

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Inicialmente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 12 de febrero de 1987  
Valencia, **20 FEB 1987**  
*P.D.*

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisoriamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 20 de Julio de 1987  
Valencia, **3 SEI 1987**  
*[Signature]*

4 - ORDENANZAS

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 24 de Julio de 1988  
Valencia, **20 MAYO 1989**  
*[Signature]*

#### 4.-ORDENANZAS

##### A) Generalidades y terminología de conceptos

###### Artículo 1º

Fin de ámbito de aplicación. El fin de estas Ordenanzas es regular las edificaciones y actuaciones en materia urbanística - que se realicen en el área de actuación de este P.E.R.I. señalando en el Plano P-1, al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

###### Artículo 2º

Normas de Rango Superior. Este Proyecto de Plan Especial de Reforma interior se redacta como desarrollo del Plan General de Valencia y su Comarca adaptado a la Solución Sur, aprobado por decreto 3 de Junio de 1.966 y del Documento de Delimitación de Suelo Urbano de Valencia aprobado.

###### Artículo 3º

Obligatoriedad y vigencia. Este P.E.R.I. registrará y será obligatorio desde el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva, prolongando su vigencia hasta su revisión.

###### Artículo 4º

Información. Los documentos integrantes de este Proyecto de --. Plan Especial de Reforma Interior serán públicos, quedando en-- el Ayuntamiento a disposición de los interesados que podrán --- efectuar las consultas pertinentes en los mismos y obtener co- pia mediante el pago de los derechos a que hubiere lugar.

## B) Régimen urbanístico del Suelo

### Artículo 5º

Los documentos urbanísticos de rango superior a este P.E.R.I. clasifican el área de actuación como suelo urbano de uso industrial, en el objetivo final de creación de una "Unidad Alimentaria".

### Artículo 6º

Este P.E.R.I. califica el suelo según sus usos y actividades en los siguientes tipos:

- a) Suelo edificable de uso industrial
- b) Sistemas de espacios libres de uso y dominio público.
- c) Servicios públicos
- d) Red viaria

### Artículo 7º

Suelo edificable uso industrial. Definido en el plano del proyecto P-1 con la trama correspondiente, supone una superficie de 329.468,63 m<sup>2</sup>.

- Uso principal: Asentamiento de edificaciones de carácter industrial destinadas al uso como unidades Alimentarias. Locales anexos de oficinas, almacenes, instalaciones para servicio de las edificaciones, viales interiores y aparcamientos.

- Uso permitido: Edificaciones auxiliares para las instalaciones como centros de transformación, depósitos superficiales -- y/o enterrados, garitas de vigilancia, etc.. Edificaciones para viviendas permanentes de vigilantes en edificación aisladas no sobrepasando una vivienda cada 10.000 m<sup>2</sup>.

- Usos no permitidos: Los no señalados en los apartados anteriores.

#### Artículo 8º

Sistemas de espacios libres de uso y dominio público, jardines  
Son los señalados en el Plano P-1 con la trama correspondiente y suponen un total de 58.580,19 m<sup>2</sup>, compuestos de acuerdo con el artículo 4º del Anexo del Reglamento de Planeamiento y --- 6.981,95 m<sup>2</sup> no computables.

- Uso principal: Recreo, esparcimiento y ocio de la población.

- Usos no permitidos: Aquellos que no conducen al uso principal.

Se hace mención expresa a la no implantación con carácter fijo de kioskos, bares, etc., así como instalaciones tipo transformadores, depósitos, etc., que no se encuentren señalados en los Planos del Proyecto de este P.E.R.I.

#### Artículo 9º

Servicios de interés público. Corresponden a los suelos señalados en el plano del Proyecto P-1 con las tramas correspondientes:

- Servicios Públicos con 10.684,15 m<sup>2</sup>

## Artículo 10º

### Zona de Servicios Públicos

- Uso principal: Zona de reserva para la ubicación ó ampliación de instalaciones ó servicios de interés público.

- Obras permitidas: Las necesarias para posibilitar el uso principal, con un volúmen total edificable de 10.684,15 m<sup>2</sup>.

## Artículo 11º

Red viaria principal: Señalada en los planos P-1 y P-4 de Proyecto con la trama correspondiente, supone un total de -----  
79.105,66 m<sup>2</sup>.

De caracter y uso público: Su uso principal es posibilitar las comunicaciones entre las diferentes parcelas con la exterior y con los equipamientos generales del Polígono.

## Artículo 12º

Red viaria secundaria: De caracter y uso privado su fin es facilitar la comunicación en el interior de las parcelas propuestas y la R.V.P.

## C) DESARROLLO

## Artículo 13º

Estudios de detalle: Este P.E.R.I. se desarrollará por estudios de detalle para todas aquellas actuaciones no determinadas por las alineaciones grafiadas en el plano P-3 del Proyecto.

## Artículo 14º

### Extensión de los Estudios de Detalle y contenido

Cada estudio de Detalle abarcará la totalidad de cada una de las parcelas ó fases indicadas en el Plano P-3.

### Los Estudios de Detalle contendrán:

- Alineaciones, volúmenes, superficies edificables, niveles de ocupación, usos y características constructivas de las edificaciones que se preven.

- Viales interiores, aparcamientos y zonas libres en el interior de las parcelas, accesos y conexiones con las viales generales.

- Esquemas de los servicios interiores y su conexión con las generales del Polígono.

En caso de que la actuación no supusiera la ocupación de la totalidad de la parcela ni el aprovechamiento del volumen total indicado, para ésta, se señalará el volumen sobrante, y las condiciones, si fuera necesario, de situación y constructivas de las futuras edificaciones de forma que el siguiente Estudio de Detalle, también de la totalidad de la parcela, recoja estas indicaciones y resuelva las alineaciones y situación de los edificios, así como su relación con los ya existentes y su conexión con las redes de servicios e infraestructura interior de la fase o parcela y con los generales del -- Polígono.

Los Estudios de Detalle podrán a su vez, recoger más de una fase ó parcelas modificando el volumen edificable asignado a cada una de ellas en el Plan de Etapas respetando el volumen

total sobre el suelo edificable, 1.976.811,78 m<sup>3</sup> (6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela).

#### Artículo 15º

Proyectos de Urbanización: Los proyectos de urbanización de los Servicios Generales del Polígono, se redactarán previamente a cualquier actuación y deberán contener los siguientes apartados, desarrollados con los criterios expuestos en este P.E.R.I.

- Viario General e interior
- Red de agua potable
- Red de agua industrial
- Red de saneamiento (aguas sucias, limpias y pluviales)
- Red de distribución de energía
- Red de iluminación en viales
- Red de iluminación en zonas verdes
- Urbanización zonas verdes
- Zona de Servicios Públicos

#### Artículo 16º

Parcelación.- Caso de parcelación se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de 5.000 m<sup>2</sup> con una fachada recayente a un vial de al menos 50 mts. de longitud.

### D) Normas de construcción

#### Artículo 17º

Volumen edificable. El volumen total edificable en el Polígono es 1.976.811,78 m<sup>3</sup> correspondiente a 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre parcelas edificables de uso industrial. El volumen edifi-

cable correspondiente a cada parcela ó fase señalada en el -- plano P-3 podrá ser modificado en los Estudios de Detalle sin sobrepasar en ningún caso el volumen total asignado al Polígono.

#### Artículo 18º

Medición de volumen en naves. Se considerará volumen edificado en naves al contenido entre el plano horizontal de la cota superior del forjado, piso de la planta baja, de los elementos de cubierta y de los cerramientos de la edificación.

No se considera como volumen la elevación necesaria de las edificaciones para la formación de muelles de carga y descarga.

Tampoco se considera a efectos de volumen todas aquellas edificaciones necesarias para servicios de las instalaciones generales ó interiores de las parcelas como: Transformadores, depósitos, garitas, etc.

#### Artículo 19º

Volumen de edificios administrativos u oficiales. A efectos de medición de volumen, se considera como altura de edificación la dimensión desde el plano horizontal del suelo, hasta la cara inferior del último forjado.

No se considera como volumen los voladizos ó retranqueos no cerrados en su totalidad.

#### Artículo 20º

Alineaciones. En el plano P-3 de este proyecto se han señalado las alineaciones correspondientes a los edificios ya realizados con un volumen total de 78.390,60 m<sup>3</sup> y a parte de edificaciones previstas con un volumen de 354.050,66 m<sup>3</sup>. El resto de alineaciones será fijado por los Estudios de Detalle.



### Artículo 21º

Ocupacion parcela. La máxima ocupación de la parcela por la edificación será del 70% contabilizándose como tal la que se señala en los artículos 18º y 19º.

### Artículo 22º

Composición de las parcelas. Dentro de las parcelas edificables se considera los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves, etc.. Sin limitaciones de volumen ó superficie hasta los indicados en artículos 19º y 23º.

b) Edificios destinados a oficinas, despachos, salas-laboratorio y, en general, aquellas vinculadas al uso del Polígono.

Tendrán como máximo 10mts. de profundidad caso de adosarse a naves y 30 mts. caso de ser exentos.

c) Espacios libres para aparcamientos. El número de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas será, como mínimo, de una plaza cada 100 m<sup>2</sup> de edificación con las dimensiones de plazas señaladas en el Anexo del R. de P.

d) Construcciones accesorias. Son las necesarias para el funcionamiento de las industrias tales como depósitos, tomas de refrigeración, chimeneas, etc.

Su emplazamiento y forma son libres.

La altura de las chimeneas será, como mínimo, de  $H = 1,5 h$ . siendo h la altura del edificio más próximo.

### Artículo 23º

Espacios de uso y dominio público. Señalados en el plano P-1 deberán ser diseñados por los proyectos de urbanización, con un 70% al menos en su superficie con plantaciones vegetales, y el resto con superficie apta para el paseo, ocio, etc.

### Artículo 24º

Zona de Servicios Públicos. Señalada esta zona en el plano P-1 con una superficie de 10.684,15 m<sup>2</sup> y un volumen edificable máximo de 10.684,15 m<sup>3</sup>. Los edificios destinados a administración ocuparán un máximo del 5% de la superficie total de la zona, con las características constructivas señaladas en el Artículo 24 apartado a) y con una altura máxima de 10 metros a cornisa.

Contabilizarán como volumen construidos: edificios para servicios, instalaciones, cubiertas y centros administrativos.

Todo tipo de edificaciones, así como instalaciones, etc. irá retranqueado 3 metros sobre la valla de cerramiento que se construirá con las mismas características que la reseñada en el artículo 26º a).

### Artículo 25º

Viales rodados principales. Señalados en el plano P-4 tendrá un ancho total de 10 metros con dos aceras peatonales de 1,50 metros cada una y un ancho de rodadura de 7,00 m. con doble dirección de circulación.

Los viales considerados ejes del polígono, señalados igualmente en el plano P-4, tendrán un ancho total de 20 metros, con

dos aceras peatonales de 1,50 mts., una isleta central de 1,0 metro y dos viales de rodadura de 7,0 metros de anchura.

Las características constructivas se detallan en el Plano P-4.

#### Artículo 26º

Construcción en el interior de las parcelas:

a) Las parcelas podrán ser valladas con cerca metálica. La altura media total de la cerca será de 2,0 m. (altura media entre tramos de 25 metros).

b) Todas las edificaciones irán tranqueadas 8 mts. sobre las lindes con los viarios y 5 mts. sobre los viales interiores señalados en los estudios de detalle y sobre los límites de parcelas.

c) Entre edificaciones contiguas la separación será, al menos, la misma a la altura del edificio más alto.

d) La altura máxima en edificios para oficinas y administración será de 10 metros, altura de cornisa, y tres plantas de edificación, con altura libre en las plantas de 2,50 metros mínimo.

e) En las parcelas las alturas de edificación correspondientes a naves (artº 22 a) será libre.

f) Los patios interiores abiertos ó cerrados se permitirán siempre que sus dimensiones sean en planta aquellas en las que se puede inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la mitad de la altura mayor de los parámetros que los limitan con un mínimo de 3 metros y éstos tengan huecos destinados a locales de trabajo ó habitaciones vivideras.

Artículo 27º

Viviendas. Se permitirá la edificación para viviendas destinadas exclusivamente a vigilantes y personal de conservación, - con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> construidos por vivienda - y una viviendas cada 10.000 m<sup>2</sup> de parcela. Se deberá ubicar en edificios aisladas e independientes no incluidos en edificios de oficinas, administrativos, etc.

Artículo 28º

Aguas residuales . Sobre cauce público se vertirán con las especificaciones detalladas en el Reglamento de Actividades molestas artículo 17.

Sobre los colectores públicos el vertido se realizará de acuerdo con las ordenanzas del Ayuntamiento de Valencia, debiendo instalar depuradoras previas de no cumplir dicha ordenanza.

Valencia, Octubre de 1.986

EL INGENIERO DE CAMINOS

  
DILIGENCI  
per el Excmo.

  
de 12  
El Secretario General

