

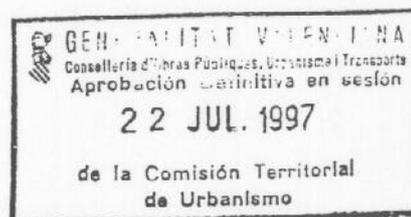
MODIFICACION NUMERO 19

ILMO. AYUNTAMIENTO de BENICARLO

MODIFICACIÓN 19 del P.G.O.U.

**REGULACIÓN URBANÍSTICA PARA LA
IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES DE
SUMINISTROS DE CARBURANTES.**

ENERO 1997



COMISSIÓ TERRITORIAL
D'URBANISME I TRANSPORT
BENICARLO

2919197 urb

ASUNTO: REMISIÓN DOCUMENTACIÓN DILIGENCIADA
N/REF.: 970472 FC/xe

SR. ALCALDE-PRESIDENTE
DEL AYUNTAMIENTO DE
12580-BENICARLÓ

Date 26 SET. 1997

EXIDA 14730

AYUNTAMIENTO DE BENICARLO
REGISTRO GENERAL

26 SET 1997

ENTRADA Nº 9658
SALIDA Nº

Adjunto al presente escrito, le envié un ejemplar diligenciado del Proyecto de modificación nº 19 del Plan General de ese municipio, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión celebrada el 22 de julio de 1997.

Castellón, 26 de septiembre de 1997

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE
URBANISMO



1997
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
I ORDENACIÓ TERRITORIAL

Fdo. Joaquín Llidó Silvestre.-



Il. lustríssim Ajuntament de Benicarló

H. lustríssim
CE/14



1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente el 29.7.86, determina como uso compatible en todo el suelo Urbano Residencial el de "Estaciones de Servicio", entre las que se encuentran las de suministro de carburantes.

Dicha actividad se encuentra calificada, según el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 54/90 GV) como peligrosa grados 1-3, es decir, entre índice bajo e índice medio.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Benicarló considera que la instalación de una Estación de Servicio para Suministro de Carburantes, del mismo modo que una Estación de Lavado de Vehículos cuando posea un tren industrial de lavado, supone un incremento del tráfico rodado en las proximidades del local o parcela en el que se produce la actividad, con parada y espera de vehículos que pueden entorpecer el tráfico normal en el casco de la población.

Es criterio de esta Corporación regular el uso de las Estaciones de Suministro de Carburantes, así como el de la nueva instalación de Estaciones de Lavado de Vehículos con tren industrial.

La regulación será exclusivamente a los efectos urbanísticos, sin perjuicio de las condiciones que deba reunir la propia actividad para su implantación.

La normativa se redactará de manera que:

- a) Ambas actividades queden reguladas particularmente y excluidas del uso genérico "uso industrial".
- b) Se eliminen o reduzcan aspectos relativos a alarma social, evitando su proximidad con centros públicos tales como escuelas, iglesias, equipamientos, etc...
- c) Se eviten problemas de tráfico rodado como consecuencia de dichas actividades.



Il. lustrissim Ajuntament de Benicarló

*Urbanisme
CE/14*



2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Ante la liberalización de la implantación de Estaciones de Suministro de Carburante, las normativas urbanísticas desarrolladas en planeamientos anteriores a tal liberalización se encuentran con una regulación que no permite controlar una excesiva densificación de tales actividades, ya que las condiciones que en las mismas se establecían se debían entender en paralelo a la normativa supralocal o en el contexto de monopolio en el que encontraba la actividad, lo que se suponía suficiente para proteger los cascos urbanos de la mencionada densificación.

En la actualidad, ante la solicitud de licencia para la implantación de una "gasolinera" en el casco de la población, justo a 20,00 mts. de la salida de un centro escolar y ante la alarma social creada, el Ayuntamiento ha considerado conveniente y oportuno proceder a la suspensión cautelar de licencias de instalación de Gasolineras en el casco de la población, con objeto de proceder al estudio de las posibles restricciones y condiciones a cumplir de carácter urbanístico que para dichas instalaciones ya se establecen en esta modificación.

3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACION.

La presente modificación trata de recoger una nueva regulación para la implantación de gasolineras y estaciones de lavado industrial de vehículos, en el término municipal de Benicarló.

En este sentido, los criterios para establecer la modificación son:

- a) Se establecerán restricciones a la ubicación en relación con la anchura de la calle en la que se tenga que situar.
- b) Se establecerán criterios de accesibilidad, tanto por anchura de vial, como por superficie mínima libre a ubicar en el interior de la parcela destinada al estacionamiento de vehículos en espera.
- c) Se establecerán distancias mínimas a centros dotacionales públicos o privados de pública concurrencia.
- d) Se fijarán distancias mínimas entre Gasolineras de manera que no se produzcan efectos aditivos, ni desinfitación de tales actividades.
- e) Se establecerán las distancias que deben haber entre actividades como gasolineras y otras actividades susceptibles de incendio.



Il. lustríssim Ajuntament de Benicarló

Urbanisme
CEI/4

- f) Por último, se fijarán los parámetros que deben reunir las parcelas y edificaciones que se destinen a estas actividades.

4. RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

La modificación que se plantea en el presente expediente se lleva a cabo al amparo de lo preceptuado en el art. 55 LRAU. "Revisiones y modificaciones de los planes."

Del contenido de lo establecido en la presente modificación se desprende que, a pesar de no haberse establecido la ordenación estructural ya que todavía no se ha procedido a la homologación del PGOU de Benicarló, las determinaciones aquí reguladas no afectan a los aspectos establecidos en el artículo 17 LRAU.

Por otra parte la alteración no supone un incremento del aprovechamiento lucrativo privado que obligue a la ampliación de los estándares públicos previstos en el plan, ni desafecta el suelo actualmente con destino público en el PGOU.

La modificación pretendida no afecta a zonas verdes, ni espacios libres, ni suponen reclasificación de suelo no urbanizable.

Por último, se opta por la figura de "modificación de plan" a tenor de lo dispuesto en el artículo 154/ del Reglamento de Planeamiento y dadas las características de la presente alteración.

5.- MODIFICACIÓN.

Art.48.- REGULACIÓN DE LAS ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ESTACIONES DE LAVADO DE VEHÍCULOS CON TREN INDUSTRIAL MECANIZADO DE LAVADO.

1. El uso "Estaciones de Servicio" en su modalidad de suministro de carburantes y, en general, todas aquellas actividades de suministro de elementos susceptibles de inflamación o explosión se regularán por la presente normativa, salvo aquellas que puedan alcanzar un índice de peligrosidad superior a grado 3 según el Nomenclator (D. 54/90 GV) que estarán prohibidas en todo el casco de población, así como en suelos susceptibles de urbanización residencial.

Las estaciones de lavado de vehículos que contengan trenes de lavado, quedarán en aquellos aspectos que se definan, igualmente reguladas por la presente normativa.



Il. lustrísim Ajuntament de Benicarló

Urbanisme
CEI/4

Las estaciones de servicio (lavado y engrase) sin suministro de carburantes o que no utilicen trenes industriales mecanizados de lavado se regularán como los usos industriales previstos en los arts. 039 al 044.

2.- Limitaciones según clase de suelo.

• SUELO URBANO RESIDENCIAL.

- Las estaciones de Suministro de carburantes y las que contengan trenes de lavado de vehículos no podrán ubicarse en parcelas que, al menos, no recaigan a dos calles, debiendo una de ellas tener como mínimo una anchura de 20,00 mts. y que será siempre la de acceso de vehículos.

- " Las estaciones de suministro de carburante" no podrán ubicarse a una distancia inferior a 250 mts. de cualquier edificio docente de pública concurrencia, institucional o relacionado con las fuerzas de seguridad del Estado, Autonómicas o Locales.

Igualmente, la parcela sobre la que se ubique no podrá estar, en cualquier caso, en colindancia con cualquier otro edificio de pública concurrencia, sea público o privado, salvo los propios integrados en la propia parcela (bar, restaurante, etc...), debiéndose justificarse adecuadamente la distancia a tales centros, en relación con la seguridad de los mismos.

• SUELO URBANO INDUSTRIAL.

Se regulará por la propia normativa según su clase de suelo, salvo que tal suelo industrial constituya una bolsa integrada en suelo residencial, en cuyo caso se tratará como suelo urbano residencial.

"Las Estaciones de Suministro de Carburantes" no podrán, en cualquier caso, ubicarse colindantes a industrias que manipulen, a gran escala, productos combustibles o inflamables. Una vez implantada una actividad de suministro de carburante, quedará limitada la implantación de estas otras actividades en el mismo sentido.

• SUELO URBANIZABLE.

- Se prohíbe la implantación de estas actividades, ni siquiera con carácter provisional, en tanto no se encuentre el sector ordenado pormenorizadamente, en cuyo caso deberán cumplir lo establecido en los apartados anteriores y las normas de desarrollo de la urbanización.



10717
COMISSIÓ
URBANISME



Il. lustrissim Ajuntament de Benicarló

Urbanisme
CE/16

- SUELO NO URBANIZABLE.

Su implantación se regulará en base al art. 8 y 14 L.S.N.U. de la Generalitat Valenciana. Deberá, en cualquier caso, cumplir las condiciones de distancia establecidas tanto para el Suelo Urbano, como para el urbanizable. Tales limitaciones serán también aplicables en Suelo NO Urbanizable en relación con los centros susceptibles de establecer limitaciones de distancia relacionadas en apartados anteriores.

3. REGIMEN GENERAL.

- Queda prohibida la implantación de Estaciones de Suministro de Carburantes y de lavado de vehículos que contengan trenes de lavado en lugares próximos a elementos de interés arquitectónico, arqueológico, ambiental, etc..., cuando tal implantación pueda distorsionar su funcionamiento o impedir o menoscabar su contemplación. La denegación de la licencia por tales motivos deberá ser adecuadamente justificada en base a los perjuicios de tal clase que sobre el elemento se puedan producir.

- La distancia entre Estaciones de suministro de carburantes no podrá ser inferior a 500 mts.

- Parcela mínima y distancias mínimas.

- Tanto para Estaciones de Suministro de Carburante, como para las de lavado de vehículos que contengan trenes de lavado se fija una parcela mínima de 700 m²., en la que, además, deberá existir al menos una superficie continua de 200 m². Que permita la espera de vehículos.
- En Estaciones de suministro de carburante, si se ubica en Suelo Urbano Residencial, la subparcela destinada a almacenamiento y suministro de combustible no podrá sobrepasar la superficie de 1000 m²., pudiéndose en el resto de parcela implantar actividades anexas.
- La distancia mínima de los depósitos o de los puntos de suministro a los lindes de parcela debe ser como mínimo de 5,00 mts.



COMISSIÓ D'URBANISME
2016



Il. lustrissim Ajuntament de Benicarló

*Urbanisme
CE16*

- Ocupación y edificabilidad. (Estaciones de suministro de carburantes y de lavado de vehículos con tren de lavado).

- Serán, en general, las previstas en cada zona de ordenanzas, salvo en edificación aislada que se regularán por lo siguiente:

Las áreas de trabajo podrán estar cubiertas mediante marquesinas. La superficie cubierta será la estrictamente necesaria para garantizar la comodidad de los usuarios del servicio.

Podrá ocuparse hasta un 20% de parcela mediante edificaciones de usos anejos y complementarios, tales como oficinas, bar, aseos, almacén, tienda, etc... Estas edificaciones, así como las marquesinas deberán cumplir las alturas y distancias a lindes establecidas en el PGOU para cada zona.

Si por necesidades del servicio, la marquesina debe alcanzar una altura superior a la establecida en el PGOU en zonas de edificación aislada, deberá separarse del linde de parcela una distancia igual a la altura de la marquesina.

- En el caso de quedar medianeras vistas, tanto propias, como de propiedades colindantes, éstas deberán ser tratadas adecuadamente, de modo que se garantice un aspecto armónico del conjunto.

- Condiciones de funcionamiento.

Se regularán de acuerdo con el art. 044 de la normativa.

- Plano de área de exclusión.

1. Se adjunta plano del casco urbano residencial con indicación del área excluida de implantación de actividades de suministro de combustible y estaciones de lavado de vehículos con tren mecanizado por aplicación de la presente normativa y sus espacios intersticiales que también quedan excluidos.

4.- OTRAS DISPOSICIONES.

1. Las Estaciones de servicio existentes en la actualidad en el término municipal se consideran incorporadas al plan, no aplicándoseles el régimen de fuera de ordenación, puesto que en ellas, por su ubicación y características no se dan las circunstancias que se



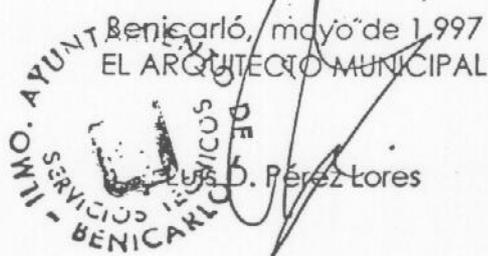
Il. lustrissim Ajuntament de Benicarló

Urbanisme
CEI/14

pretenden evitar y que vienen enumeradas con el nº. 1 del presente expediente.

2. La ampliación de tales instalaciones deberá cumplir lo establecido en esta normativa en lo relativo a condiciones de parcela, distancias a lindes y ocupación.

Benicarló, mayo de 1997
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
D. Pérez Lores



COMISSIÓ D'URBANISME
D'URBANISME • CASTELLÓ



Il. lustrissim Ajuntament de Benicarló

Urbanisme
CE/14

TEXTO REFUNDICION



CE/14

CE/14



Il. lustríssim Ajuntament de Benicarló

Urbanisme
CE14



DOCUMENTOS QUE DEBEN SUSTITUIRSE:

- CAPITULÓ III. REGULACION DE USOS.
- Art. 136 (pág. 131)
- Art. 151 (pág. 140)
- Art. 159 (pág. 143)
- Art. 180 (pág. 163)
- Art. 192 (pág. 173)
- Art. 198 (pág. 182)
- Incluir plano en zona de exclusión en suelo urbano residencial.



NO. 1111

CAPITULO III

REGULACION DE USOS



CLASIFICACION DE USOS

Art. 034 Bases de la regulación

1. El Plan General regula de forma pormenorizada los usos a que pueden estar afectos los terrenos calificados como suelo urbano.
2. En el suelo urbanizable programado el Plan General señala el uso global de cada sector y, en su caso, los usos complementarios. En su caso, fija la proporción admisible de usos compatibles.
3. En el suelo urbanizable no programado, el Plan General señala el uso global y la proporción obligatoria para cada unidad urbanística integrada.
4. En el suelo no urbanizable, el Plan General regula los usos admisibles y fija los prohibidos para cada tipo de suelo.

Art. 035 Desarrollo de la regulación de usos

1. En suelo urbano, mediante una ordenanza específica, pueden hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos admitidos.
2. Asimismo, los Planes Especiales de Reforma Interior pueden:
 - restringir la localización y características de los usos.
 - prohibir usos admitidos por el Plan General.



3. En suelo urbanizable programado, el Plan Parcial regula pormenorizadamente los usos admitidos.
4. En suelo urbanizable no programado, el Programa de Actuación Urbanística fija la proporción admisible de usos compatibles con el uso global. Los sucesivos Planes Parciales deben hacer la regulación concreta de los usos.
5. En suelo no urbanizable los Planes Especiales para la mejora del medio rural pueden prohibir usos perjudiciales.
6. En general, los Planes Especiales de protección del patrimonio histórico y cultural pueden establecer limitaciones de usos.

Art. 036 Conceptos

1. Se entiende por uso admisible aquel cuya implantación está permitida por el Plan. Los espacios adscribibles a un uso admisible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.
2. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no está permitida por el Plan.
3. Se entiende por global aquel que define la especialización de un sector de planeamiento.
4. Se entiende por uso complementario aquel que necesariamente debe incluir el Plan Parcial que ordene un sector de planeamiento.

5. Son usos compatibles aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso global. Corresponde al Plan Parcial la definitiva admisión de estos usos y el establecimiento, en su caso, de medidas o limitaciones para asegurar la no perturbación de los usos global y complementarios.

Art. 037 Clases de usos

A. Según su función:

1. Uso residencial, que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:
 - a) Vivienda unifamiliar. Es el edificio para vivienda situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.
 - b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio para vivienda con acceso y elementos comunes.
2. Uso hotelero, que comprende los edificios destinados a alojamiento temporal para transeúntes como pueden ser hoteles, apart-hoteles, moteles, campings y, en general, los del ramo de hostelería.
3. Uso comercial. a) Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor y al detalle, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público

como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

b) Los usos comerciales que, por sus características -materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados- originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

4. Uso de oficina. En este uso se incluye el de las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Bolsa, Seguros; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.

5. Uso industrial.

1. Comprende los siguientes:

1º Las industrias de obtención, transformación y transporte.

2º Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.

3º Los talleres de reparación,

4º Estaciones de servicio sin suministro de carburante, lavado de vehículos sin trenes industriales de lavado (lavado manual) y garajes.

5º Las actividades que, por los materiales utilizados, manipulados o suministrados, o por los elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.



2. Distintos a los usos industriales definidos en este artículo son los usos extractivos (de explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarios, forestales, que se regularán según lo que se dispone en la legislación específica sobre la materia y, en su caso, por lo dispuesto en estas Normas.
3. Estaciones de suministro de carburantes y estaciones con tren mecanizado de lavado de vehículos, que se regirán
6. Uso sanitario || por lo dispuesto en esta Norma.
1. Uso sanitario es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos.
Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.
 2. El uso sanitario incluye también las clínicas veterinarias y establecimientos similares.
 3. También comprende los edificios destinados a alojamiento comunitario, tales como asilos, hogar de ancianos, etc.
7. Uso docente. Este uso comprende la enseñanza en todos los grados y modalidades.
8. Uso socio-cultural. Este uso comprende las instalaciones culturales como museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares.
9. Uso recreativo. El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y del recreo, no comprendidas en otra cali-

ficación. Este uso incluya el de los espectáculos de toda clase, incluyendo los deportivos.

10. Uso deportivo. Este uso incluye el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y la enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

11. Religioso.

12. Uso de vialidad. Es el uso que corresponde a los espacios utilizados exclusivamente para el tránsito de vehículos y personas. También incluye los espacios y edificios utilizados para el aparcamiento de vehículos.

13. Uso público administrativo. Comprende las instalaciones afectas a cualquier Administración pública.

14. Uso agrícola y forestal. Incluye todas las actividades de cultivo y directamente derivadas de éstas, así como las explotaciones forestales.

15. Abastecimiento. Comprende instalaciones como mercados, mataderos.

16. Cementerio.

B. Según su naturaleza:

1. Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.

2. Se consideran usos públicos aquellos que se

desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

3. Se considera uso colectivo el de carácter privado relacionado con un grupo determinado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.
4. Se considera uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad privada.

Art. 038 Usos provisionales

1. Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por estas Normas se establecen de manera temporal, no precisan obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.
2. Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo con lo que el artículo 58 de la Ley del Suelo establece, a precario. Los usos y obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.
3. La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de lo cual caducará. Sólo podrá renovarse hasta un máximo de tres veces las autorizaciones de usos provisionales en suelos calificados de sistema de espacios libres.



REGULACION DEL USO INDUSTRIAL

Art. 039 Clasificación

A los efectos de la regulación del uso industrial y de la determinación de su compatibilidad con otros usos, las industrias y similares se clasifican atendiendo primero a las molestias, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente.

En relación a los conceptos anteriores, se establecen las siguientes categorías de industrias:

1. Industrias y actividades compatibles con la vivienda, laboratorios, talleres familiares, pequeñas industrias que utilizan máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de potencia inferior a 10 Kw., que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos superiores a 40 decibelios en conjunto, ni emanaciones o peligros especiales.

Las actividades de servicios a una comunidad de viviendas: lavanderías, lavado manual de vehículos sin trenes de lavado, instalaciones de climatización, de mantenimiento, de aparatos elevadores, etc., se clasificarán en esta categoría industrial, excepto si su envergadura o las molestias y peligro que puedan ocasionar superan a los que originaría una actividad industrial de esta categoría.

Los garajes privados y públicos para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán incluidos en ésta categoría, así como los talleres de reparación de automóviles y maquinaria en general y almacenes.

Todos ellos en el supuesto de un nivel de molestias inferior al que se ha señalado.

2. Industrias y actividades que puedan originar molestias en las viviendas contiguas pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas en que predomina el uso residencial, si bien no contiguas a vivienda.

El nivel máximo de ruido admitido para esta categoría es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida es de 30 Kw. Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han citado en el punto anterior, se considerarán incluidos en esta categoría cuando superen los límites de superficie que se asignarán en la normativa de las zonas de suelo urbanizable o tipos de ordenación de suelo urbano.

3. Las actividades de tercera categoría son las incómodas no admitidas contiguas a la vivienda, pero sí contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general, con exclusión de aquellas cuya insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

El nivel máximo del ruido admitido es de 100 decibelios.

SECRETARÍA
CASTELLÓ

Art. 040 Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Para la calificación de las actividades en "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, con respeto en todo caso de las presentes Normas, así como a las disposiciones modificativas y de desarrollo que se vayan produciendo en ello en base a la necesaria adaptación a nuevas legislaciones sobre la materia que requiere el cambio tecnológico.

Art. 041 Limitaciones para las diferentes categorías

La adaptación de las categorías industriales anteriores a los tejidos urbanos actuales, definidos ex novo por el Plan, se regulará en la normativa de zonas de suelo urbanizable y tipos de ordenación del suelo urbano.

Las superficies máximas admitidas, que dependen directamente de las condiciones morfológicas de los diversos tejidos urbanos, también se concretarán en aquella parte de la normativa.

Como límite máximo se fijará una superficie de 400 m²., para la categoría 1^a; 1.000 m². para la 2^a y sin límite para la 3^a.

El límite máximo de potencia fijado se podrá superar siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas. Este aumento de potencia no podrá ser nunca superior al 50% de los valores máximos establecidos.

El aumento de potencia estará permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.

Las limitaciones y normas que se han fijado para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, que podrán disponer de los elementos y potencia que requieran siempre que se instalen con las debidas precauciones técnicas para evitar molestias en el vecindario.

El ruido se medirá en decibelios y su determinación se hará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias y en las condiciones menos favorables no pudiendo superar los 45 dBA. En todo caso, entre las 22 h y las 8 h el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA el ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

Art. 042 Consideración de la categoría cuando se aplican medidas correctoras

1. Cuando mediante los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o se reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar esta actividad -a todos los efectos- como de categoría inmediatamente inferior.
2. Si las medidas técnicas correctoras no consiguiesen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior, y en el plazo de tiempo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas que no

podrá ser nunca superior a dos meses), no se garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordaría el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

Art. 043 Modificación de categoría

1. Para que una industria de 3ª categoría pueda ser considerada de 2ª, deberán darse, como mínimo, las siguientes condiciones:

- a) Que no utilice operaciones o procedimientos en que se precise la fusión de moldes, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para limpiar las máquinas o en cualquier otra operación.
- c) Que las materias primas no contengan materiales volátiles inflamables y/o tóxicos o molestos, y que los vapores que pueden desprenderse de ellos sean recogidos y expulsados al exterior por una chimenea de características reglamentarias.
- d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales inferiores, ni en ningún otro se originen vibraciones, y que éstas no se transmitan al exterior.
- e) Que la insonoración de los locales de trabajo sea tal que fuera de éstos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad el nivel sonoro no se incremente en más de 3dBA.

- f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²) disponga de una zona exclusiva para carga y descarga de mercancías con la capacidad mínima de un camión hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie industrial y de dos camiones para superficies más grandes.
- g) Que desde las 21 horas hasta las 8 horas sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a esta finalidad.
- h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como pueden ser retales de papel o cartón o plástico, virutas de madera, cartón o plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma para humos o de extintores automáticos.
2. Sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en locales no situados bajo viviendas ni en último piso.
3. Una actividad de categoría tercera no podrá nunca reducirse a la categoría primera.

Art. 044 Condiciones de funcionamiento

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrán utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos,

suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en esta Normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o

almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipos como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de categoría 3ª.

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

- c) Ruidos. En los lugares de observación y medida, especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos

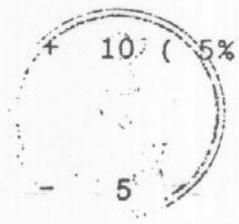
provisionales de transporte o de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla 1.

TABLA 1

Frecuencia	Intensidad de sonido
Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	(en decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

TABLA 2

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1. Operación que se realiza durante el día	+ 5
2. Fuente de ruido que se opera menos de:	
a) 20% por cualquier período de 1h.	+ 5 (20%)
b) 5% por cualquier período de 1 h.	+ 10 (5%)
3. Ruidos provocados por impul- sos (martilleo, etc.)	- 5



- | | | |
|--|---|----|
| 4. Ruido de carácter periódico | - | 5 |
| 5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General | + | 10 |

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla 1

- d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificado en esta Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración (V) se medirá en Pals según la fórmula $DIN 10 \log. 10 3200 A^2 N^2$, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de la categoría 3ª; 15 pals en las de categoría 2ª y 5 pals en las de categoría 1ª.

- e) Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado,

debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

- f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala, emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres" en atención a la producción de humos, nieblas, vapores, o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación del polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.

En ningún caso, los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg./hora.

- g) Olores

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en

cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4. Vertidos

4.1. Todas las instalaciones tanto existentes como futuras deberán conectar a la red de alcantarillado.

4.2. Queda totalmente prohibido el vertido directo o indirecto a la red general de:

a) Sustancias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que por obstrucción o sedimentación impidan el correcto funcionamiento del alcantarillado o dificulten los trabajos de conservación y mantenimiento como por ejemplo y en relación no exhaustiva: Alquitrán, arena, basura, barro, carbonilla, cenizas, ceras desperdicios de animales, estiércol, fuel-oil, huesos, madera, metales, paja, pelo, piezas de rejilla, plásticos, plumas, sangre, serrín, trapos, vidrio, viruta, vísceras, etc. así como elementos de vajilla o envases en papel o plástico aún



cuando hayan sido triturados en molinos de desperdicios.

- b) Cualquier cantidad de líquidos o gases inflamables como gasolina, gas-oil, petróleo y productos intermedios de destilación, acetileno, benceno, naftaleno, tolueno, xileno, disolventes orgánicos, aceites volátiles, etc.
 - c) Trozos de carburo cálcico y de otras sustancias sólidas potencialmente peligrosas como bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
 - d) Cualquier cantidad de materias que puedan dar lugar a mezclas inflamables o explosivas con el aire. En ningún momento las medidas efectuadas con un explosímetro deben dar valores superiores a un 10% del límite inferior de explosividad en el punto de vertido ni en ningún otro punto de la red.
 - e) Sólidos, líquidos y gases tóxicos por sí o por interacción con otros elementos del efluente que puedan constituir un peligro para el personal encargado de la conservación y mantenimiento de la red de alcantarillado u ocasionar molestias públicas.
- Gases, disolventes orgánicos y pinturas en cualquier proporción.
- f) Vertidos compuestos por materias grasas o aceites vegetales o minerales no biodegradables.



bles y cuyo contenido en materias exceda de los límites que posteriormente se señalan.

- g) Productos corrosivos que puedan producir deterioro en la red general o en las instalaciones de depuración.

Productos que puedan reaccionar entre sí con las restantes aguas residuales o con los materiales constituyentes de la red, dando lugar a cualquiera de los productos mencionados explícitamente en la presente Ordenanza como prohibidos o limitados excediendo en este último caso los valores admisibles.

- 4.3. Las instalaciones Usuario Industrial (U.I.) deberán satisfacer las limitaciones que se establecen a continuación.

Los parámetros que a continuación se explicitan deberán oscilar o ser inferiores a los valores que se indican:

U. I.

pH	6 : 10
Ta (en °C) máxima	40
Sólidos en suspensión	1.000 mg./l
DBO ₅	1.000 mg./l
DQO	2.000 mg./l
DQO/DBO ₅	2

En el supuesto de que algún usuario deseara ver incrementados los valores fijados en el artículo anterior, deberá solicitar de la Administración el correspondiente permiso, indicando

los valores que prevé alcanzar. Caso de que sea concedido, deberá cumplir con las nuevas prescripciones que se le impongan.

- 4.4. Los elementos que a continuación se detallan no podrán encontrarse en las aguas residuales en concentraciones instantáneas superiores a los que se detallan a continuación:

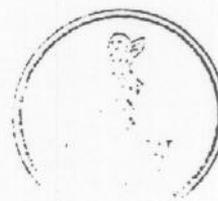
Grasas	150 mg/l
Sólidos rápidamente Sedimentables	10 mg/l
Cianuros (en CN)	2 mg/l
Dióxido azufre (SO ₂)	5 mg/l
Fenoles totales (C ₆ H ₅ OH)	0,5 mg/l
Formaldehido (HCHO)	15 mg/l
Sulfatos (en SO ₃)	500 mg/l
Sulfuros (en S=)	5 mg/l
Aluminio (Al)	20 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	10 mg/l
Boro (B)	3 mg/l
Cadmio (Cd)	0,5 mg/l
Cobre (Cu)	3 mg/l
Cromo Hexavalente	0,5 mg/l
Cromo Total (Cr)	5 mg/l
Cinc (Zn)	5 mg/l
Estaño (Sn)	1 mg/l
Hierro (fe)	1 mg/l
Manganeso (Mn)	2 mg/l
Mercurio (Hg)	0,3 mg/l
Niquel (Ni)	2 mg/l
Plomo (Pb)	1 mg/l
Selenio (Se)	10 mg/l

En ningún caso se autorizarán vertidos cuyo contenido en las materias citadas anteriormente supere los valores que en él se establecen.

- 4.5. Los caudales punta vertidos a la red no podrán exceder del quíntuplo (5 veces) en un intervalo de quince (15) minutos o de dos veces y media (2,5) en una hora del valor promedio día en el caso del Usuario Industrial.

Deberá controlarse especialmente el caudal y calidad del efluente en el caso de limpieza de tanques, cierre vacacional con vaciado de los mismos o circunstancias análogas.

- 4.6. Queda terminantemente prohibido el empleo de agua de dilución en los vertidos.
- 4.7. En el supuesto de que los efluentes no satisfagan las condiciones y limitaciones que se establecen en el presente capítulo el usuario queda obligado a la construcción, explotación y mantenimiento a su cargo de todas aquellas instalaciones de pretratamiento, homogeneización o tratamiento que sean precisas.



REGULACION DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Art. 045 Definición

1. Se consideran áreas extractivas aquellos suelos en que temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos o cualquier tipo de roca.
2. Estas actividades siempre tienen carácter temporal y provisional.
3. Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los suelos urbano y urbanizable.

Art. 046 Condiciones de la licencia

1. Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a autorización municipal previa, sin perjuicio de la necesaria autorización por parte de otras entidades y organismos.
2. La obtención de autorización por parte de otras entidades y organismos no implicará inmediatamente la obtención de licencia municipal. Esta no podrá otorgarse cuando se cumplan las condiciones reguladas en este capítulo y, en general, las disposiciones del planeamiento urbanístico.
3. Además el otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado en todo caso al cumplimiento de los siguientes requisitos:



- a) El respeto a las condiciones globales del paisaje rural. Geomorfología, Ecología, etc.
- b) La conservación de los bosques y árboles en general. Será necesaria su restitución siempre que por las condiciones de la explotación sea necesario talar alguna área forestal.
- c) No desviación, disminución o polución de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.

El incumplimiento de estos requisitos determinará la denegación de la licencia.

Art. 047 Documentación y otras condiciones.

La solución de licencia municipal deberá concretar necesariamente los siguientes puntos:

- a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretende desarrollar, señalando específicamente los desmontes o terraplenados previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo.
- b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.
- c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción de áridos o tierras. Si el solicitante del permiso no fuese el propietario, además del testimonio fehaciente del título de propiedad, deberá presentar el correspondiente permiso del propietario.

d) Descripción de las operaciones de excavación o desmonte, con los perfiles en que se señalen los trabajos a realizar. Con el mismo detalle deberá exponerse el estado en que quedará el terreno una vez se hayan realizado los movimientos de tierras y las operaciones que el promotor se compromete a realizar para integrar los suelos afectados en su entorno y paisaje.

Esta descripción de las operaciones de excavación o desmonte se acompañará de un estudio enfocado a la restitución del espacio volumétrico engendrado por la extracción, que devuelva a la zona a su estado original como espacio natural, teniendo presentes como elementos fundamentales a conservar, las características superficiales de pendiente y vegetación y las subterráneas de granulometría y de dinámica hidrogeológica local y original.

- e) Estudio geológico sobre la delimitación espacial de la explotación en profundidad y en función de la hidrogeología local, para poder demostrar que la extracción no sobrepasará en ningún caso las cotas máximas de las diversas oscilaciones que sufre el nivel freático.
- f) Indicación del volumen de tierra y roca que deberá removerse y/o el volumen de áridos que deberá extraerse.
- g) Garantías de carácter patrimonial respecto a lo previsto en los párrafos anteriores.

h) Otras condiciones

1. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar del cumplimiento de todos los puntos anteriores cuando considera que la realización de las actividades extractivas puede afectar la morfología, paisaje y ambiente del término municipal.
2. En el supuesto de otorgarse la autorización, ésta estará siempre condicionada a la formulación de las garantías.
3. Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesario la repoblación de árboles, se impondrá la titular de la licencia la obligación de efectuar la replantación de la finca con árboles de la misma especie y de ocuparse de la plantación hasta que se haya enraizado y pueda desarrollarse normalmente.



ART. 48.- REGULACIÓN DE LAS ESTACIONES DE SUMINISTRO DE
CARBURANTES Y ESTACIONES DE LAVADO DE VEHÍCULOS CON
TREN INDUSTRIAL MECANIZADO DE LAVADO.

1. El uso "Estaciones de Servicio" en su modalidad de suministro de carburantes y, en general, todas aquellas actividades de suministro de elementos susceptibles de inflamación o explosión se regularán por la presente normativa, salvo aquellas que puedan alcanzar un índice de peligrosidad superior a grado 3 según el Nomenclator (D. 54/90 GV) que estarán prohibidas en todo el casco de población, así como en suelos susceptibles de urbanización residencial.

Las estaciones de lavado de vehículos que contengan trenes de lavado, quedarán en aquellos aspectos que se definan, igualmente reguladas por la presente normativa. Las estaciones de servicio (lavado y engrase) sin suministro de carburantes o que no utilicen trenes industriales mecanizados de lavado se regularán como los usos industriales previstos en los arts. 039 al 044.

2.- Limitaciones según clase de suelo.

• SUELO URBANO RESIDENCIAL.

- Las estaciones de Suministro de carburantes y las que contengan trenes de lavado de vehículos no podrán ubicarse en parcelas que, al menos, no recaigan a dos calles urbanizadas, debiendo una de ellas tener como mínimo una anchura de 20,00 mts.

- " Las estaciones de suministro de carburante" no podrán ubicarse a una distancia inferior a 250 mts. de cualquier edificio docente de pública concurrencia, institucional o relacionado con las fuerzas de seguridad del Estado, Autonómicas o Locales.

Igualmente, la parcela sobre la que se ubique no podrá estar, en cualquier caso, en colindancia con cualquier otro edificio de pública concurrencia, sea público o privado, salvo los propios integrados en la propia parcela (bar, restaurante, etc...), debiéndose justificarse adecuadamente la distancia a tales centros, en relación con la seguridad de los mismos.

- SUELO URBANO INDUSTRIAL.

Se regulará por la propia normativa según su clase de suelo, salvo que tal suelo industrial constituya una bolsa integrada en suelo residencial, en cuyo caso se tratará como suelo urbano residencial.

"Las Estaciones de Suministro de Carburantes" no podrán, en cualquier caso, ubicarse colindantes a industrias que manipulen, a gran escala, productos combustibles o inflamables. Una vez implantada una actividad de suministro de carburante, quedará limitada la implantación de estas otras actividades en el mismo sentido.

- SUELO URBANIZABLE.

- Se prohíbe la implantación de estas actividades, ni siquiera como uso provisional, en tanto no se encuentre el sector ordenado pormenorizadamente, en cuyo caso deberán cumplir lo establecido en los apartados anteriores y las normas de desarrollo de la urbanización.

- SUELO NO URBANIZABLE.

Su implantación se regulará en base al art. 8 y 14 L.S.N.U. de la Generalitat Valenciana. Deberá, en cualquier caso, cumplir las condiciones de distancia establecidas tanto para el Suelo Urbano, como para el urbanizable. Tales limitaciones serán también aplicables en Suelo NO Urbanizable en relación con los centros susceptibles de establecer limitaciones de distancia relacionadas en apartados anteriores.

3. REGIMEN GENERAL.

- Queda prohibida la implantación de Estaciones de Suministro de Carburantes y de lavado de vehículos que contengan trenes de lavado en lugares próximos a elementos de interés arquitectónico, arqueológico, ambiental, etc..., cuando tal implantación pueda distorsionar su funcionamiento o impedir o menoscabar su contemplación. La denegación de la licencia por tales motivos deberá ser adecuadamente justificada en base a los perjuicios de tal clase que sobre el elemento se puedan producir.

- La distancia entre Estaciones de suministro de carburantes no podrá ser inferior a 500 mts.

- Parcela mínima y distancias mínimas.

- Tanto para Estaciones de Suministro de Carburante, como para las de lavado de vehículos que contengan trenes de lavado se fija una parcela mínima de 700 m²., en la que, además, deberá existir al menos una superficie continua de 200 m². Que permita la espera de vehículos.

- En Estaciones de suministro de carburante, si se ubica en Suelo Urbano Residencial, la subparcela destinada a almacenamiento y suministro de combustible no podrá sobrepasar la superficie de 1000 m²., pudiéndose en el resto de parcela implantar actividades anexas.

- La distancia mínima de los depósitos o de los puntos de suministro a los lindes de parcela debe ser como mínimo de 5,00 mts.

- Ocupación y edificabilidad. (Estaciones de suministro de carburantes y de lavado de vehículos con tren de lavado).

- Serán, en general, las previstas en cada zona de ordenanzas, salvo en edificación aislada que se regularán por lo siguiente:

Las áreas de trabajo podrán estar cubiertas mediante marquesinas. La superficie cubierta será la estrictamente necesaria para garantizar la comodidad de los usuarios del servicio.

Podrá ocuparse hasta un 20% de parcela mediante edificaciones de usos anejos y complementarios, tales como oficinas, bar, aseos, almacén, tienda, etc... Estas edificaciones, así como las marquesinas deberán cumplir las alturas y distancias a lindes establecidas en el PGOU para cada zona.

Si por necesidades del servicio, la marquesina debe alcanzar una altura superior a la establecida en el PGOU en zonas de edificación aislada, deberá

separarse del linde de parcela una distancia igual a la altura de la marquesina.

- En el caso de quedar medianeras vistas, tanto propias, como de propiedades colindantes, éstas deberán ser tratadas adecuadamente, de modo que se garantice un aspecto armónico del conjunto.

- **Condiciones de funcionamiento.**

Se regularán de acuerdo con el art. 044 de la normativa.

- **Plano de área de exclusión.**

1. Se adjunta plano del casco urbano residencial con indicación del área excluida de implantación de actividades de suministro de combustible y estaciones de lavado de vehículos con tren mecanizado por aplicación de la presente normativa y sus espacios intersticiales que también quedan excluidos.

4.- OTRAS DISPOSICIONES.

1. Las Estaciones de servicio existentes en la actualidad en el término municipal se consideran incorporadas al plan, no aplicándoseles el régimen de fuera de ordenación, puesto que en ellas, por su ubicación y características no se dan las circunstancias que se pretenden evitar y que vienen enumeradas con el n°. 1 del presente expediente.
2. La ampliación de tales instalaciones deberá cumplir lo establecido en esta normativa en lo relativo a condiciones de parcela, distancias a lindes y ocupación.



ZONA DE ENSANCHE (Clave 2)

Art. 134 Definición

Comprende las áreas de crecimiento posterior al núcleo hitórico. Su configuración se basa en manzanas cerradas que absorben una gran parte de las nuevas edificaciones.

Art. 135 Tipo de ordenación

Se fija como tipo de ordenación el de edificación según alineación de vial, formando manzanas cerradas.

Art. 136 Condiciones de uso

Los usos permitidos son los siguientes:

- a) Vivienda plurifamiliar y unifamiliar
- b) Hotelero
- c) Residencial especial
- d) Comercial
- e) Almacenes
- f) Oficinas
- g) Docente
- h) Sanitario-asistencial
- i) Socio-cultural
- j) Deportivo
- k) Abastecimiento, en la modalidad de mercados al detall
- l) Religioso
- m) Público-administrativo
- n) Estaciones de Servicio de acuerdo con lo establecido en el art. 048.

ZONA INDUSTRIAL (Clave 5)**Art. 149 Definición**

Comprende los suelos urbanos ocupados principalmente por edificaciones e instalaciones afectas al uso industrial.

SUBZONA 5a**Art. 150 Tipo de ordenación**

Se fija como tipo de ordenación el de edificación aislada.

Art. 151 Condiciones de uso

Los usos permitidos son los siguientes:

- a) Industrial, en 1ª categoría, 2ª categoría y 3ª categoría.
- b) Comercial
- c) Almacenes
- d) Oficinas, exclusivamente las relacionadas con los establecimientos industriales.
- e) Docente en modalidad de formación profesional.
- f) Sanitario-asistencias en la modalidad de dispensario y ambulatorio.
- g) Socio-cultural en la modalidad de lugares de reunión.
- h) Deportivo.
- i) Estaciones de servicio de acuerdo con lo establecido en el art.04b.
- j) Aparcamiento



ZONA DE EDIFICACION AISLADA (CLAVE 6)

Art. 157 Definición

Comprende los suelos urbanos ocupados por edificaciones construidas en el marco de realizaciones de carácter abierto, del tipo de ciudad jardín.

Art. 158 Tipo de ordenación

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

Art. 159 Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

- a) Vivienda unifamiliar y plurifamiliar
- b) Hotelero
- c) Residencial especial
- d) Comercial
- e) Oficinas
- f) Docente
- g) Sanitario-asistencial
- h) Socio-cultural
- i) Deportivo
- j) Religioso
- k) Público-administrativo
- l) Aparcamiento
- m) Estaciones de servicio de acuerdo con lo establecido en el art. 048.

Art. 160 Condiciones de edificación

1. Parcela mínima 600 m².



- a) El ancho mínimo de la calzada será de 10 m.
 - b) Las aceras, a ambos lados, tendrán un ancho mínimo de 2 m.
 - c) El radio de curvatura interno mínimo será de 8 m. con una pendiente máxima del 5% .
2. Los espacios de aparcamiento se delimitarán teniendo en cuenta la reserva mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación. Deberán cumplirse además las condiciones fijadas en el artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- En las áreas de aparcamiento al aire libre se plantarán 30 m². de árboles por cada 100 m². de aparcamiento efectivo. La superficie de árboles comprende las plantaciones alineadas a lo largo de la calle.
3. La nueva vialidad seguirá las directrices ortogonales de las calles continuación de las existentes.

Art. 180 Regulación de usos

1. El uso global de este sector es el residencial.
2. Se establecen los siguientes usos compatibles:

Comercial
Hotelero
Recreativo
Oficinas
Sanitario
Socio-cultural

Docente . Estaciones de Servicio de acuerdo con lo establecido en el art. 48.



SECRETARÍA DE URBANISMO Y
CONSTRUCCIÓN
173

SECTORES DE DESARROLLO URBANO RESIDENCIAL

Art. 192 Condiciones comunes de uso

1. Se fija como uso predominante el residencial en las modalidades de vivienda plurifamiliar y unifamiliar
2. Se declara incompatible el uso industrial, excepto en 1ª. categoría y estaciones de servicio de acuerdo con lo establecido en el art. 048.
No obstante, el planeamiento de desarrollo particularizará estos usos en cada zona según sus características de edificación.

Art. 193 Sectores de desarrollo urbano residencial intensivo (Sectores 6 y 7) (Claves 10B y 10C)

Las condiciones generales para el desarrollo de los sectores son los siguientes:

1. Tamaño de la actuación. El tamaño mínimo de cada Programa de Actuación queda definido por cada uno de los sectores delimitados en el propio Plan General, que constituyen unidades urbanísticas integradas.
2. Sector 7 (Clave 10B)
Edificabilidad y condiciones mínimas.
 - a) Se fija el índice de edificabilidad bruta de $0,75 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.
 - b) La densidad máxima de vivienda se fija en 75 viviendas por Ha.
 - c) Se establecen, como mínimos, los estándares establecidos en el Reglamento de planeamiento



SECTORES DE DESARROLLO URBANO MIXTO (Sector 14, Clave 10 D)

Art. 198 Condiciones de uso

1. Se fija como usos predominantes el residencial y el industrial.
2. Se declara incompatible el uso industrial de 3ª. Categoría.
3. Las estaciones de servicio serán compatibles de acuerdo con lo establecido en el art. 048.
No obstante, el documento de desarrollo de planeamiento particularizará la compatibilidad de cada uso en función de las características de la edificación.

Art. 199 Condiciones generales para el desarrollo del sector

1. Tamaño de actuación. El tamaño mínimo de cada Programa de Actuación queda definido por cada uno de los sectores delimitado en el propio Plan General, que constituyen unidades urbanísticas integradas.
2. División en subsectores. En función de la actividad dominante se constituyen dos subsectores: Sobrevela I y Sobrevela II.

El Subsector Sobrevela I, será básicamente industrial.

El Subsector Sobrevela II, será básicamente residencial.

3. Subsector Sobrevela I
 - a) edificabilidad 0,40 m²t/m²s.
 - b) ocupación de parcela máximo 60%.
 - c) la edificación deberá tranquearse 5 m., a todos los lindes.
4. Subsector Sobrevela II
 - a) edificabilidad 0,5 m²t/m²s.