



Anuncio del Ayuntamiento de Alzira sobre Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector PPI-07-La Granja.

Sábado, 29 de Octubre de 2005 - BOP 257

ANUNCIO

El pleno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión de 25 de septiembre de 2002, acordó aprobar definitivamente el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada Sector PPI-07-La Granja, y la adjudicación de la condición de agente urbanizador a la entidad Lawson Mardon Suñer, S.A.U. Posteriormente el pleno de 30 de octubre de 2002, acordó autorizar la cesión de la condición de agente urbanizador por parte de Lawson Mardon Suñer, S.A.U., a favor de la entidad Okisa, S.A., publicándose en el «Boletín Oficial» de la provincia número 163, de 11 de julio de 2003. Como continuación al mismo se procede a publicar el contenido de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector PPI-07-La Granja, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 59.4.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

ORDENANZAS EN LA Z.O.U. IAP-1 (INDUSTRIAL 1)

Artículo 7.1.Ambito.

La zona de industrial estará constituida por el conjunto de áreas que se grafian en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es IAP.

Artículo 7.2.Asignación de usos.

Uso dominante:

Ind.1, Ind.2 e Ind.3. Industrial en todas sus categorías.

Usos incompatibles:

Se prohíbe expresamente el uso residencial (R) en todas sus categorías, tanto unitario como colectivo, a excepción de la vivienda para vigilantes, porteros o similares.

Se prohíben todos los usos incompatibles con los usos agroalimentarios y farmacéuticos.

Usos compatibles:

Se permiten todos los usos restantes.

Artículo 7.3.Parámetros urbanísticos.

7.3.1.Condiciones de la parcela:

Superficie mínima: 2.000 m².

Fachada mínima: 10 m.

Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 20 metros de diámetro y tangente con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

7.3.2. Condiciones de emplazamiento:

La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 80 por 100.

La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 metros y de 3 metros a los restantes lindes, en este último caso y previo acuerdo de los colindantes podrán adosarse las edificaciones.

7.3.3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

El coeficiente de edificabilidad neta de la parcela será de 0,48 m²t/m²s.

El número máximo de plantas se establece en 3 y la altura reguladora en 12 m.

Se establece una altura libre de planta baja mínima de 3 m, excepto en sótanos y semisótanos que serán de 2,70 m.

Se autorizan los sótanos con las limitaciones que se establecen en las ordenanzas generales de las presentes normas, y los cuales no se tendrán en cuenta en los cálculos de la edificabilidad.

7.3.4. Dotación de aparcamientos.

Se dispondrá, al menos, de una plaza de aparcamiento en parcela privada por cada 150 m² de uso industrial.

Capítulo octavo

ORDENANZAS EN LA Z.O.U. DOTACIONAL

Artículo 9.1. Ambito y subzonas.

La zona de dotaciones de carácter local está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en los planos de ordenación.

Se diferencia la siguiente subzona:

DLL. Zonas verdes/espacios libres.

SUBZONA DLL. ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES

Artículo 9.2. Ambito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es DLL.

Artículo 9.3. Asignación de usos.

Uso dominante:

Del. Espacios libres.

Usos incompatibles:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

R. Residencial.

I. Industrial.

A. Almacenes.

T. Terciario, excepto instalaciones recreativas (Tre.1).

Artículo 9.4. Condiciones específicas.

Los suelos que integran el sistema local de espacios libres se destinarán a jardines públicos. En los jardines de más de 1.000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.), con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m². En los jardines de superficie superior a 6.000 m² se podrán realizar instalaciones deportivas al aire libre hasta en un 50 por 100 de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 300 m² construidos por cada 6.000 m² de jardín o fracción superior a 2.000 m², con destino al mantenimiento y utilización de aquéllas y como locales de ocio (club social, instalaciones hosteleras).

En los espacios libres, con independencia de su superficie, se autorizarán instalaciones o construcciones destinadas a infraestructuras públicas que sean compatibles con el uso público de tales espacios.

En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la normativa vigente de protección de incendios.

Capítulo noveno

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Sección primera: Según su situación relativa.

Artículo 10.1. Uso dominante, compatible, vinculado e incompatible.

En función de su adecuación a las distintas zonas de ordenación urbanística, los usos se clasifican en:

a) Uso global o dominante: Es el uso primario o genérico asignado a una zona de ordenación urbanística.

b) Uso permitido o compatible: Es el uso genérico o específico, cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la zona.

c) Uso complementario o vinculado: Es aquel que, en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio plan general y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

d) Uso prohibido o incompatible: Es el uso genérico o específico cuya implantación no es permitida por el planeamiento, al ser considerado contradictorio con el dominante asignado.

Artículo 10.2. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.

En las presentes normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1989, de Actividades Calificadas de la

Generalitat Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.057, de 4 de mayo de 1989), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1990 («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.288, de 20 de abril de 1990).

Para cada categoría de uso de las presentes normas se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el nomenclátor (anexo I del citado decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el anexo II de dicho decreto.

Sección segunda: Según su función.

Artículo 10.3.(R)-Uso residencial.

Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados a actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Se distinguen los siguientes usos residenciales:

Ru-Uso residencial unitario, es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda.

Rm-Uso residencial múltiple, es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Artículo 10.4.(T)-Uso terciario.

Es aquel que desarrolla actividades relacionadas con servicios de tipo comercial hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas y similares.

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, hotelero, oficinas y recreativo.

Tco.-Uso comercial. Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público, incluso su instalación, mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios a particulares (peluquerías, gimnasios, gasolineras y lavaderos, guarderías (incluso de animales), instalaciones de productos de bricolaje del hogar y la automoción, etc.).

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a)Tco.1.-Uso comercial de grado 1.

Comprende aquellas actividades comerciales independientes correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del nomenclátor, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

-Tco.1a, locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m².

-Tco.1b, locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 metros.

-Tco.1c, locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 1.500 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros, o, al menos, dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas.

b)Tco.2.-Uso comercial de grado 2.

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1.500 m² e inferior a 3.000 m² calificadas con grados 1, 2 o 3, correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del nomenclátor. Estas actividades, en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 20 metros.

c)Tco.3.-Uso comercial de grado 3.

Comprende aquellas actividades comerciales que, operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m², calificados con grados 1, 2 o 3, correspondientes al grupo 648 del nomenclátor. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 20 metros.

2.Tho, uso hotelero. Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a)Tho.1, hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los apartoteles (grupo 661 del nomenclátor).

b)Tho.2, campamentos de turismo de uso colectivo. Campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares (grupo 669 del nomenclátor).

3.Tof, uso de oficinas. Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

4.Tre, uso recreativo. Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o «pubs», salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc., correspondiente a los grupos 963 al 969 y 652 del nomenclátor.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

a)Tre. 1. Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 o 2.

b)Tre. 2. Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 o 2.

c)Tre. 3. Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 o 2.

d)Tre. 4. Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 o 3.

Artículo 10.5.(I)-Uso industrial.

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos.

Se distinguen los siguientes usos industriales:

a)Ind.1.-Uso industrial ligero.

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del nomenclátor. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho igual o superior a 12 m.

b)Ind.2.-Uso industrial mediano.

Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles de forma explícita en algunas zonas residenciales en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del nomenclátor, y se admite con grado 3 en calificación molesta, con grado 3 en calificación nociva e insalubre y con grado 2 en peligrosa. Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho igual o superior a 12 m y los de superficie mayor de 2.000 m² desde calle con ancho igual o superior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

c)Ind.3.-Uso industrial pesado.

Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2, y a las incluidas, pero que tengan grado 4 y 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificación insalubre, nociva o peligrosa. Este tipo de actividades industriales sólo pueden implantarse en zonas industriales (polígonos industriales).

Artículo 10.6.(A)-Uso almacén.

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio

mayorista. Asimismo, otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Se distinguen los siguientes usos de almacén:

a) Alm.1.-Uso almacén ligero.

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grados 1 y 2 como actividades molestas, insalubres o nocivas y con grado 1 como peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Corresponde a los grupos 611 al 619 del nomenclátor.

Cabe distinguir:

- Alm.1a, con superficie total no superior a 300 m².
- Alm.1b, con superficie total igual o mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros.
- Alm.1c, con superficie total igual o mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros.

b) Alm.2.-Uso almacén mediano.

Comprende aquellas actividades de almacenamiento que, por no considerarse incompatibles de forma explícita en algunas zonas residenciales en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras correspondientes. Incluye aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del nomenclátor, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 o 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 1.000 m².

c) Alm.3.-Uso almacén pesado.

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (agrupación 61 del nomenclátor) no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2, o a las incluidas pero con grados superiores a las admitidas en las citadas categorías Alm.1 o Alm.2.

Artículo 10.7.(D)-Uso dotacional.

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales:

De espacios libres, educativo, deportivo, socio cultural, sanitario, asistencial, administrativo, religioso, de servicios urbanos, de cementerio y de infraestructuras.

a)Del.-Uso de espacios libres.

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medio ambientales.

b)Des.-Uso escolar.

Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

d)Dde.-Uso deportivo.

Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c)Dcu.-Uso cultural.

Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc. Comprende, asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

d)Dsa.-Uso sanitario.

Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e)Das.-Uso asistencial.

Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

g)Dad.-Uso administrativo.

Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

h)Dre.-Uso religioso.

Comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

i)Dsu.-Uso de servicios urbanos.

Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.

j)Dce.-Uso cementerio.

Comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

k)Din.-Uso de infraestructuras.

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

k.1)Dina.-Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.

k.2)Dine.-Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

k.3)Dins.-Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.

k.4)Dinv.-Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

k.5)Dint.-Servicios centrales de telecomunicaciones.

k.6)Dinc.-Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

k.7)Dinh.-Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de dominio público hidráulico.

k.8)Ding.-Gaseoducto y suministro domiciliario de gas.

Artículo 10.8.(P)-Uso de aparcamiento.

Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

Se distinguen los siguientes:

a)Par.1, aparcamiento para uso privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

Par.1a, planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.

Par.1b, edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos.

Par.1c, al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Par.1d, en edificio de uso exclusivo.

b)Par.2, aparcamiento para uso público, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes.

Par.2a, planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.

Par.2b, edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos.

Par.2c, al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Par.2d, en edificio de uso exclusivo.

c)Par.3, aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 t, que quedan asimiladas a la categoría Par.2. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

Alzira, a 21 de octubre de 2005.-La alcaldesa, Elena M.^a Bastidas Bono.

24699