

ORDENANZAS

#####

Plan Parcial de Ordenación de
Un Poligono destinado a zona
Industrial en Benicarló
Promotor: INOS PALAU

P R I M E R A P A R T E
CONDICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACION
DE LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACION

1-1-Articulo 1º. LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACION.

Para todas las obras que se lleven a cabo en este Plan Parcial, habrá de obtenerse previamente la correspondiente licencia municipal de edificación, que se otorgará si las obras cumplen con las normas establecidas en estas Ordenanzas, mediante solicitud del propietario o su representante legal, en la que indique las obras que se propone ejecutar, acompañando planos de las mismas, con inclusión del de emplazamiento en el que se indicarán todas las características del solar, anchura de las calles, etc., firmados por el arquitecto legalmente autorizado que suscribirá también la solicitud como facultativo director de las obras. También podrá firmar la instancia como director facultativo de las obras otro arquitecto distinto del que firme los planos si éste se limitará solamente a redactar el proyecto. Ha de acompañarse a la instancia y planos la memoria correspondiente del Proyecto. También se adjuntará la escritura de los terrenos, que, en determinados casos el Ayuntamiento podrá exigir que se presente legalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

1-2-Articulo 2º. PAGO DE DERECHOS

Las licencias de obra llevan consigo el pago de unos derechos consignados en las tarifas correspondientes. El propietario o concesionario, adquiere y acepta este compromiso de este pago desde el momento en que se presenta al Alcalde la solicitud para obtener la licencia.

1-3-Articulo 3º. Incumplimiento de las condiciones de la licencia.

En caso de incumplimiento de estas ordenanzas o de las condiciones de la licencia, se suspenderán los trabajos, una vez comprobada la infracción en el momento que el Alcalde, sus delegados o representantes, se dé la orden oportuna.

Firmado el dueño, contratista o persona que le pueda representar en la obra. El propietario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la licencia.

Esta demolición habrá de dar comienzo en el plazo de cuarenta y ocho horas, y si transcurriera el plazo sin hacerlo, demolerá el Ayuntamiento a costa del propietario sin que éste tenga derecho a reclamación de ningún género por los perjuicios que se le hayan irrogado.

1-4-Artículo 4º. OBRAS SIN LICENCIA

Las obras que se ejecuten sin licencia serán igualmente de mólidas, siguiendo lo dispuesto en el artículo anterior.

1-5-Artículo 5º VALORACION DEL PROYECTO

En caso de que en el curso de una obra el propietario deseara variar el proyecto aprobado, lo hará constar por medio de comparecencia en la Alcaldía, debiendo presentar en el plazo de quince días el proyecto modificado para su examen por los técnicos del Ayuntamiento. De no hacerlo así, o si el proyecto no cumpliera las ordenanzas, se suspenderán los trabajos y se aplicará lo dispuesto en el artículo 3º.

1-6-Artículo 6º. CADUCIDAD DE LICENCIAS

En cada licencia de obra se fijará un plazo para la terminación de la misma, transcurrido el cual se considerará caduca la licencia. Si la construcción no se hubiera finalizado en el mencionado plazo, será necesario solicitar nueva licencia para la continuación de los trabajos.

Las licencias también quedarán automáticamente anuladas y sin efecto, si las obras que con las mismas se autorizan no se inician dentro de los seis meses a partir de la fecha de la licencia.

1-7-Artículo 7º LICENCIA DE OCUPACION

Para ocupar la obra se solicitará por el propietario la licencia

de ocupación, a cuya solicitud acompañará certificado del director facultativo de las obras en el que se hará constar que las mismas han sido realizadas de acuerdo con el proyecto oportunamente aprobado. Comprobado este extremo, por los servicios municipales será concedida la licencia de ocupación.

S E G U N D A P A R T E

RESPONSABILIDADES DE LOS TECNICOS PRIVADOS

DIRECTORES DE OBRAS O DE INSTALACIONES

2-1-Artículo 1º. RESPONSABILIDAD TECNICA

Los Arquitectos , o Ingenieros , directores de obras o instalaciones quedan, a los efectos de la presente ordenanza, en libertad de aplicar las cargas, coeficiente etc., que estimen conveniente, siendo, en todo caso, responsables don arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su capacidad profesional durante la construcción, o en posterioridad a ella, afecten o no la via pública.

2-2-Artículo 2º: CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS

Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solocitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes ordenanzas , aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

2-3-Artículo 3º RESPONSABILIDAD POR INFRACCION

Los facultativos competentes, directores de las obras, son responsables, mancomunadamente con los propietarios, de las infracciones de estas ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia por la que se aparten de las condiciones en que se conceden las licencias no lo comunicasen por escrito al Ayuntamiento, en cuyo caso la responsabilidad recaerá exclusivamente sobre los propietarios.

T E R C E R A P A R T E

DIVISION DE ZONAS

3-1-Artículo 1º. DIVISION DE ZONAS

La edificación en este Plan Parcial se regulará de acuerdo con las siguientes Zonas:

- a) Zona Industrial
- b) Zona deportiva y residencial

3-2-Artículo 2º. PARTES EN QUE SEFIJA CADA ORDENANZA

Con el fin de simplificar y hacer más clara cada una de las ordenanzas de las Zonas, se dividirán en las siguientes partes:

1º.- Condiciones generales.

- a) Definición
- b) Ocupación máxima
- c) Volumen máximo
- d) Retranqueos

2º.- Condiciones sanitarias

3º.- Condiciones de uso

4º.- Condiciones estéticas.

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

DEPORTIVA Y RESIDENCIAL

4-1-Artículo 4º. CONDICIONES GENERALES

A) Definición

Comprende la zona destinada a deporte i viviendas del servicio encargado y directores o propietarios de la empresa y tiene una superficie de 15.000m²

b) Ocupación máxima.

La ocupación seña de 7'5 % de la superficie destinado a edificios , dejando el resto para zona verde y elementos deportivos .

c) Volumen máximo.

El volumen máximo será el 0'4 m³/m² .

El volumen se calcula multiplicando el área de la plan construida por la altura del edificio medido desde la rasante hasta la cara superior del último forjado.

d) Retranqueos

Las edificaciones se retranquearan de los lindes vecinos por lo menos la altura del edificio, y nunca menos de 3 m. y en la cara ~~superior-del-último-forjado~~ frontal o fachada de acuerdo con el permiso de la Gefatura Provincial de obras Públicas.

4-2-Artículo 2º. CONDICIONES SANITARIAS

Las condiciones sanitarias estarán siempre de acuerdo con las normas y ordenanzas marcadas por el Estado; por lo tanto de sufrir aquéllas variación quedarían automáticamente variadas éstas. Se nombran en estas ordenanzas las más imprescindibles.

4-2-1-Programa mínimo de una vivienda

Toda vivienda familiar se compondrá , como mínimo , de una cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete.

4-2-2Dimensiones y condiciones de los locales de viviendas.

Los locales de viviendas cumplirán las siguientes

- a) Los dormitorios de una cama tendrán un área mínima de $6m^2$ y un volumen de $15 m^3$, por lo menos.
- b) Los de dos camas tendrán un área mínima de $10m^2$ y, por lo menos , un volumen de $25 m^3$.
- c) El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de $10 m^2$ de superficie.
- d) La cocina tendrá un área mínima de $5m^2$
- e) El retrete $1'36 m^2$ como mínimo.
- f) Si la cocina , comedor o cuarto de estar constituyen una pieza ésta tendrá como mínimo de $14 m^2$
- g) La anchura mínima de pasillo sea de $0'80 m.$, salvo la parte correspondiente de la entrada de piso cuya anchura se elevará a un m.
- h) Las cocinas han de ser independientes de los retretes, no tolerándose que a dicha cocina le abran directamente los dormitorios.
En ningún caso la cocina servirá de paso de comunicación entre retrete y dormitorios.
- i) Ningún local sin luz ni ventilación destinado a guardar trastero, armarios etc. podrá tener una planta libre mayor de $1'70m.$ a menos que por su especial disposición sea imposible colocar una cama.
- j) Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de su superficie no inferior a $1/8$ de la superficie de la planta.
Cuando la pieza comprende alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio, y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.
- k) Las escaleras tendrán una anchura mínima de $0'80m.$
En casas colectivas de más de dos plantas , o de más de cuatro viviendas , la anchura libre mínima será de $0'90m.$
En las zonas en que la altura máxima permitida sea de 3 plantas , se permitirá luz y ventilación conical para escaleras por medio de lucernarios que tengan por lo menos una superficie en planta de los d

tercios de la caja escalera.

El hueco central libre mínimo deberá tener 0'80m.

En viviendas colectivas , en el resto de los casos comprendidos en el parrafo anterior, las escaleras tendrán la ventilación directa a calle o patio con un hueco de una superficie mínima de 1 m² en cada planta.

Podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea comercial.

- 1) Los antepechos de balcón, ventanas , barandillas de escalera , terrazas .etc. no tendrán menos de 0'95 m. de altura y sus vanos entre barrotes y huecos de cualquier forma no tendrán una dimensión mayor de 0'12 m. En otros casos será precisa la colocación de una red metálica.

4-2-3-Servicios de aguas e instalaciones.

De agua.- Toda vivienda deberá tener en su interior agua corriente .

La asignación mínima diaria de agua será de 50 l. por habitante y 200 por vivienda.

De luz.- La instalación de luz eléctrica será obligatoria .

Chimenea.- La cocina de cada vivienda tendrá subida de humos independiente así como chimenea.

4-2-4-Desagües

Las aguas sucias o negras de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventilas y ser conducidas al exterior del inmueble y llevarlas a las fosas filtrantes.

4-3-Artículo 3º. CONDICIONES DE USO

4-3-1-Usos de la vivienda

Únicamente se permitirá la edificación de chalet o grupo de viviendas unifamiliares , adosadas de una sola planta.

4-3-2-Usos de sanitarios

Se presentará los edificios sanitarios necesarios para la práctica del deporte.

4-4-Artículo 4º. CONDICIONES ACCESOS

Los accesos a las zonas deberán someterse a la aprobación de

de la Jefatura de obras Públicas , la cual marcará las
condiciones necesarias que precisan de acuerdo con sus
normas.

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

INDUSTRIAL

5-1-Artículo 3º CONDICIONES GENERALES

a) Definición

Comprende la zona destinada a la industria exclusivamente y queda definida por los siguientes límites, al N. por la carretera N-340 en una longitud de ⁴³⁰ 440m. al S. por Barranco, al E. por la acequia de salida de aguas y al O. por la finca del Sr. en una superficie de 65,000m²

b) Ocupación máxima

La ocupación será de 60 % de la Zona

c) Volumen máximo

El volumen máximo será de 3m³/m²

d) Retranqueos

Los retranqueos serán los mismos que en la zona anterior

5-2-Artículo 5º CONDICIONES SANITARIAS

Las condiciones sanitarias estarán de acuerdo con las normas y ordenanzas marcadas por el Estado; por lo tanto de sufrir aquellas variaciones quedarán automáticamente variadas éstas.

5-2-1-Estarán dotados los edificios industriales del servicio de agua y alcantarrillado necesario para los servicios del personal.

Los servicios serán independientes para ambos sexos debiendo disponer de los siguientes servicios:

Caballeros.- Urinarios.-W.C. Lavabo y ducha

Señoras.- W.C.- Lavabo y ducha

El número de aparatos necesarios deberán ser de acuerdo con el número de obreros.

5-2-2- Se dispondrá de lugares apropiados para el vestuario de ambos sexos, en taquillas para cada obrero.

5-2-2- Independientemente de los servicios de bebidas minerales que puedan existir, se instalará en distintos puntos su

nistro de agua potable, para el personal.

5-2-4-Las bacterias sanitarias , deberan evacuarse a la fos
séptica, en la cual se situara en el Barranco para qu
no pueda contaminar las aguas.

5-3-Articulo 3º CONDICIONES DE USO

5-3-1-Use industrial

Se admite todo tipode Industria , siempre y cuando cumpl
el Reglamento de molestas , nocivas , insalubres, y de l
ordenanzas que pueda proponer la Delegación de Industria
a la Provincia.

5-4-Articulo 4º CONDICIONES ESTETICAS

La composición será libre.

Benicarló Agosto de 1967

EL ARQUITECTO-

