



NORMAS URBANISTICAS DOCUMENTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL SECTOR PARC EMPRESARIAL SAGUNT-1

VIM

VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.
arquitectes

JAIME FRIGOLS MARTIN
licenciado en Derecho



GENERALITAT
VALENCIANA

08-04-SMPS
FEBRERO 2009

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR PARC EMPRESARIAL
SAGUNT 1.**

GENERALITAT VALENCIANA

NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO REFUNDIDO

Febrero 2009

GENERALITAT VALENCIANA.

EQUIPO REDACTOR

VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.P., arquitectos.

JAIME FRIGOLS MARTÍN, licenciado en Derecho.

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE DE ARTÍCULOS

4.1. TÍTULO PRIMERO: NORMAS GENERALES.	1
Artículo 1. Objeto y contenido de la actuación.....	1
Artículo 2. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.....	2
Artículo 3. Documentación del Plan	2
Artículo 4. Vigencia del Plan.....	2
Artículo 5. Publicación, ejecutividad y normas complementarias.	3
Artículo 6. Modificaciones y desarrollo del Plan.....	3
4.2. TÍTULO SEGUNDO : ORDENACION ESTRUCTURAL	4
Artículo 7. Directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.....	4
Artículo 8. Clasificación del suelo.	5
Artículo 9. Tratamiento de los bienes de Dominio Público no municipal.....	5
Artículo 10. Red primaria de dotaciones públicas.....	6
Artículo 11. Instrumentos de desarrollo. Plan Parcial del Sector Parc Empresarial Sagunt 1.	7
Artículo 12. Instrumentos de desarrollo: Estudios de detalle.	8
Artículo 13. Condiciones de las actuaciones integradas.....	9
4.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE ORDENACION PORMENORIZADA. SECTOR PARC EMPRESARIAL SAGUNT 1.	10
CAPÍTULO 1º.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	10
Artículo 14. Zonas de calificación urbanística.....	10
CAPÍTULO 2º.- NORMAS GENERALES DE EJECUCION	11
Artículo 15. Régimen de actuación	11
Artículo 16. Delimitación sectorial, Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo.	11
CAPÍTULO 3º.- NORMAS ESPECIALES DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PUBLICO	12
Artículo 17. Proyecto de Urbanización.	12
Artículo 18. Espacios libres (JL)	12
Artículo 19. Equipamiento de infraestructura- Servicio urbano (ID).....	13
Artículo 20. Sistema viario.....	13
CAPÍTULO 4º.- NORMAS ESPECIALES DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO	14
Artículo 21. Concepto, ámbito de aplicación y régimen de actividades.	14
Artículo 22. Zona Industrial (I).....	15
Artículo 23. Zona de actividades logísticas (Z)	17
Artículo 24. Zona uso Terciario (T).....	19
Artículo 25. Zona Uso Recreativo (R)	20
CAPÍTULO 5º.- NORMAS DE DESARROLLO	21
Artículo 26. Condiciones de los Estudios de Detalle.	21
Artículo 27. Condiciones de Parcelación.....	21
Artículo 28. Segregación de edificaciones en parcela mancomunada.	22
Artículo 29. Condiciones de solar.	22
Artículo 30. Plazo para edificar.	22
4.4. TÍTULO CUARTO.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION	23
Artículo 31. Configuración general de la edificación.....	23
CAPÍTULO Primero: Condiciones de parcela.	23

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA. _____	23
Artículo 32. Lindes y medición de superficie.	23
Artículo 33. Alineaciones.	23
Artículo 34. Alineación Exterior.	23
Artículo 35. Alineación Interior ó Línea de la edificación.	23
Artículo 36. Rasante.	24
Artículo 37. Distancia a lindes.	24
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA. _____	24
Artículo 38. Superficie ocupable.	24
Artículo 39. Coeficiente de ocupación.	24
Artículo 40. Superficie libre de parcela.	24
SECCIÓN TERCERA: APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA. _____	25
Artículo 41. Superficie construida por planta.	25
Artículo 42. Superficie construida total.	25
Artículo 43. Superficie útil.	25
Artículo 44. Edificabilidad.	25
Artículo 45. Coeficiente de edificabilidad.	25
CAPÍTULO Segundo: Condiciones de volumen y forma de los edificios. _____	26
SECCIÓN PRIMERA: DE LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO Y SUS PLANTAS. _____	26
Artículo 46. Altura del edificio.	26
Artículo 47. Cota de referencia.	26
Artículo 48. Altura en unidades métricas.	26
Artículo 49. Altura máxima.	27
Artículo 50. Planta. 27	
Artículo 51. Entreplanta o altillo.	27
Artículo 52. Cota de planta de piso.	27
Artículo 53. Altura de planta.	27
Artículo 54. Altura libre de planta.	27
SECCIÓN SEGUNDA: DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE. _____	28
Artículo 55. Planta Sótano.	28
Artículo 56. Planta Semisótano.	28
Artículo 57. Piezas habitables en plantas bajo rasante.	28
SECCIÓN TERCERA: DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA DE CORNISA. _____	29
Artículo 58. Construcciones por encima de la altura del edificio.	29
CAPÍTULO Tercero: Condiciones Funcionales de la EDIFICACIÓN. _____	30
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. _____	30
Artículo 59. Local. 30	
Artículo 60. Pieza habitable.	30
Artículo 61. Local exterior.	30
Artículo 62. Condiciones de las piezas habitables.	30
Artículo 63. Prevención de las caídas.	30
Artículo 64. Patio de luces.	31
Artículo 65. Dimensiones mínimas de los patios de luces interiores.	31
Artículo 66. Patio de ventilación.	31
Artículo 67. Dimensiones mínimas de los patios de ventilación.	31

Artículo 68. Luces rectas.....	31
Artículo 69. Ventilación e iluminación.....	32
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES. _____	32
Artículo 70. Protección contra incendios.	32
Artículo 71. Supresión de barreras arquitectónicas.....	32
Artículo 72. Señalización en los edificios.....	33
Artículo 73. Prevención contra el rayo.....	33
SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES AMBIENTALES. _____	33
Artículo 74. Condiciones Ambientales.....	33
Artículo 75. Lugar de observación del impacto ambiental.....	34
Artículo 76. Evacuación de humos.....	34
Artículo 77. Instalación de climatización.....	34
Artículo 78. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.	35
Artículo 79. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.....	35
Artículo 80. Transmisión de ruido.....	35
Artículo 81. Vibraciones.....	35
Artículo 82. Deslumbramiento.....	35
SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y CALIDAD DE LOS LOCALES. _____	36
Artículo 83. Dotación de agua.....	36
Artículo 84. Dotación de energía eléctrica.....	36
Artículo 85. Instalaciones de transformación eléctrica.....	36
Artículo 86. Cuarto de contadores y controles.....	36
Artículo 87. Puesta a tierra.....	36
Artículo 88. Otras energías.....	37
Artículo 89. Telefonía.....	37
Artículo 90. Condiciones de los residuos sólidos.....	37
Artículo 91. Condiciones de las aguas residuales.....	37
Artículo 92. Condiciones de los residuos gaseosos.....	39
Artículo 93. Condiciones del abastecimiento de agua.....	39
CAPÍTULO CUARTO: TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION. _____	40
SECCIÓN PRIMERA: TIPOS DE EDIFICACIÓN.....	40
Artículo 94. Características generales de los tipos previstos.....	40
Artículo 95. Edificaciones secundarias y otras obras.....	40
SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE ESTÉTICA Y PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS. _____	41
Artículo 96. Tratamiento exterior de edificios y zonas ajardinadas.....	41
Artículo 97. Cerramientos y vallados.....	41
4.5. TÍTULO QUINTO : NORMAS DE PROTECCION HISTÓRICA Y ARQUITECTÓNICA _____	42
Artículo 98. Catálogo de edificios protegidos.....	42
Artículo 99. Normas de protección arqueológica.....	42
Artículo 100. Normas de protección arquitectónica y etnológica.....	42
DISPOSICIÓN TRANSITORIA _____	43

4.- NORMAS URBANISTICAS

4.1. TÍTULO PRIMERO: NORMAS GENERALES.

Artículo 1. Objeto y contenido de la actuación.

El presente documento constituye la Homologación Parcial Modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Sagunt en el ámbito del Área Parc Sagunt y el Plan Parcial del Sector Parc Empresarial Sagunt 1. Tiene por objeto la ordenación estructural del conjunto del Área y la ordenación pormenorizada del sector de suelo industrial delimitado.

Asimismo se modifica de modo puntual el Plan General de Ordenación Urbana de Puzol, al incluir en el viario de red primaria la reserva de suelo necesaria para la conexión de carretera CV-309 con el nudo situado en este municipio (PRV-8).

El Plan se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior:

- Ley 6/1988, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y preceptos vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, RDL 1/1992, de 26 de junio.
- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana- DOGV nº 2394 de 24/11/94).
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. (Decreto 201/1998, de 15 diciembre, del Gobierno Valenciano- DOGV de 29/01/99).
- Ley 4/1992, de 5 de Junio, de la Generalitat Valenciana, sobre el Suelo No Urbanizable. (DOGV. núm. 1806, de 17 de Junio de 1992; BOE, núm. 180, de 28 de Julio de 1992), modificada por Ley 2/1997, de 13 de Junio, de la Generalitat Valenciana. (DOGV. núm. 3014, de 16 de Junio de 1997).
- Orden de 29 de Marzo de 1996, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la instrucción de planeamiento 1/1996, de 23 de Enero, sobre la homologación de los planes de urbanismo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. (DOGV. núm. 2732, de 27 de Abril de 1996).

Se han tenido en cuenta asimismo los contenidos del planeamiento que ampara o es objeto de modificación por el presente documento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Sagunt, aprobado definitivamente por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana en fecha 14 de abril de 1992 y texto refundido de las Normas Urbanísticas del municipio que fue aprobado definitivamente con fecha 9 de junio de 1997 y publicado en el B.O.P. de Valencia el día 23 de septiembre de 1.997.

- Plan Especial para la Delimitación de Terrenos para la constitución de Patrimonio Público de Suelo Sagunto 1, aprobado definitivamente por Resolución de 18 de enero de 2002, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, DOGV de 25-01-02.
- Plan Especial para la Delimitación de Terrenos para la constitución de Patrimonio Público de Suelo Sagunto II, aprobado definitivamente por Resolución de 5 de junio de 2002, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, DOGV de 13 de junio de 2002.
- Plan General de Ordenación Urbana de Puzol, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 28 de junio de 1995, BOP de 25 de octubre de 1995.

Artículo 2. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

En el Título Segundo de las presentes Normas urbanísticas se incluyen las determinaciones que tienen carácter de Ordenación Estructural del Área.

El Título Tercero contiene las normas que regulan la ordenación pormenorizada del Sector industrial Parc Empresarial Sagunt 1. La ordenación pormenorizada detalla las alineaciones, rasantes, fija las condiciones de parcelación y define los destinos urbanísticos y la edificabilidad prevista para los terrenos.

Artículo 3. Documentación del Plan .

Son documentos integrantes del presente Plan los siguientes:

Parte sin eficacia normativa:

1. Memoria Informativa y Justificativa.
2. Planos de Información.

Parte con eficacia normativa:

3. Planos de Ordenación.
4. Normas urbanísticas.

Artículo 4. Vigencia del Plan.

El presente Plan tendrá vigencia indefinida, en aplicación del artículo 58.2. de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, en adelante (LRAU), sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido, con sujeción a la legislación vigente.

Artículo 5. Publicación, ejecutividad y normas complementarias.

1. El Plan será inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación, de acuerdo con el artículo 59 de la citada Ley 6/1994, LRAU.
2. Entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley Estatal 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de la que será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia, tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.
3. En lo que no se oponga a lo especificado en estas Normas ni a la legislación vigente resultan de aplicación al sector los contenidos del Plan General de Ordenación Urbana de Sagunt. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de los preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Artículo 6. Modificaciones y desarrollo del Plan.

1. Las modificaciones que pudieran plantearse al presente Plan, así como los instrumentos de ordenación que pudieran serle de aplicación, cumplirán la Ley 6/1994, L.R.A.U. y demás legislación vigente.
2. A través de la figura del Estudio de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el art. 26 de la L.R.A.U. y en las condiciones que determinan las normas de ordenación estructural.
3. El desarrollo del Plan Parcial se prevé en una única fase de ejecución, tal y como se señala en los documentos del Plan.

4.2. TÍTULO SEGUNDO : ORDENACION ESTRUCTURAL

Artículo 7. Directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Se establecen las siguientes Directrices de la estrategia de evolución urbana:

1. El objetivo perseguido por la actuación es la creación de una zona industrial, desarrollada por gestión directa de la Administración, donde puedan ubicarse usos que requieran condiciones privilegiadas de accesibilidad desde la red viaria nacional y desde el Puerto de Sagunt,
2. La actuación se divide en dos etapas, que corresponden a dos áreas contiguas situadas respectivamente al Este y al Oeste del eje viario central: Parc Empresarial Sagunt 1, de 3.033.646 M2. de superficie y Parc Sagunt 2, de 6.724.921 M2. de superficie.
3. La ordenación de la zona Parc Empresarial Sagunt 1, clasificada como suelo urbanizable, acentuará las medidas que permitan asegurar unas buenas condiciones de calidad y funcionalidad de la estructura urbana proyectada: adecuado sistema de accesos, amplias secciones viarias, potenciación de los valores medioambientales, amplia dotación de servicios e infraestructuras, claridad compositiva de los trazados urbanos.
4. La zona Parc Sagunt 2, clasificada como suelo no urbanizable común, podrá pasar a ser clasificada total o parcialmente como suelo urbanizable, debiendo cumplir las siguientes condiciones:
 - El uso global deberá ser el industrial.
 - La forma de gestión será directa, por expropiación.
 - La superficie de los sectores será preferentemente mayor de 2 Km².
 - El coeficiente de edificabilidad máxima será de 0,638 m²t/m²s.
 - La actuación deberá justificar su adecuación respecto a las previsiones de construcción del pasillo ferroviario de alta velocidad Valencia-Barcelona, excluyendo en su caso los terrenos necesarios para este uso.
 - Podrá incluirse en el sector suelo de la red primaria que no esté integrado en áreas de reparto de suelos urbanos o urbanizables y, en este caso, el suelo incluido podrá ser computado a los efectos de determinar el índice de edificabilidad y el cumplimiento de estándares de la red secundaria, siempre que cumpla con las condiciones establecidas a este respecto por la legislación urbanística.

El suelo correspondiente al desdoblamiento de la vía CV-309 en el tramo PRV6 mantendrá el derecho de aprovechamiento que le corresponda por su inclusión en el área de reparto del Programa de Actuación Integrada "Camí la Mar 2" , adyacente por el noroeste.

- La ordenación podrá realizarse mediante Planes Especiales de Ordenación de Usos, en los que se incluirán los elementos dotacionales de la red secundaria que aparecen en el plano 3.3 de ordenación.
- Deberá preverse asimismo un corredor continuo de espacio libre con una anchura mínima de 140 metros, tal como se grafía en el mismo plano 3.3. En este corredor podrán localizarse elementos dotacionales de infraestructuras: ferroviarias, eléctricas, etc... De su superficie total podrá ser computada como dotación secundaria de espacios libres aquella franja que reúna condiciones adecuadas para su disfrute como espacio ajardinado de uso público, en función de la ordenación pormenorizada definida por el Plan Especial.
- Será preceptiva la realización del Estudio de impacto ambiental.
- La ordenación se adecuará a las condiciones de protección de los elementos viarios situados en su entorno.

Artículo 8. Clasificación del suelo.

El suelo comprendido en el Sector Parc Empresarial Sagunt 1 se clasifica como urbanizable de uso global industrial, sometido por tanto al régimen de Actuaciones Integradas.

El suelo comprendido en el Área Parc Sagunt 2 mantiene su clasificación como suelo no urbanizable común.

El suelo de los elementos viarios de la red viaria se asocia a distintas clases de suelo, tal como se representa en el plano 3.2 de ordenación.

Artículo 9. Tratamiento de los bienes de Dominio Público no municipal

La protección de elementos viarios seguirá lo dispuesto por la legislación de carreteras.

La protección de líneas eléctricas de alta tensión seguirá lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

Artículo 10. Red primaria de dotaciones públicas.

El eje central del Área está formado por los siguientes elementos viarios de la red primaria, tal como se representan en el plano 3.2 de ordenación:

- Parte del desdoblamiento de la Carretera CV-309, de titularidad de la Diputación provincial de Valencia, incluido en el sector Parc Empresarial Sagunt 1 (PRV1).
- Resto del desdoblamiento de la CV-309 y sistema viario de acceso al sector desde la carretera CV-309, formado por dos pasos a distinto nivel y sus elementos complementarios (PRV2).
- Desdoblamiento del tramo final de la CV-309 al norte del ámbito del sector (PRV6).
- Tramo inicial de la CV-309 en su trazado actual, al sur del ámbito del sector, cuyo desdoblamiento no está previsto. (PRV-7).

En el ámbito del sector Parc Empresarial Sagunt 1 se incluye en la Red Primaria

- Vial de acceso directo al Puerto de Sagunt, desde la carretera CV-309, hasta el límite del sector, tal como se grafía en el Plano 3.2 de ordenación (PRV3).

En el ámbito del suelo urbano se incluye en la Red Primaria:

- Vial de acceso directo al Puerto de Sagunt, desde el límite del Sector, tal como se grafía en el Plano 3.2 de ordenación (PRV4).

En la zona Parc Sagunt 2 se incluye en la Red Primaria las siguientes dotaciones:

- Acceso desde la carretera CV-309 hasta el nudo existente al Sur de la conexión entre la N-340 y la N-234, con una anchura de sesenta metros (PRV5).

En el suelo no urbanizable se incluyen en la Red Primaria:

- Nueva comunicación de la carretera CV-309 con el nudo de Puzol, con la reserva de una banda de sesenta metros de anchura media (PRV8). Se sitúa parcialmente sobre el término municipal de Puzol.

Artículo 11. Instrumentos de desarrollo. Plan Parcial del Sector Parc Empresarial Sagunt 1.

El Plan Parcial del Sector Parc Empresarial Sagunt 1 contiene la ordenación pormenorizada del sector e incluye todo el suelo en una Unidad de ejecución. Debe cumplir las siguientes condiciones:

FUNCIÓN TERRITORIAL: Creación de un ámbito susceptible de albergar actividades que requieran unas condiciones privilegiadas de accesibilidad.

USO GLOBAL: Actividades empresariales relacionadas con los sectores Industrial, de actividades logísticas y terciario. Le será de aplicación el contenido de los artículos 14 y 15 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

USOS INCOMPATIBLES: Residenciales, excepto residencial unifamiliar destinado a vivienda de personal de guardia de las instalaciones de uso distinto al de vivienda.

TIPO DE ORDENACIÓN: Edificación aislada en parcela.

SUPERFICIE COMPUTABLE: La superficie computable del sector corresponde a su propio ámbito que comprende los elementos de la red viaria primaria que se incluyen en el sector, denominados PRV1 y PRV3, tal como se grafía en el Plano 3.2 de ordenación. De este modo la superficie computable es de 3.033.646 M2.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: El índice de edificabilidad bruta del sector Parc Sagunt 1 será como máximo de 0,638 M2 construidos por M2. de suelo, coincidente con el establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Sagunt para el suelo urbanizable programado. Aplicando este índice sobre la superficie computable del sector se obtiene que la edificabilidad bruta máxima del sector (EB) es de 1.935.466 M2t.

RESERVAS DOTACIONALES:

- a) La reserva mínima de zonas verdes del sector Parc Empresarial Sagunt 1 será del 10 % de la superficie computable. Esta reserva se situará en los límites Sur y Este del sector, contigua a la Zona húmeda de la Marjal del Moro.
- b) La reserva no viaria se destinará preferentemente a dotación de infraestructura-servicios urbanos (ID) formando un elemento continuo en el límite norte del sector. En su superficie se reservará un paso continuo con una anchura no inferior a 40 metros, que albergará espacios libres, vías peatonales y de bicicletas.

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: El Plan Parcial) establecerá la ordenación pormenorizada de las distintas zonas de ordenación urbanística.

Artículo 12. Instrumentos de desarrollo: Estudios de detalle.

1. Los Estudios de detalle tienen por objeto desarrollar el Plan Parcial, de acuerdo con el contenido del Artículo 26 de la L.R.A.U. y art. 100 del Reglamento de Planeamiento, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso.
2. En particular podrán definir alineaciones o rasantes y completar el sistema de comunicaciones definido por el plan con aquellas vías incluidas en el dominio público que resulten necesarias para proporcionar acceso a las parcelas cuya ordenación concreta establezca el propio Estudio de Detalle.

Las nuevas vías deberán tener una anchura mínima de 20 metros, con entrada y salida a la vía pública, sin formar "cul de sac", y no tendrán mas de un punto de inflexión en todo su trazado.

3. Podrán reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento o edificabilidad, ni transferir edificabilidad entre manzanas.
4. La definición de alineaciones no podrá comportar reducción de la superficie de los viales o espacios libres previstos por el planeamiento, ni suponer alteraciones en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discorra por su ámbito.
5. Podrán asimismo redactarse para determinar las condiciones de la segregación de edificaciones en parcela mancomunada.
6. En la manzana Z1 de la Zona de ordenación de actividades logísticas podrá redactarse un Estudio de Detalle para delimitar parcelas en la que se permitan los usos terciarios, en las condiciones establecidas en el artículo 23 de las presentes Normas.

Artículo 13. Condiciones de las actuaciones integradas

1. CONDICIONES DE GESTIÓN

El desarrollo del sector Parc Empresarial Sagunt 1 tendrá carácter prioritario, aunque podrá desarrollarse simultáneamente la zona Parc Sagunt 2. La actuación incluirá necesariamente la construcción de las conexiones del sector con la carretera CV-309, mediante la construcción de dos pasos a distinto nivel.

El Plan Parcial del Sector Parc Empresarial Sagunt 1 será de iniciativa pública, a ejecutar por expropiación, debiendo tramitarse el Programa de Actuación Integrada de gestión directa.

2. CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

- Red viaria: La actuación sobre el Sector Parc Empresarial Sagunt 1 exigirá la realización completa de las conexiones del sector con la carretera CV-309, incluyendo los dos pasos a distinto nivel.
- Suministro de agua: Se realizará mediante una conducción desde el Depósito de regulación o mediante la construcción de una Planta Desaladora.
- Red de saneamiento: La red de saneamiento será separativa. Las pluviales deberán ser canalizadas hasta la zona inmediata a la Marjal del Moro, donde se crearán balsas reguladoras de las aportaciones a la Zona húmeda protegida. Las residuales deberán ser conducidas hasta la planta depuradora existente.
- Energía eléctrica: El suministro se podrá realizar a partir de las líneas de media tensión que atraviesan el sector. En el caso de que las necesidades de electrificación sean mayores, se podrá plantear la acometida desde la Subestación de Sagunt o la construcción de una nueva Subestación de Transformación.
- Red de comunicaciones: La conexión con la red telefónica general se realizará a través de una cámara de conexión situada en el límite del sector. Se incluirá entre las obras de urbanización la previsión de la red de fibra óptica.
- Red de gas. Se incluirá entre las obras de urbanización la construcción de la red de suministro de gas a las parcelas.

4.3. TÍTULO TERCERO. NORMAS DE ORDENACION PORMENORIZADA. SECTOR PARC EMPRESARIAL SAGUNT 1.

CAPÍTULO 1º.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 14. Zonas de calificación urbanística.

El Plan Parcial establece las siguientes áreas o zonas de calificación urbanística, tal como se grafía en el plano 3.4 de ordenación, en función de la titularidad del suelo:

A) DOTACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

- Espacios libres y jardines (JL)
- Red viaria (RV)
- Equipamiento de infraestructuras-servicios públicos (ID)

B) SUELO DE DOMINIO PRIVADO:

- Zona industrial (I)
- Zona de actividades logísticas (Z)
- Zona de uso terciario (T)
- Zona de uso recreativo (R)

El régimen urbanístico de cada una de estas zonas viene determinado por lo establecido en el presente plan parcial, Plan General de Sagunt y los Reglamentos de Planeamiento y de Zonas de ordenación urbanística de la Comunidad valenciana.

CAPÍTULO 2º.- NORMAS GENERALES DE EJECUCION

Artículo 15. Régimen de actuación .

Para el cumplimiento del objetivo perseguido por la actuación, la creación de una zona industrial donde puedan ubicarse usos que requieran condiciones privilegiadas de accesibilidad desde la red viaria nacional y desde el Puerto de Sagunt se reserva el sector delimitado para su desarrollo por gestión directa de la Administración, mediante expropiación.

Artículo 16. Delimitación sectorial, Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

Se establece un único Sector, con la denominación "Parc Empresarial Sagunt 1". La delimitación se ha realizado siguiendo los criterios de sectorización del art. 20 de la L.R.A.U. y art. 17 del Reglamento de Planeamiento.

Todo el suelo del sector, incluyendo los elementos de la red primaria, constituye una única área de reparto, con una superficie total de 3.033.646 M2.

El índice de edificabilidad bruta (IEB) se fija en 0,638 M2t/M2s., referido a la superficie computable del sector, que coincide con la superficie del Área de reparto. De este modo la edificabilidad bruta del sector (EB) es de 1.935.466 M2t.

Al no establecerse coeficientes de ponderación el aprovechamiento tipo del sector coincide con el índice de edificabilidad del Área de reparto.

CAPÍTULO 3º.- NORMAS ESPECIALES DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PUBLICO

Artículo 17. Proyecto de Urbanización.

1. El diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización. Deberá cumplir las prescripciones de los artículos 28 y 34 de la L.R.A.U., respetando las determinaciones contenidas en este Plan. El Proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de los costes.
2. El Proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación del planeamiento, excepto en los casos susceptibles de adaptarse mediante Estudio de Detalle.
3. La localización de los Centros de Transformación se contendrá en el Proyecto de Urbanización. Las características constructivas de los Centros serán las derivadas de sus exigencias funcionales y del respeto a los valores ambientales del entorno.
4. Las zonas verdes públicas serán diseñadas en el Proyecto de Urbanización, dotándolas del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado.
5. Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan. Las rasantes establecidas, el esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones y manteniendo una anchura de aceras no inferior a 2.5 M.
6. Junto a la urbanización de Parc Sagunt se ejecutarán las obras necesarias para posibilitar el aporte de caudales desde el pozo existente en el entorno denominado Campo de Aviación hasta el sector septentrional del marjal.
7. Se procederá a minimizar el impacto lumínico evitando la instalación de luminarias de más de dos metros de altura o sustituyendo las luminarias convencionales utilizadas por luminarias de baja intensidad y dispersión. Asimismo se seguirán las recomendaciones del Instituto de Astrofísica de Canarias respecto a las luminarias y contaminación lumínica, tal y como establece el Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 18. Espacios libres (JL)

Los espacios libres públicos serán diseñadas en el Proyecto de Urbanización, dotándolos del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado. En ellos se permitirá el uso deportivo, así como la instalación de elementos de infraestructura eléctrica (centro de transformación, tendidos,) y de suministro y tratamiento de aguas (depósitos, balsas de decantación y regulación) que reciban un tratamiento compatible con el uso como espacio ajardinado de uso público. En la zona JL2 se permitirá asimismo la instalación de un helipuerto.

La Edificabilidad permitida para usos complementarios será de 0.01 m²t/m²s.

En la zona de servidumbre de protección del dominio marítimo-terrestre los usos y obras deberán ser compatibles con los permitidos en los artículos 43 a 56 del Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas (Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre).

Artículo 19. Equipamiento de infraestructura- Servicio urbano (ID)

1. Las condiciones de ejecución del suelo destinado a equipamiento de Infraestructura- Servicio urbano (ID) son las siguientes:

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 0.9 m²t/m²s

Altura máxima: 10 metros, excepto para antenas e instalaciones.

N^a máximo de plantas: 2

Ocupación máxima: 80% sobre parcela neta

Condiciones de las parcelas: No se establece parcela mínima.

Usos Permitidos: Se permiten únicamente los usos propios de dotación infraestructura de servicio urbano, entre ellos el uso ferroviarios, depuración de aguas, planta desaladora, ecoparque, estación de transformación eléctrica, etc..

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, la administración podrá otorgar concesiones por la reserva de suelo para compañías de suministros e infraestructuras. También podrá la administración actuante repercutir los costes de adquisición y urbanización de los suelos constitutivos de las referidas reservas entre otras administraciones o compañías suministradoras beneficiarias de las mismas.
3. En esta zona se reservará una banda de terreno de al menos cuarenta metros de anchura para albergar espacios libres, vías peatonales y de bicicletas.

Artículo 20. Sistema viario

1. Se entiende por sistema viario el conjunto de elementos y espacios públicos reservados a los usos propios de la circulación y transporte de personas y mercancías, incluyendo por tanto el sistema ferroviario.
2. El diseño de la red viaria del sector objeto de esta plan parcial se ajustará a los términos señalados en los planos de ordenación. No obstante, se admitirán modificaciones puntuales de trazado siempre que exista justificación técnica y no entren en contradicción con la estructura general prevista por este documento.
3. En los viales de la red primaria PRV 3 y PRV 4 se reservará una banda central, con una anchura de 30metros como reserva para la futura construcción de un acceso directo de tráfico restringido a las instalaciones portuarias. En las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del sector Parc Empresarial Sagunt 1 se incluirá únicamente el tratamiento provisional (ajardinado, engravillado, etc...) de la banda central del tramo PRV3 .

CAPÍTULO 4º.- NORMAS ESPECIALES DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

Artículo 21. Concepto, ámbito de aplicación y régimen de actividades.

1. Las condiciones particulares sobre usos del suelo y contenidos en este capítulo son las que regulan, junto con la normativa general a las que hacen referencia los títulos anteriores, los correspondientes parámetros en las zonas grafiadas en el Plano 3.2 de ordenación.
2. Toda edificación de nueva planta cumplirá las condiciones establecidas para la zona en que se encuentra.
3. Según las condiciones establecidas para la edificación y usos del suelo, el área ordenada por el Plan Parcial divide Suelo de dominio Privado en las zonas siguientes:
 - **ZONA DE USO INDUSTRIAL (I)**
 - **ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS (Z)**
 - **ZONA DE USO TERCIARIO (T)**
 - **ZONA DE USO RECREATIVO (R)**
4. Además de las condiciones específicas sobre los usos permitidos en cada una de las zonas, serán de aplicación general los siguientes criterios.
 1. Los derivados de la normativa de aplicación subsidiaria, Plan General y Ordenanzas municipales.
 2. En una franja de 100 metros en torno al límite del humedal catalogado se procurará evitar la ubicación d instalaciones que conlleven procesos industriales potencialmente susceptibles de generar impactos sobre el humedal.
 3. En una franja de 250 metros colindantes al límite con la Marjal del Moro se evitará implantar actividades industriales clasificadas en el Anejo I del Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en desarrollo de la Ley Valenciana 3/1989 de Actividades Calificadas y especialmente las industrias que generen o almacenen sustancias tóxicas o peligrosas.

Específicamente se prohíbe la implantación de actividades industriales clasificadas como Nocivas con un índice alto(4-5) o Peligrosas con un índice alto (4-5), en el Anejo I del mencionado Decreto 54/1990.

Artículo 22. Zona Industrial (I)

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 1.05 m²t/m²s

Altura de cornisa máxima : 15 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones con una altura superior, sin que en ningún caso pueda superarse una altura de cornisa de 35 metros. Las partes del edificio que superen la altura de cornisa de 15 metros no podrán estar situadas a una distancia inferior a 150 metros del límite del sector con la zona húmeda de la Marjal del Moro. En la franja a partir de 150 metros del humedal se procurará ubicar las edificaciones de mayor altura (por encima de 15 m) en los espacios ubicados en la franja contigua al perímetro exterior (occidental y septentrional) del parque industrial. Con ello se facilitará la integración de dichos edificios con el ecosistema y se optimizará la eficacia de las barreras verdes que se prevé instalar en la frontera entre el espacio protegido y Parc Sagunt.

Altura total máxima: 3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de las edificaciones o de las instalaciones se requiriese, la altura total máxima se establece en 10 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

Nº máximo de plantas: 4. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción, se requiriese, se admitirán construcciones destinadas exclusivamente a los usos industrial o de almacenaje con un número de plantas superior, sin que en ningún caso puedan superarse las 7 plantas.

Ocupación máxima: 70% sobre parcela neta

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 10 metros a vial y 6 metros al resto de linderos.

Vuelos: Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 6000 m², debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 50 metros. Se exceptúan las parcelas destinadas íntegramente a los usos enunciados en el apartado 5 del artículo 27 y las reguladas por el artículo 28 de las presentes Normas.

Usos Permitidos: De acuerdo con la clasificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- Industrial, uso dominante.
- garaje y talleres, incluyendo el estacionamiento de camiones,
- almacenes,
- oficinas complementarias del uso principal,
- comercial complementario de la actividad principal,
- espectáculos y recreativos: solo bares y restaurantes,
- equipamientos,
- vivienda unifamiliar para residencia del vigilante o encargado, solo en parcelas de más de 10.000 M2.
- No están permitidos el resto de usos.

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 150 m2 construidos. Asimismo debe cumplirse la reserva del artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los usos allí indicados.

Artículo 23. Zona de actividades logísticas (Z)

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 0.87075 m²/m²s.

Altura de cornisa máxima : 15 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones con una altura superior, sin que en ningún caso pueda superarse una altura de cornisa de 35 metros. Las partes del edificio que superen la altura de cornisa de 15 metros no podrán estar situadas a una distancia inferior a 150 metros del límite del sector con la zona húmeda de la Marjal del Moro. En la franja a partir de 150 metros del humedal se procurará ubicar las edificaciones de mayor altura (por encima de 15 m) en los espacios ubicados en la franja contigua al perímetro exterior (occidental y septentrional) del parque industrial. Con ello se facilitará la integración de dichos edificios con el ecosistema y se optimizará la eficacia de las barreras verdes que se prevé instalar en la frontera entre el espacio protegido y Parc Sagunt.

Altura total máxima: 3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de las edificaciones o de las instalaciones se requiriese, la altura total máxima se establece en 10 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

Nº máximo de plantas: 4. En los casos en que justificadamente, a causa de las características específicas de los procesos de producción, se requiriese, se admitirán construcciones destinadas exclusivamente a los usos industrial o de almacenaje con un número de plantas superior, sin que en ningún caso puedan superarse las 7 plantas.

Ocupación máxima: 70% sobre parcela neta.

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 10 metros a vial y 6 metros al resto de linderos. En la zona correspondiente a los retiros no se permitirá el apilado de contenedores.

Almacenamiento de contenedores: En el almacenamiento de contenedores u otro tipo de sistemas semejante no se podrá superar la altura de 10 metros y cuatro plantas de altura de apilado. Las parcelas destinadas a este uso deberán disponer de una banda verde de arbolado de porte elevado (al menos 10-12 m. de altura) que establezca una barrera visual entre los contenedores y la red viaria.

Vuelos: Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 6.000 m², debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 50 metros. Se exceptúan las parcelas destinadas íntegramente a los usos enunciados en el apartado 5 del artículo 27 y las reguladas por el artículo 28 de las presentes Normas. En las manzanas Z1 y Z2 la parcela mínima tendrá una superficie de 20.000 m² y una longitud de fachada superior a 100 metros en todos los frentes recayentes a vial público.

En la manzana Z1 podrán segregarse parcelas de superficie no inferior a 6.000 m², destinadas a los usos y con la edificabilidad permitidos para la Zona de ordenación de uso Terciario, delimitadas mediante Estudio de Detalle, sin superar en el conjunto de la manzana la superficie de 15.000 m²s y sin que la edificabilidad total de la manzana supere en ningún caso la cifra total de 243.270 M²t.

Usos Permitidos: De acuerdo con la clasificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- Industrial, uso dominante.
- garaje y talleres, incluyendo el estacionamiento de camiones.
- almacenes,
- oficinas,
- equipamientos,
- vivienda unifamiliar para residencia del vigilante o encargado, solo en parcelas de más de 10.000 M².
- En la manzana Z1 podrán autorizarse los usos y la edificabilidad permitidos para la Zona de ordenación de uso Terciario, en parcelas de superficie no inferior a 6.000 m², delimitadas mediante Estudio de Detalle, sin superar en el conjunto de la manzana la superficie de 15.000 m²s y sin que la edificabilidad total de la manzana supere en ningún caso la cifra total de 243.270 M²t.
- No están permitidos el resto de usos.

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 150 m² construidos. Asimismo debe cumplirse la reserva del artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los usos allí indicados.

Artículo 24. Zona uso Terciario (T)

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 1,68m²t/m²s

Altura de cornisa máxima : 15 m., excepto para elementos de la instalación que requieran más altura en función de sus características concretas.

Altura total máxima: 3'5 metros superior a la altura de cornisa del edificio.

Nº máximo de plantas: 4

Ocupación máxima: el 60% sobre parcela neta

Retiros y retranqueos: Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 6 metros a viales y demás linderos.

Vuelos: Se prohíben sobre los retranqueos obligatorios a lindes y viales.

Condiciones de las parcelas: La parcela neta mínima edificable tendrá una superficie mínima de 6000 m², debiendo tener una longitud mínima de frente de alineación de 50 metros. Se exceptúan las parcelas destinadas íntegramente a los usos enunciados en el apartado 5 del artículo 27 y las reguladas por el artículo 28 de las presentes Normas.

Usos Permitidos: De acuerdo con la clasificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- oficinas,
- comercial,
- espectáculos y recreativos,
- hotelero,
- equipamientos,
- garaje y estaciones de servicio complementarios de los usos principales,
- vivienda unifamiliar para residencia del vigilante o encargado, solo en parcelas de más de 10.000 M².
- No están permitidos el resto de usos.

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza cada 150 m² construidos. Asimismo debe cumplir la reserva del artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los usos allí indicados.

Artículo 25. Zona Uso Recreativo (R)

Tipología: Edificación aislada – Bloque exento

Edificabilidad: 1,1 m²t/m²s.

Altura de cornisa máxima : 8 m.

Altura total máxima: 3,5 metros superior a la altura de cornisa del edificio.

Nº máximo de plantas: 2

Ocupación máxima: 60% sobre parcela neta

Retiros y retranqueos: no se establecen retranqueos obligatorios.

Condiciones de las parcelas: La parcela tendrá una superficie de 600 m². El proyecto de edificación podrá realizar pequeñas adaptaciones de la ubicación de la parcela para ajustarse a requerimientos topográficos, paisajísticos y de diseño del espacio libre en que se encuentren enclavadas.

Usos Permitidos : De acuerdo con la clasificación de usos contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General se permiten los siguientes usos:

- espectáculos y recreativos: solo bares y restaurantes,
- hotelero,
- equipamientos,
- No están permitidos el resto de usos.

Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza cada 150 m² construidos. Asimismo debe cumplir la reserva del artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para los usos allí indicados.

CAPÍTULO CAPITULO 5º.- NORMAS DE DESARROLLO

Artículo 26. Condiciones de los Estudios de Detalle.

1. El ámbito mínimo de un Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente.
2. Podrán redactarse con la finalidad y condiciones establecidas en el artículo 12 de las presentes Normas.

Artículo 27. Condiciones de Parcelación.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que puedan dar lugar a fincas o parcelas independientes. Toda actuación de parcelación deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Respetar los parámetros de superficie mínima de parcela y ancho mínimo de fachada establecidos para cada Zona de ordenación.
2. Las parcelas podrán ser reducidas de tamaño (hasta constituir la parcela mínima), cuando la porción de terreno sobrante quede situada en uno de los laterales de la parcela y la misma se agregue a la parcela colindante o constituya una parcela edificable por si misma.
3. Varias parcelas podrán ser remodeladas mediante agrupación de las mismas y posterior parcelación, cumpliendo las condiciones de parcela mínima, de conformidad con el contenido del artículo 82 de la L.R.A.U.
4. No será exigible Estudio de Detalle cuando se trate de agrupar dos o más parcelas en una sola. En tal caso el cumplimiento de las condiciones de edificación , ocupación, edificabilidad o retiros se referirá a la parcela resultante.
5. Para la instalación de Estaciones de Servicio será exigible una parcela mínima de 2000 M2..Se permitirán asimismo segregaciones de parcela con tamaño inferior a la parcela mínima estipulada en los casos de ubicación de transformadores, antenas de telefonía o centros de regulación de las infraestructuras.
6. Se permitirá asimismo la segregación de edificaciones en parcela mancomunada, en las condiciones establecidas por el artículo siguiente. Asimismo en las parcelas podrán establecerse, en régimen de arrendamiento, diferentes empresas dentro de una misma unidad edilicia.
7. Los nuevos lindes que resulten de la posible modificación del parcelario deberán ser paralelos o perpendiculares a las alineaciones exteriores.
8. Las nuevas parcelas resultantes de los Estudios de Detalle o procesos de parcelación deberán quedar acordes con las previsiones del Plan y del Proyecto de Urbanización. Caso de que tuvieran que realizarse obras para traslado o creación de hornacinas, previsión de nuevos accesos al viario, o cualquier otro cambio en la urbanización, los costes corresponderán exclusivamente al beneficiado o beneficiados directos con el cambio.

Artículo 28. Segregación de edificaciones en parcela mancomunada.

Salvo que las Normas de zona lo prohíban, podrán segregarse edificaciones sobre parcelas en régimen de mancomunidad o condominio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Cada una de las sub-parcelas que contendrá a las edificaciones a segregar tendrá una superficie mínima de 2000 M², pudiendo inscribirse un rectángulo de dimensiones 30 x 40 M. Tendrá asimismo dos lindes diferentes al espacio mancomunado.
- b) El conjunto de las edificaciones previstas respetará los parámetros y determinaciones impuestos para la zona de que se trate. En ningún caso la suma de los aprovechamientos parciales podrá ser superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.
- c) El 20% del suelo como mínimo deberá ser mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias. Se permitirán viales de carácter privado, con un ancho mínimo de 12 m.
- d) Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.
- e) Toda licencia de construcción o actividad estará precedida por la aprobación de un Estudio de detalle que fije las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimento, infraestructuras), número y situación de naves, cuota de participación en la propiedad y en el mantenimiento, y otros costes, etc. Dicho Estudio de detalle podrá ser presentado y tramitado conjuntamente con el Proyecto de Obras.
- f) La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la construcción de las naves, condicionándose la concesión de la licencia de actividad a la finalización de las obras de urbanización o acondicionamiento total de la parcela mancomunada.

Artículo 29. Condiciones de solar.

Son solares las parcelas que cumplen las condiciones previstas en el artículo 6 de la LRAU. En la Zona de uso recreativo se considerará que las parcelas tienen acceso rodado cuando esté urbanizada la vía más próxima a sus lindes y se cuente con conexión pavimentada hasta la parcela, con una anchura mínima de 6 metros, a través del espacio libre.

Artículo 30. Plazo para edificar.

El plazo para edificar será de cuatro años desde que el terreno adquiera la condición de solar.

4.4. TÍTULO CUARTO.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 31. Configuración general de la edificación.

Todo el suelo del sector se configurará por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES DE PARCELA.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA.

Artículo 32. Lindes y medición de superficie.

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose traseros ó testeros los lindes opuestos a los frontales.
3. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Artículo 33. Alineaciones.

Son alineaciones las líneas que, establecidas por el Plan, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los elementos salientes que expresamente se autoricen.

Artículo 34. Alineación Exterior.

Es Alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública o los espacios libres de uso público. Se encuentran grafiadas en los planos de ordenación.

Artículo 35. Alineación Interior ó Línea de la edificación.

Señala la separación entre las porciones de parcela edificable que pueden sustentar edificación sobre rasante y las que deben permanecer sin ella. Representa la huella en planta que puede ocupar la edificación principal, sin perjuicio de las limitaciones que se determinen sobre el coeficiente de ocupación máxima de parcela.

Artículo 36. Rasante.

Se distinguen:

- a) *Línea de rasante* que, establecida por el Plan o por el Proyecto de urbanización que lo desarrolle, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje.
- b) *Cota de rasante*, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Artículo 37. Distancia a lindes.

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Artículo 38. Superficie ocupable.

1. Se entiende por *superficie ocupable*, la porción de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.
2. Las construcciones subterráneas podrán ubicarse tan solo dentro de la *superficie ocupable*, salvo que se trate de construcciones auxiliares como piscinas, depósitos, etc.

Artículo 39. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por *coeficiente de ocupación* la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.
2. El *coeficiente de ocupación* se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

Artículo 40. Superficie libre de parcela.

Es la parte de parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

SECCIÓN TERCERA: APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA.

Artículo 41. Superficie construida por planta.

Se entiende por *superficie construida por planta* la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Artículo 42. Superficie construida total.

Se entiende por *superficie construida total* la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Artículo 43. Superficie útil.

Se entiende por *superficie útil* de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

Artículo 44. Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, ocupación en planta, etc..) establecidos por el Plan o mediante coeficientes de edificabilidad.

Artículo 45. Coeficiente de edificabilidad.

1. El *coeficiente de edificabilidad* es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.
2. En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) *Coeficiente de edificabilidad global*: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.
 - b) *Coeficiente de edificabilidad neta*: se aplica sobre la superficie neta de la parcela, es decir sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN PRIMERA: DE LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO Y SUS PLANTAS.

Artículo 46. Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y el número de plantas del edificio.

Artículo 47. Cota de referencia.

1. Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan, que sirve de origen para la medición de la altura.
2. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia:
 - a) La cota de referencia se establecerá sobre la línea de rasante del vial al que dé frente la edificación y a la altura del punto medio de la fachada proyectada.
 - b) En los casos en que la parcela tenga frente a dos o más viales se definirá como cota de referencia la que resulte menos restrictiva a la hora de aplicar la regla anterior.
 - c) Se procurará, si el proceso productivo lo permite, adaptarse a la pendiente del terreno, desarrollando de forma escalonada la edificación, con desniveles inferiores a dos metros entre plantas bajas consecutivas.

Artículo 48. Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

- a) *Altura de cornisa*: es la que se mide hasta la intersección que se forma entre la cara inferior del forjado del techo de la última planta, o la cara inferior de la cercha o elemento portante de la cubierta, y el plano de la fachada del edificio en esta última planta.
- b) *Altura de coronación*: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.
- c) *Altura total*: es la que se mide hasta la cumbrera o parte más alta del edificio o instalación.

Artículo 49. Altura máxima.

1. Se entiende por *Altura máxima* la señalada en las Condiciones particulares de cada área como valor límite de la altura de la edificación.
2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Artículo 50. Planta.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Artículo 51. Entreplanta o altillo.

Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de una planta baja. Se admite la construcción de Entreplantas siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita.

Artículo 52. Cota de planta de piso.

Se entiende por cota de planta de piso la distancia vertical medida entre la cota de referencia y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 53. Altura de planta.

Se entiende por *altura de planta*, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 54. Altura libre de planta.

1. Se entiende por *altura libre de planta* la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
2. La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros, sin perjuicio de mayores restricciones en función de los usos.
3. Para los locales destinados a uso recreativo o de espectáculos públicos la altura mínima (de suelo a techo) será de 3,20 metros o de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

SECCIÓN SEGUNDA: DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE.

Artículo 55. Planta Sótano.

1. La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 0.4 metros sobre la cota de referencia, siguiendo la definición y criterios que se establecen para ésta en las presentes Normas. Cuando se ubique bajo espacios libres la planta sótano no podrá sobrepasar la cota de referencia.
2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).
3. La superficie construida de las plantas de sótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

Artículo 56. Planta Semisótano.

1. La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1.40 metros sobre la cota de referencia, siguiendo la definición y criterios que se establecen para ésta en las presentes Normas.
2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).
3. La superficie construida de las plantas de semisótano no computará a los efectos de la edificabilidad máxima.

Artículo 57. Piezas habitables en plantas bajo rasante.

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables ni locales de trabajo.
2. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables. Como locales de trabajo podrán utilizarse sólo si los huecos de ventilación tienen una superficie total no inferior a 1/10 de la superficie útil del local.

SECCIÓN TERCERA: DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA DE CORNISA.

Artículo 58. Construcciones por encima de la altura del edificio.

1. Por encima de la altura de cornisa, podrá admitirse con carácter general:
 - a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas.
 - b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.
 - c) Antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa.
2. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, los elementos de aireación estática o dinámica en cubierta, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
 - b) Los paneles de captación de energía solar.
 - c) Antenas y pararrayos.
 - d) Excepcionalmente, en los casos en que por las específicas características de los procesos de producción industrial o de almacenaje se requiriese, se admitirán construcciones singulares por encima de la altura señalada.

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

Artículo 59. Local.

Se entiende por *local* el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Artículo 60. Pieza habitable.

Se considerará *pieza habitable* toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Artículo 61. Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de las Condiciones Particulares de la Zona de ordenación en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

Artículo 62. Condiciones de las piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación o acondicionamiento de aire.

Artículo 63. Prevención de las caídas.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

Artículo 64. Patio de luces.

1. Se entiende por *patio de luces* el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.
2. El patio de luces es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.
3. Se define la altura del patio (H) como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.
4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

Artículo 65. Dimensiones mínimas de los patios de luces interiores.

La dimensión mínima de los patios de luces será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea igual o mayor a $H/4$ y la superficie mínima igual a $H^2/15$ m². Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 12 metros cuadrados para la superficie.

Artículo 66. Patio de ventilación.

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y/o escaleras.
2. El patio de ventilación es exterior cuando recae a viario o a espacio libre, e interior en caso contrario.

Artículo 67. Dimensiones mínimas de los patios de ventilación.

La dimensión mínima de los patios de ventilación será tal que el diámetro del círculo inscribible en él sea mayor o igual a $0,15 H$ y la superficie mínima igual a $H^2/25$ m². Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie.

Artículo 68. Luces rectas.

Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

Artículo 69. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/20 de la superficie útil de la planta del local.
2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que no sea inferior a 1/20 de la superficie útil de la pieza y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm.
3. En caso de ventilación e iluminación artificial se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá aprobar el Ayuntamiento, quedando las instalaciones sometidas a posibles revisiones, antes de la apertura del local y en cualquier momento.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES.

Artículo 70. Protección contra incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación *NBE-CPI-96 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios*, el Real Decreto 786/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito administrativo.
2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Artículo 71. Supresión de barreras arquitectónicas.

Se aplicarán las disposiciones vigentes necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad en edificios públicos y el tránsito por vías públicas de personas disminuidas o incapacitadas físicamente y, en especial, la Ley 1/1998 de 5 de Mayo de la Generalitat Valenciana, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Urbanísticas y de la Comunicación.

Artículo 72. Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, instalaciones de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 73. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma *NTE-IPP Instalaciones de Protección. Pararrayos* y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES AMBIENTALES.

Artículo 74. Condiciones Ambientales.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad. Se incluyen asimismo las condiciones referidas al impacto visual de las edificaciones sobre el entorno percibido.
2. En todo lo que no se oponga al contenido de las presentes Normas, será de aplicación lo dispuesto por la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente de Sagunto.

Artículo 75. Lugar de observación del impacto ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por la prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Artículo 76. Evacuación de humos.

1. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
2. Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a dos metros por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.
3. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios a terceros.
5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra administración supramunicipal.

Artículo 77. Instalación de climatización.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.
2. Las instalaciones de climatización cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (*Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus Instrucciones Técnicas complementarias*, o normas equivalentes y aquellas otras que puedan imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Artículo 78. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.
3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Artículo 79. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 80. Transmisión de ruido.

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 20464, u otra que la sustituya. En general se tendrá en cuenta lo estipulado en la ordenanza municipal reguladora que sobre ruidos y vibraciones tenga vigente el municipio.
2. En las Zonas de ordenación donde el uso dominante es el industrial el nivel máximo admitido será de 70 dBA.
3. En las Zonas de ordenación donde el uso dominante no sea el Industrial el nivel máximo admitido será de 55 dBA.

Artículo 81. Vibraciones.

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias, apoyos elásticos o cualquier otro tipo de medida correctora.

Artículo 82. Deslumbramiento.

Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y CALIDAD DE LOS LOCALES.

Artículo 83. Dotación de agua.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Artículo 84. Dotación de energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general ó a sistema adecuado de generación propia.
2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.
3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para los servicios y usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Artículo 85. Instalaciones de transformación eléctrica.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

Artículo 86. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Artículo 87. Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Artículo 88. Otras energías.

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Artículo 89. Telefonía.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Artículo 90. Condiciones de los residuos sólidos.

1. Será de aplicación la Ley 10/1998 de 21 de Abril, de Residuos y la Ley 10/2000, de 12 de Diciembre, de Residuos de la Comunidad Valenciana. En caso de tenencia de residuos peligrosos será de aplicación, además, el Real Decreto 833/88 de 20 de Julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/86, básica de residuos tóxicos y peligrosos, así como el Real Decreto 952/97 de 20 de Junio por el que se modifica el anterior. Así mismo, será de aplicación, en su caso, cuanta legislación autonómica y nacional exista en materia de residuos peligrosos (documentos de control y seguimiento, registro de pequeños productores, etc.).
2. La recogida de residuos sólidos se llevará a cabo por el Servicio que contrate la Junta Gestora del Área Industrial o por Empresas autorizadas por el Ayuntamiento.
3. Quedan totalmente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, a fin de evitar el impacto negativo en el medio ambiente.

Artículo 91. Condiciones de las aguas residuales.

Las aguas residuales procedentes de todo tipo de vertidos, para que sea procedente su recogida a través de la red de saneamiento general y de su posterior tratamiento en depuradora colectiva, deberán observar las limitaciones que establece el modelo de ordenanza de la Entitat de Sanejament d'Aigües Residuals de la Comunitat Valenciana, un extracto de las cuales se incluye a continuación, regulando las concentraciones media diaria máxima y la concentración instantánea máxima:

Parámetro/Unidad	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
pH	5.5 - 9	5.5 - 9
Sólidos en suspensión (mg/l)	500	1.000
Materiales sedimentables (mg/l)	15	20
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO5(mg/l)	500	1.000
DQO (mg/l)	1.000	1.500
Temperatura (°C)	40	50
Conductividad eléctrica a 25°C (µs/cm)	3.000	5.000
Color	inapreciable a una dilución de 1/40	
Aluminio (mg/l)	10	.20
Arsénico (mg/l)	1	1
Bario (mg/l)	20	20
Boro (mg/l)	3	3
Cadmio (mg/l)	0,5	0,5
Cromo III (mg/l)	2	2
Cromo VI (mg/l)	0,2	0,5
Cobre (mg/l)	1	3
Estaño (mg/l)	5	10
Hierro (mg/l)	5	10
Manganeso (mg/l)	5	10
Mercurio (mg/l)	0.1	0.1
Niquel (mg/l)	5	10
Plomo (mg/l)	1	1
Selenio (mg/l)	0.5	1
Zinc (mg/l)	5	10
Cianuros (mg/l)	0,5	5
Cloruros (mg/l)	2.000	2.000
Fluoruros (mg/l)	12	15
Sulfuros (mg/l)	2	5
Sulfitos (mg/l)	2	2
Sulfatos (mg/l)	1.000	1.000
Fósforo total (mg/l)	15	50
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	25	85
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20	65
Aceites y grasas (mg/l)	100	150
Aldehidos (mg/l)	2	2
Detergentes (mg/l)	6	6
Fenoles totales (mg/l)	2	2
Pesticidas (mg/l)	0.1	0.5
Toxicidad (U.T.)	15	30

Artículo 92. Condiciones de los residuos gaseosos.

1. En el ámbito del Plan se prohíben las emanaciones de polvo o gases nocivos y en todo caso se debe cumplir la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38/1972, de 22 de Diciembre y Decreto 833/75 de 6 de Febrero (B.O.E. nº 96 de 22 de Abril), que desarrolla dicha Ley y las posteriores modificaciones parciales que de éste último se han hecho.
2. Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, los límites generales que dicha Ley establece son los siguientes:

Contaminantes	Unidad de Medida	Niveles Máximos
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150
SO ₂	mg/Nm ³	850
NO _x (como NO ₂)	ppm	300
CO	ppm	500
F total	mg/Nm ³	250
Cl	mg/Nm ³	230
H Cl	mg/Nm ³	460
SH ₂	mg/Nm ³	10

Artículo 93. Condiciones del abastecimiento de agua.

1. El abastecimiento de agua se produce a través de red, o redes, que dan servicio tanto al consumo de agua potable como a hidrantes y riego.
2. La calidad de las aguas para uso potable, deberá cumplir la Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público de 1.990, y la Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento de Aguas Potables de la Conselleria de Medio Ambiente (Decreto 11/1992 de 6 de Julio), así como el Reglamento que a tal efecto tuviese aprobado el Ayuntamiento.

CAPÍTULO CUARTO: TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

SECCIÓN PRIMERA: TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 94. Características generales de los tipos previstos.

En el ámbito del presente Plan Parcial se prevén los siguientes tipos básicos de edificación:

Edificación aislada o exenta. Constituye la edificación en la que existe total independencia respecto de las parcelas colindantes. Esto es, su ubicación en parcela se ajusta a retiros a lindes laterales o traseros, así como a vial. Es el tipo característico del sector.

Nave adosada o entre medianeras. Constituye la edificación para uso industrial en la que no se materializa retiro o retiros laterales respecto de la parcela o parcelas colindantes. Se permite en las condiciones establecidas para la segregación de edificios en parcela mancomunada en el artículo 28 anterior, manteniendo en todo caso en el conjunto de la parcela las condiciones específicas de edificación de la zona de ordenación en que se sitúa.

Instalaciones diversas. Se incluyen en ésta tipología aquellas instalaciones no inscribibles en las anteriores definiciones o tipos, como son las instalaciones de energía, telecomunicación, infraestructuras, , etc.

Artículo 95. Edificaciones secundarias y otras obras.

1. Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a garajes, cobertizos, pequeños almacenes, etc., incluso, instalaciones deportivas para uso de los trabajadores, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y los que determinen el resto del articulado de las presentes Normas.
2. Las citadas construcciones o edificaciones no podrán suponer un aumento en la superficie máxima de ocupación de parcela o en la edificabilidad máxima permitida, y deberán respetar los retiros establecidos a lindes traseros y laterales.
3. Las edificaciones secundarias no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4 metros.
4. Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes traseros y laterales, siempre que constituyan únicamente cerramientos horizontales, no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computarán a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo.
5. Adosado al vallado de la fachada principal o a escasa distancia del mismo podrá admitirse hornacinas o pequeños habitáculos destinados a albergar tomas para las instalaciones de servicios, transformadores, casetas de control o vigilancia, etc., siempre y cuando sean de escasa dimensión e integradas en el propio vallado o su entorno.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE ESTÉTICA Y PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 96. Tratamiento exterior de edificios y zonas ajardinadas.

1. Todos los paramentos exteriores de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada, con independencia de su posición relativa.
2. Se dedicará a zonas ajardinadas un mínimo del 2 % de la superficie de la parcela, plantándose árboles a razón de 1 por cada 20 metros de perímetro de parcela, de especies aclimatadas de alto porte y dispuestos preferentemente junto al vallado de la parcela.
3. La publicidad se limitará a soportes permanentes en que se anunciarán las instalaciones existentes, sin permitirse otros contenidos. Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

Artículo 97. Cerramientos y vallados.

1. Los cerramientos de las parcelas son obligatorios. Deben realizarse mediante un basamento de fábrica maciza de altura inferior a 1,20 M. de altura y cierre metálico calado que no podrá superar una altura total de 2,3 M.
2. Deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores. La parte maciza se construirá con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y los ladrillos que no sean con "cara vista" o que no queden enfoscados y pintados.
3. La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería. Podrá utilizarse malla metálica electrosoldada.
4. Se autorizan portadas arquitectónicas en los accesos a parcela siempre que no vuelen sobre la acera más de 0,5 metros, y que no tengan una altura superior a los 5 metros.
5. Todas las parcelas con frentes recayentes a la CV-309 dispondrán obligatoriamente en el frente lindante a dicha vía de una franja ajardinada y con plantación de arbolado de una profundidad mínima de 10 metros, únicamente interrumpida por la zona pavimentada de acceso a las instalaciones.

4.5. TÍTULO QUINTO : NORMAS DE PROTECCION HISTÓRICA Y ARQUITECTÓNICA

Artículo 98. Catálogo de edificios protegidos.

En el interior del ámbito del sector no se encuentran edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico del término municipal de Sagunt.

Se establece una protección derivada de su interés etnológico y arqueológico sobre la Alquería de l'Advocat. Como medida de protección de patrimonio con respecto a su mantenimiento o rehabilitación deberán ejecutarse las obras en el plazo máximo de un año, de acuerdo con las prescripciones de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 99. Normas de protección arqueológica.

En los suelos que cuenten con yacimientos arqueológicos, tan pronto se descubra su existencia se tomarán las medidas de protección o traslado de los restos que permitan compatibilizar la conservación de los mismos con el desarrollo de la actuación urbanística.

Se delimita un Área de Vigilancia Arqueológica sobre los restos de la antigua alquería de San Marcos, en el ámbito definido en los planos de ordenación. Para la realización de obras en esta área, u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, el promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de Cultura un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza. Asimismo, previamente a la demolición de los restos existentes deberá realizarse un estudio exhaustivo en el que se documenten las características de la edificación, tanto formales como de materialidad de las fabricas existentes, debiéndose realizar la demolición de manera controlada, especialmente si se detectan materiales reutilizados de interés.

Artículo 100. Normas de protección arquitectónica y etnológica.

En los edificios catalogados las únicas operaciones de desarrollo permitidas serán aquellas que aseguren la conservación de las estructuras existentes, así como su revitalización, potenciación y puesta en valor, sin permitirse obras o actividades que impliquen la destrucción o deterioro de las estructuras esenciales persistentes, fomentándose en cambio aquellas que contemplen su rehabilitación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Se considerarán conformes con el planeamiento y por tanto no se considerarán fuera de ordenación, las edificaciones existentes que cumplan las condiciones de uso establecidas las presentes Normas y no se encuentren sobre suelo destinado a dominio y uso público.

10 de febrero de 2009

VETGES TU I MEDITERRÀNIA S.L.P.

Antonio Picazo Córdoba

Ángel Martínez Baldó, arquitectos

Jaime Frigols Martín, licenciado en Derecho

FICHA DE PLANEAMIENTO

SECTOR	Parc Empresarial Sagunt 1.
SUPERFICIE	3.033.646 m ² ., entre los que se incluyen 198.482 m ² . de red viaria primaria.
USO GLOBAL	Actividades empresariales relacionadas con los sectores Industrial, de actividades logísticas y terciario. Le será de aplicación el contenido de los artículos 14 y 15 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
USOS INCOMPATIBLES	Residenciales, excepto residencial unifamiliar destinado a vivienda de personal de guardia de las instalaciones de uso distinto al de vivienda.
TIPO DE ORDENACIÓN	Edificación aislada en parcela.
SUPERFICIE COMPUTABLE	La superficie computable del sector corresponde a su propio ámbito que comprende los elementos de la red viaria primaria que se incluyen en el sector, denominados PRV1 y PRV3, tal como se grafía en el Plano 3.2 de ordenación. De este modo la superficie computable es de 3.033.646M ² .
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	El índice de edificabilidad bruta del sector Parc Sagunt 1 será como máximo de 0,638 m ² . construidos por m ² . de suelo, coincidente con el establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Sagunt para el suelo urbanizable programado. Aplicando este índice sobre la superficie computable del sector se obtiene que la edificabilidad bruta máxima del sector (EB) es de 1.935466 m ² t.
RESERVAS DOTACIONALES	<p>La reserva mínima de zonas verdes del sector Parc Empresarial Sagunt 1 será del 10 % de la superficie computable. Esta reserva se situará en los límites Sur y Este del sector, contigua a la Zona húmeda de la Marjal del Moro.</p> <p>La reserva no viaria se destinará preferentemente a dotación de infraestructura-servicios urbanos (ID) formando un elemento continuo en el límite norte del sector. En su superficie se reservará un paso continuo con una anchura no inferior a 40 metros, que albergará espacios libres, vías peatonales y de bicicletas.</p>
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	<p>El área de reparto coincide con el sector.</p> <p>El aprovechamiento tipo es de 0,638 m²t./m²s.</p>

FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN	Sector Parc Empresarial Sagunt 1.
SUPERFICIE	3.033.646 m2., entre los que se incluyen 198.482 m2. de red viaria primaria.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	El índice de edificabilidad bruta del sector Parc Sagunt 1 será como máximo de 0,638 m2 construidos por m2. de suelo, coincidente con el establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Sagunt para el suelo urbanizable programado. Aplicando este índice sobre la superficie computable del sector se obtiene que la edificabilidad bruta máxima del sector (EB) es de 1.935.466 m2t.
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	El área de reparto coincide con el sector. El aprovechamiento tipo es de 0,638 m2t./m2s.
FORMA DE GESTIÓN	Iniciativa pública, a ejecutar por expropiación, debiendo tramitarse el Programa de Actuación Integrada de gestión directa
CONDICIONES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	
RED VIARIA	La actuación incluirá necesariamente la construcción de las conexiones del sector con la carretera CV-309, incluyendo la construcción de los dos pasos a distinto nivel previstos.
SUMINISTRO DE AGUA	Se realizará mediante una conducción desde el Depósito de regulación o mediante la construcción de una Planta Desaladora. Junto a la urbanización de Parc Sagunt se ejecutarán las obras necesarias para posibilitar el aporte de caudales desde el pozo existente en el entorno denominado Campo de Aviación hasta el sector septentrional del marjal.
RED DE SANEAMIENTO	La red de saneamiento será separativa. Las pluviales deberán ser canalizadas hasta la zona inmediata a la Marjal del Moro, donde se crearán balsas reguladoras de las aportaciones a la Zona húmeda protegida. Las residuales deberán ser conducidas hasta la planta depuradora existente.
ENERGÍA ELÉCTRICA	El suministro se podrá realizar a partir de las líneas de media tensión que atraviesan el sector. En el caso de que las necesidades de electrificación sean mayores, se podrá plantear la acometida desde la Subestación de Sagunt o la construcción de una nueva Subestación de Transformación.
RED DE COMUNICACIONES	La conexión con la red telefónica se realizará a través de una cámara de conexión situada en el límite del sector. Se incluirá en las obras de urbanización la previsión de la red de fibra óptica.
RED DE GAS	Se incluirá entre las obras de urbanización la construcción de la red de suministro de gas a las parcelas.