magatzems amb les limitacions de la Llei de la Generalitat Valenciana 3/1989 de 2 de maig d'Activitats qualificades i Decret 54/1990 de 26 de març del Consell de la Generalitat Valenciana pel qual s'aprova el nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses:

1) Ús global dominant: Industrial i Magatzems

2) Usos compatibles:

- Hostaler
- Comercial
- Terciari - Oficines

- Garaix-aparcament
- Religiós

- | | | |
|---|--|--|
| - | Dotacional | - Cultural |
| - | | Sales de reunió |
| - | | Esportiu |
| - | | Sanitari |
| - | | Centres de transformació i distribució en parcel·les o pomes independents, amb conducció subterrània o no, segons els casos. |
| - | Equipaments i elements d'infraestructura | - Estacions depuradores generals i individuals.
- Dipòsits de combustibles
- Dipòsits elevats d'aigua. |
| - | | ximeneres. |
| - | | Ecoparcs. |
| | | -Altres indispensables per al funcionament de les indústries i definits en construccions accessòries. |

3) Usos Incompatibles

- Vivendes destinades a residència de la vigilància de la indústria.
- Abocadors de fems a excepció dels ecoparcs.
- Pous de captació d'aigua no controlats.
- Abocaments individuals d'aigües residuals.
- Magatzems de ferralles i residus sòlids.

3.2.4 Activitats industrials i residencials. Limitacions

a) Industrials.

Sense perjuí de l'aplicació de la Llei de la Generalitat Valenciana 3/1.989 de 2 de maig d'Activitats qualificades i Decret 5/1.990 de 26 de març del Consell de la Generalitat Valenciana pel qual s'aprova el nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, quant a usos i mesures correctores i de la Llei de Protecció Atmosfèrica de 22 de desembre de 1.972 i els seus Reglaments i Legislació Medi Ambient vigent, les activitats que es desenrotllen d'acord amb els usos principals i permesos estaran sotmeses a les limitacions següents:

1.- El nivell sonor màxim no sobrepassarà els decibels següents:

de 8 a 22 hores 65 dB.

de 22 a 8 hores 50 dB.

El nivell sonor en l'ambient interior no superarà els nivells establits en la taula 2 de l'annex II de la Llei 7/2002, de 3 de desembre de la Generalitat Valenciana contra la contaminació acústica.

2.- Que no es produïsquen vibracions molestes. Amb este fi les maquinàries quedaran separades un mínim de 3 m. dels límits de parcel·la i assentades elles i els motors de manera que s'evite la transmissió de les seues possibles vibracions.

3.- Que no existisquen riscos d'explosió i els d'incendi estiguen controlats amb sistemes de detecció i extinció d'acord amb l'activitat a desenrotllar.

4.- Que l'emissió de fums no supere els 0,25 gr/m³. de partícules sòlides ni la concentració d'anhídrid carbònic supere el 0,2 % i el 13 %, respectivament, del volum emès.

5.- Que no es produïsquen males olors ni toxicitat en les emanacions gasoses.

6.- Que els abocaments d'aigües residuals s'efectuen a una xarxa de clavegueram, que serà autònoma del sector, amb instal·lacions de pretractament o depuració individual.

7.- Que les condicions higièniques i de salubritat s'ajusten al Reglament de Seguretat i Higiene.

8.- Que disposen de les mesures correctores precises contingudes en l'acord d'autorització de la Comissió d'Activitats i que prèviament a la posada en funcionament de l'activitat siguin validades i revisades pels tècnics municipals.

9.- Prohibició de construcció de fosses sèptiques o semblants.

10.- Prohibició igualment d'abocament d'aigües residuals depurades o no a pous filtrants en tot l'àmbit del pla.

11.- S'exigirà la construcció d'arquetes per a la presa de mostres entre les xarxes de cada una de les indústries a instal·lar la xarxa municipal. Per al cas d'indústries susceptibles de produir o manipular substàncies olioses s'exigirà, a més, la instal·lació d'arquetes separadores de greixos i olis.

b) Residencials.

No es permetrà la vivenda de l'encarregat o vigilant.

3.2.5 Previsions i proteccions

Tots els edificis disposaran dels corresponents sistemes de prevenció i protecció de sinistre.

Prevenció d'incendis

1. En edificació entre mitgeres, l'immoble resoldrà en si mateix les seues condicions de seguretat enfront de foc i el risc que genere sobre les finques limítrofs, als efectes de les quals adequarà el seu disseny i materials constructius, sent preceptiu informe favorable del departament municipal competent, prenent en consideració l'activitat a què es destine l'edifici.

2. En construccions mitgeres respecte a algun límit, i aïllades respecte als restants, serà preceptiu reservar en la banda corresponent a la separació a límits, un pas pavimentat i lliure d'obstacles, d'ample superior a 3,0 metres, que permeta l'accés i maniobra d'un vehicle d'extinció d'incendis. El dit carreró, que no podrà ocupar-se amb aparcament ni magatzematge de materials, haurà de connectar directament amb la via pública.

3.2.6 Condicions generals de volum i higièniques

Els assenyalats en les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana que s'apliquen en funció de la tipologia d'edificació permesa i assenyalada en les Normes Particulars.

3.2.7 Condicions generals estètiques

1. Ixints. No podrà invadir-se la reculada establert a excepció feta de voreres o cornises, amb dimensió màxima d'un metre.

2. Mitgeres. En construcció entre mitgeres, la diferència d'altures en el pla de contacte entre dos edificis mitgers, no podrà excedir sis (6) metres, mesurats en la vertical de la mitgera, entre les línies de coronació respectives. Si algun dels edificis precisa major altura, haurà d'aconseguir-la gradualment dins del pla a quaranta-cinc graus (45°) sexagesimals, traçat des del límit mitgera.

3. Fatxades. La composició i tractament de fatxades és lliure en l'àmbit de la zona.

3.3.- Normes particulars de cada zona

3.3.1 Zonificació

Les zones previstes en el present Pla Parcial i que apareixen especificades en el pla corresponent de zonificació, són les següents:

- Edificació industrial.
- Sistema d'espais lliures de domini i ús públic: jardins.
- Xarxa viària, sengles de vianants i aparcaments.

3.3.2 Edificació industrial

a) Caràcter

Tindrà el caràcter de domini i ús privat.

b) Tipologia.

La tipologia és la d'edificació industrial (IN), edificació baixa exempta, del tipus nau usual en les instal·lacions industrials, podent existir unes quantes plantes edificades tant per a emmagatzemament, activitat industrial, oficines i altres usos compatibles sense més limitacions que l'altura de cornisa indicada.

c) Parcel·la mínima.

Superfície mínima= 500 m².

Fatxada mínima= 15 m.

Forma de la parcel·la: serà tal que permeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre superior a 10 m.

d) Edificabilitat neta.

1,022567 m²/m² sobre parcel·la neta. A l'efecte de mesurar el volum compte tot metre quadrat construït, a excepció feta dels entresolats sense buits a l'exterior.

e) Separació a límits.

1. La separació entre el pla de fatxada considerat i el límit corresponent, no podrà ser inferior a tres (3) metres.

2. L'edificació podrà adossar-se als límits laterals, quan concòrreguen les circumstàncies següents:

a) Tractar-se d'edificacions adossades o apareades de projecte unitari.

b) Quan l'edificació limítrof siga ja mitgera.

c) Quan hi haja acord entre els propietaris de les finques limítrofs per a construir adossant-se a la mitgera. En este cas l'acord haurà d'inscriure's en el Registre de la Propietat sent preceptiva l'execució simultània, o la constitució formal de l'obligació de realitzar la construcció d'acord amb un projecte conjunt.

d) Quan per les condicions de forma de la parcel·la esta resultarà inedificable en qualsevol altre cas i no puga ser objecte de reparcel·lació.

3. El que preveu el punt anterior sobre edificacions adossades, només serà possible en el cas que tant l'activitat a què es destine l'edifici, com la solució de disseny i construcció del mateix no suposen increment de risc per a l'edifici a què s'adossa. Si la sol·licitud de llicència d'obra no especifica el destí precís de l'edifici, el risc evident de l'activitat, que en el seu moment es pretén implantar, podrà suposar la no concessió de la llicència d'ocupació.

4.- Si una construcció es projecta adossada a una mitgera, i aïllada respecte als restants límits, haurà de complir respecte als últims, les condicions de separació de l'apartat 1.

5.- Les condicions de separació a límit s'entenen complementàries de les normes de seguretat i relació de l'edifici amb el seu entorn, prevalent el major valor dels resultants.

f) Separació a vials.

1. La nova edificació haurà de separar-se un mínim de 3 m. de l'alineació exterior.

2. L'espai lliure resultant de la reculada, podrà dedicar-se a aparcament en superfície, jardí o molls de càrrega i descàrrega. No cabrà realitzar en el mateix magatzematge a l'aire lliure de productes, excepte dipòsits de combustibles destinats a l'ús de la instal·lació quan així ho permeta la legislació sectorial i ocults a la vista per pantalles d'arbratge. Podrà construir-se en el mateix casetes de porteria o control d'accessos, amb superfície màxima en planta de dos-cents cinquanta (250) per dos-cents cinquanta (250) centímetres i altura de coronació inferior a tres-cents cinquanta (350) centímetres. La utilització de la reculada per porteries, molls de càrrega o dipòsits, haurà de fer-se d'acord amb el respecte al tractament d'espais lliures.

g) Aparcaments.

Serà obligatòria la reserva d'una plaça d'aparcament cada 100 m². de sostre.

h) Construccions accessòries.

Estes hauran de separar-se de límits i vial la mateixa distància que la resta de l'edifici, a excepció de les citades en el punt anterior que podran invadir la reculada.

1. Ximeneres.

L'altura de les ximeneres serà com a mínim vegada i mitja l'altura (1,5 h) de l'edificació pròpia o de la més alta de les parcel·les limítrofs o situades en un ràdio inferior a 50 metres.

2. Tanca.

L'altura màxima de les tanques de tancament serà de 2 m., podent ser el 100% opac o opac i calat a la proporció que es vullga.

i) Separació entre edificis.

Quan en una parcel·la existisquen diverses construccions que tinguen planolss de façana enfrontats o solapats, sobre els quals recaiguen buits d'il·luminació i ventilació, compliran una separació relativa igual o superior a l'establida per a patis de parcel·la en el Pla General d'Ordenació Urbana.

j) Ocupació.

L'ocupació màxima de la parcel·la en qualsevol cas serà del 80%.

k) Altura: Altura màxima de cornisa 12 m. i de carener 15 m.

3.3.3 Sistemes d'espais lliures de domini i ús públic

3.3.3.1 Definició i caràcter

Comprén l'àrea de jardins i tindrà el caràcter de domini i ús públic.

3.3.3.2 Condicions d'edificabilitat

En la resta de jardins, es permetran construccions auxiliars per a conservació, kioscs, serveis o actes culturals i esportius a l'aire lliure, amb una ocupació màxima del 3% i una edificabilitat del 0,05 m²/m².

3.3.3.3 Usos

Els usos seran els propis de l'espai lliure jardí, permetent-se instal·lacions culturals o esportives al servici d'estos sense edificació o amb les limitacions indicades en 3.3.3.2 amb una ocupació màxima del 40%.

3.3.4. Xarxa viària, sengles de vianants i aparcaments

Constitueix el conjunt d'espais així qualificats en el pla de zonificació, organitzats per a facilitar l'accés rodat a les distintes parcel·les, previstos en aquell, així com la xarxa de vianants i les zones d'aparcament.

Sobre estos espais no es permetran cap tipus d'edificació. L'únic ús permés serà el de tràfic rodat i de vianants i aparcament.