

**MODIFICACION N° 2 DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR " PONT".  
CABANES.**

**DOCUMENTACIÓN**

**Técnico Redactor:**

**LUIS DE MARCOS. Arquitecto.**

**INDICE**

**DOCUMENTO N°1: MEMORIA**

- 1.1. Información Urbanística.
  - 1.1.1. Antecedentes.
  - 1.1.2. Usos actuales del suelo
- 1.2. Memoria justificativa de la ordenación.
  - 1.2.1. Características de la propuesta.
  - 1.2.2. Objetivos y criterios de la ordenación.
  - 1.2.3. Adecuación a las directrices de rango superior.
    - 1.2.3.1. Aspectos generales.
    - 1.2.3.2. Ambito del Planeamiento.
    - 1.2.3.3. Otras determinaciones.
  - 1.2.4. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.
  - 1.2.5. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

**DOCUMENTO N°2. ORDENANZAS.**

- Título I. Disposiciones generales.
- Título II. Régimen urbanístico del suelo.
- Título III. Normas de edificación.
- Título IV. Normas sobre parcelaciones.
- Título V. Régimen relativo a Estudios de Detalle.

**DOCUMENTO N°1. MEMORIA**

## **1.1. INFORMACION URBANISTICA.**

### **1.1.1.- ANTECEDENTES.**

El presente documento se redacta a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Cabanes con la finalidad de realizar pequeñas modificaciones en las ordenanzas del Plan Parcial denominado "Pont" que desarrolla un sector de suelo urbanizable de uso industrial.

El Plan General de Cabanes que calificó la zona se aprobó definitivamente el 26 de Julio de 1983.

La mercantil Ciudad Jardín de Lidón S.L. presentó un Programa de Actuación Integrada para desarrollar el sector que contenía Homologación y Plan Parcial de desarrollo, que fueron aprobados y adjudicados a la promotora para el desarrollo urbanístico de la zona.

Posteriormente se tramitó una modificación del Plan Parcial, que se aprobó definitivamente el 17 de Noviembre de 2000, que consistía en la supresión de algunos viales y la agrupación en manzanas de mayor tamaño. Por otro lado se proponía la creación de un nuevo uso industrial denominado IND3.

### **1.1.2.- USOS ACTUALES DEL SUELO.**

El territorio comprendido en la zona es aprovechable urbanizable industrial y está actualmente en pleno desarrollo urbanístico. Se han realizado las obras de urbanización y se ha parcelado y vendido a diferentes empresas y particulares.

## **1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.**

### **1.2.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA.**

La presente modificación tiene como finalidad la modificación de los usos compatibles permitidos en las zonas calificadas como IND, para mantener las características como uso industrial y que no se deriven a otras características.

### **1.2.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.**

No se modifican los criterios, objetivos y condiciones establecidas en el plan parcial.

La finalidad de la presente modificación es eliminar de las ordenanzas el uso compatible Ter, para evitar que una zona que tiene vocación industrial acabe convirtiéndose en una zona de ocio, ya que el ayuntamiento estima que es incompatible con la actividad industrial que se desarrolla en el polígono.

### **1.2.3.- ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR.**

#### **1.2.3.1.- ASPECTOS GENERALES.**

Como ya se ha comentado, el presente documento modifica un plan parcial de desarrollo que fue aprobado junto al documento de homologación que habilitaba este sector del Plan General de Ordenación Urbana de Cabanes y lo clasificaba como Suelo urbanizable industrial.

Se ha redactado siguiendo en todo momento la legislación urbanística vigente y en concreto la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana .

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

En cuanto a las condiciones de volumetría, tipologías, aprovechamientos, etc.,... son las establecidas en el plan parcial y no sufren modificación.

### **1.2.3.2. ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO.**

Corresponde exactamente con el suelo calificado como urbanizable por el Plan General de Cabanes, incluido en el sector denominado "Pont".

La delimitación se expresa exactamente en la documentación gráfica.

### **1.2.3.3. OTRAS DETERMINACIONES.**

Salvo las condiciones de usos compatibles fijadas en las ordenanzas, no se modifica determinación alguna .

### ***1.2.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES.***

Dado que no se modifican las determinaciones del plan y el actual cumple con la legislación urbanística vigente, el te documento cumple asimismo con la mencionada legislación.

### ***1.2.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA INTERNA DEL PLANEAMIENTO.***

Al igual que en el apartado anterior, no es necesario realizar justificación alguna, pues la modificación afecta únicamente a un uso compatible de las ordenanzas.

**DOCUMENTO N°2. ORDENANZAS**

## **2. ORDENANZAS.**

Se acompaña el texto refundido:

***TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES***

**ARTICULO 1.- OBJETO.**

El presente DOCUMENTO tiene por objeto el desarrollo del Programa de Actuación Integrada del sector "Pont" de Cabanes.

**ARTICULO 2.- ÁMBITO TERRITORIAL.**

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial de la zona delimitada en el plano correspondiente, abarcando una superficie de 543.400 m<sup>2</sup>

**ARTICULO 3.- VIGENCIA.**

El presente documento entrará en vigor el día siguiente de la fecha de publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida.

**ARTICULO 4.- NORMATIVA APLICABLE.**

La normativa de aplicación a este documento es la que se establece en la ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 6/1994 de 15 de noviembre Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana y en el P.G.M.O.U. de Cabanes.

**ARTICULO 5.- DOCUMENTOS.**

Se halla compuesto de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos.
- Ordenanzas.

**ARTICULO 6.- TERMINOLOGÍA.**

Para facilitar la comprensión del presente documento y evitar dudas en cuanto a su interpretación se establecen las siguientes definiciones de conceptos:

**- ZONA**

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a asignación de usos del suelo y sus intensidades así como a las condiciones de edificación.

**- USOS DEL SUELO**

Son aquellos definidos para el ejercicio de actividades concretas permitidas en el presente documento. Se dividen en las siguientes categorías:

**USO CARACTERÍSTICO**

Es el que se establece en un área con carácter generalizado.

**USO COMPATIBLE**

Es el que puede acompañar al uso característico en el mismo ámbito, sin que su implantación sea generalizable.

**USO PROHIBIDO**

Es el que se considera incompatible con el uso característico y no puede por tanto establecerse en la misma zona.

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

### **- EDIFICACIÓN ABIERTA**

Es la edificación que no tiene patio de manzana ni patio de parcela interior, estando las edificaciones separadas entre sí por espacios libres.

### **- EDIFICACIÓN ADOSADA**

Es la situada sobre parcela independiente en contigüidad con otra edificación. Puede tener espacios libres y servicios de uso privado mancomunados o no.

### **- EDIFICABILIDAD**

Es el coeficiente que, en función de la superficie de la parcela, zona o sector determina, en metros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado o en metros cúbicos de volumen total edificado por metro cuadrado, la superficie o el volumen máximo que se puede construir en dichas áreas. Se medirá sobre la superficie neta definida por sus linderos y alineación oficial exterior.

### **- SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE**

Es el producto de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie neta de la parcela considerada. Se expresa en m<sup>2</sup> de superficie edificable.

### **- SUPERFICIE OCUPADA**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre plano horizontal de las líneas externas de la construcción.

### **- SUPERFICIE CONSTRUIDA**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

### **- SUPERFICIE ÚTIL**

Es la constituida por la superficie del suelo de la construcción, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos.

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

### - ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Son las que establecen el límite de la parcela edificable con los espacios públicos.

### - ALINEACIONES OFICIALES INTERIORES

Son las que establecen el límite de la zona edificable de una parcela con los espacios libres interiores.

### - LÍNEAS DE EDIFICACIÓN

Son las que delimitan la superficie edificable en su proyección vertical.

### - ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Viene medida en metros lineales.

### - ALTURA DE PISOS

Es la distancia entre la cara inferior de dos forjados consecutivos.

### - ALTURA LIBRE DE PISOS

Es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, estando ambos totalmente terminados.

### ARTICULO 7.-

Para el resto de definiciones se estará a lo dispuesto en las Normativa del Plan General de Cabanes.

**TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

**ARTICULO 8.- CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS GLOBALES**

La totalidad del suelo correspondiente a la delimitación se ha dividido en ZONAS según la homogeneidad de los usos característicos y compatibles asignados a cada una de ellas y sus intensidades. Su regulación viene determinada por las condiciones comunes a todas ellas, por las normas particulares de cada zona que se describen posteriormente y por las condiciones particulares de los usos y demás determinaciones contenidas en el Plan General vigente de Cabanes.

Las zonas con su uso característico quedan delimitadas y definidas en el correspondiente plano de zonificación y son las siguientes:

**ZONAS CON USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL.**

- |                        |      |
|------------------------|------|
| - USO SUELO INDUSTRIAL | IND1 |
| - USO SUELO INDUSTRIAL | IND2 |
| - USO SUELO INDUSTRIAL | IND3 |

**ZONAS CON USO TERCARIO.**

- |                |     |
|----------------|-----|
| - USO TERCARIO | TER |
|----------------|-----|

**ZONAS CON USO PUBLICO.**

- |                             |      |
|-----------------------------|------|
| - SISTEMA LOCAL, ZONA VERDE | ZV   |
| - ZONA DE RESERVA VIARIA    | SURV |

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

A continuación se presenta una relación de los usos permitidos en el sector, que se detallan por tipos y categorías:

### **Alm: Almacén**

- Alm1: Superficie hasta 300 m<sup>2</sup>.
- Alm2: Superficie mayor de 300 m<sup>2</sup>, hasta 1.000 m<sup>2</sup>.
- Alm3: Superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Dot: Dotacional**

- Dab: Abastecimiento.
- Das: Asistencial.
- Dcm: Comunicaciones.
- Dep: Deportivo.
- Din: Infraestructuras.
  - Din1: Estaciones de servicio de carburantes.*
  - Din2: Estaciones depuradoras de aguas.*
- Dsa: Sanitario.

### **In: Industrial**

- In1: Industrias calificadas de grado 1 a 3 en el nomenclátor de actividades.
- In2: Industrias calificadas de grado 4 en el nomenclátor de actividades.

### **Par: Aparcamiento.**

### **Res: Residencial.**

### **Ter: Terciario.**

- Tco: Comercial.
  - Tco1: Superficie de venta hasta 200 m<sup>2</sup>.*
  - Tco2: Superficie de venta mayor de 200 m<sup>2</sup> y hasta 1.000 m<sup>2</sup>.*
  - Tco3: Superficie de venta mayor de 1.000 m<sup>2</sup> y hasta 3.000 m<sup>2</sup>.*

**MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

*Tco4: Superficie de venta mayor de 3.000 m<sup>2</sup> .*

Tho: Hostelero. Restaurantes y cafeterías.

Tof: Oficinas.

**ARTICULO 9 - RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Se remite al programa de actuación integrada (P.A.I.) en el que se integra el presente documento.

**ARTICULO 10.- EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos que no se adecuen al régimen de uso y edificación establecidos en el presente documento.

**ARTICULO 11 - EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.**

La ejecución de las edificaciones en el ámbito del presente proyecto quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos previos establecidos en los artículos 33 al 41 del Texto Refundido de la Ley 1/92. De igual modo, su puesta en uso y concesión de la licencia de primera utilización, estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización.

**TITULO III NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

NORMAS PARTICULARES APLICABLES A TODAS LAS ZONAS.

ARTICULO 12- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y FORMA.

APROVECHAMIENTO COMPUTABLE SOBRE RASANTE

- El aprovechamiento edificatorio sobre rasante viene establecido en cada caso en el cuadro de características correspondiente.
- Asimismo en los cuadros se define la parte de dicho aprovechamiento que como máximo se puede destinar a cada uso. En lo que respecta a dichos aprovechamientos, se autoriza que el uso característico indicado en el cuadro pueda ser sustituido por otro compatible.

APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJO RASANTE.

- Los sótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela.

ALINEACIONES.

- Las alineaciones de edificación que definen la posición de las fachadas se ajustarán a lo establecido en las normas particulares de cada zona.
- Se distinguen dos tipos:

Alineaciones obligatorias: La fachada deberá disponerse obligatoriamente en dicha alineación, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.

Alineaciones máximas: Definen la envolvente máxima de la edificación.

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

### RETRANQUEOS.

- Se estará a lo dispuesto en las normas generales del P.G.M.O.U.

### VUELOS.

- No se autorizan vuelos sobre la alineación exterior.

### OCUPACIÓN DE LOS SOTANOS.

- Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

### OCUPACIÓN DE LOS SEMISÓTANOS.

- Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella. A efectos de cómputo de volumen se regirán por las normas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cabanes.

### CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

- Podrá realizarse con verja o cerramiento diáfano, hasta 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta 1 metro de altura. Deberán tener un tratamiento de fachada y como mínimo un acabado enlucido y pintado.

### OTRAS CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA.

- En la parte de la parcela libre no ocupada por la edificación, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos complementarios de carácter abierto y ligero.

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

### ACCESOS Y SERVICIOS.

- La parcela dispondrá de acceso rodado, con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias. Asimismo la parcela deberá contar con los servicios urbanísticos exigibles por la ley en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

### EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

- La edificabilidad máxima sobre la rasante de una parcela es el resultado de multiplicar su superficie neta por el coeficiente de edificabilidad de la zona, dando como resultado la superficie construible.

### CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA.

- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del P.G.M.O.U. u ordenanza que la sustituya.

## ARTICULO 13. CONDICIONES GENERALES DE USO.

Vienen detallados en las condiciones particulares de cada zona.

## ARTICULO 14. CONDICIONES FUNCIONALES, CONSTRUCTIVAS, HIGIENICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

- Las edificaciones que se desarrollen cumplirán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general vigente en el momento de su construcción.

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales establecidas por el Plan General Municipal de Ordenación de Cabanes.

- Condiciones HIGIENICO-SANITARIAS.-

En tanto no se modifiquen o sustituyan se estará a lo establecido por la Orden de 28 de Junio de 1.989 D.O.G.V. 17-7-89.

### ARTICULO 15. CONDICIONES DE TRATAMIENTO ESTÉTICO.

#### CONDICIONES GENERALES.

- En cada una de las edificaciones que ocupen las diferentes parcelas se exigirá un tratamiento arquitectónico coordinado.

- Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, (se considera como tal el cambio de materiales y diseño de carpinterías, antepechos y balcones, el cierre de terrazas en plantas altas y la modificación de elementos permanentes en plantas bajas), se planteará con un criterio homogéneo en su conjunto, pudiendo el Ayuntamiento exigir un proyecto firmado por técnico superior si se considera que la importancia de la modificación lo hace necesario.

- Asimismo el pintado de fachadas y sus elementos deberá hacerse de forma coordinada en el conjunto del edificio.

#### ELEMENTOS NO PERMANENTES EN FACHADAS.

- Los rótulos, marquesinas, anuncios luminosos, toldos, etc. ..., se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada.

ARTICULO 16. CONDICIONES DE DOMINIO.

CIMENTACIONES EN EDIFICACIONES COLINDANTES.

- En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas podrán ser comunes, ocupando una superficie equivalente a cada una de las edificaciones afectadas. A estos efectos se considerará que existe una servidumbre recíproca activa y pasiva.

ARTÍCULO 17.- APARCAMIENTOS.

En el interior de parcela deberá reservarse superficie suficiente para el aparcamiento de todos los vehículos, excepto turismos, que puedan confluir simultáneamente durante el uso de la misma.

En todo caso la franja de 5 metros de retranqueo en fachada podrá destinarse a aparcamiento, contabilizando a estos efectos. También se permite la reserva de aparcamientos en edificio cerrado.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

ARTÍCULO 18.- VERTIDO DE AGUAS.

Las parcelas y edificios deberán verter a la red de alcantarillado sus aguas pluviales y residuales conducidas por redes separativas y cumpliendo siempre las condiciones organolépticas,

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

físicas, químicas y biológicas exigidas en el P.G.M.O.U. de Cabanes y reglamentación vigente.

### ARTÍCULO 19.- PRODUCTOS TÓXICOS Y PELIGROSOS.

Se prohíbe expresamente el vertido de residuos tóxicos o peligrosos a la red de alcantarillado o a cualquier otro lugar, siempre siguiendo las condiciones establecidas en la legislación existente sobre Residuos Industriales y Vertidos.

### ARTICULO 20.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Para cada una de las zonas establecidas en este proyecto se han confeccionado las normas urbanísticas que figuran a continuación de este punto.

ARTICULO 21.-ORDENANZA INDUSTRIAL IND 1

**ORDENANZA ZONA IND1.**

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente ordenanza será de aplicación en la superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas IND1.

2.- CONDICIONES DE USO.

a) **Uso característico:**

**In:** Industrial. Permitidos los tipos **In1** e **In2**

b) **Usos compatibles:**

**Alm:** Almacén. Permitido en todas sus categorías.

**Dot:** Dotacional. Permitido en todas las categorías contempladas en el artículo 8, salvo el tipo **Din1**.

**Par:** Aparcamiento.

**Res:** Residencial. Prohibido en todos sus tipos. Excepto para el personal de vigilancia y/o mantenimiento de las empresas o instalaciones.

**Ter:** Permitidos los tipos **Tco2**, **Tco3**, **Tco4**, y **Tof**.

c) **Usos prohibidos:**

- Los no señalados anteriormente.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

**Tipología de la edificación:**

- Edificación entre medianeras.

**Altura máxima y mínima de los edificios:**

Altura máxima: 12 metros. (4 plantas)

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

Altura mínima: 3 metros.

No se tendrán en cuenta a estos efectos, las alturas de los elementos singulares, entendiéndose por tales, instalaciones y cuerpos específicos de edificación que requieran una altura mayor para la actividad desarrollada.

### **Sótanos y semisótanos**

Se permiten.

### **Parcela mínima.**

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Fachada mínima.-**

La fachada mínima será de 10 metros a vial público.

### **Separación a fachada.**

La separación mínima a fachada será de 5 metros.

### **Separación a lindes vecinos.**

Se establece en 0 metros. En caso de quedar una medianera vista por no estar aún edificado el solar colindante, o por cualquier otro motivo, ésta tendrá el mismo tratamiento y acabados que la fachada.

### **Edificabilidad máxima.-**

Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,762 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, aplicable a la superficie neta de cada parcela.

### **Ocupación máxima de parcela.**

No se establece.

### **Alineaciones y rasantes.-**

Serán las establecidas en los correspondientes planos de ordenación del Documento.

### **Accesos.-**

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

### **Servicios.-**

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

### **Condiciones de protección.-**

Contra incendios.- Se cumplirá con lo especificado en la Norma Básica de la Edificación N.B.E.- C.P.I- 96. o con la Norma vigente en cada momento.

Basuras.- Se cumplirá con lo dispuesto en la Norma NTE-ISB-1973.

ARTICULO 22.-ORDENANZA INDUSTRIAL IND 2

**ORDENANZA ZONA IND2.**

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente ordenanza será de aplicación en la superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas IND2.

2.- CONDICIONES DE USO.

a) **Uso característico:**

**In:** Industrial. Permitidos los tipos **In1**.

b) **Usos compatibles:**

**Alm:** Almacén. Permitido en todas sus categorías.

**Dot:** Dotacional. Permitidos los tipos **Das** y **Dsa**.

**Par:** Aparcamiento.

**Res:** Residencial. Prohibido en todos sus tipos.

Excepto para el personal de vigilancia y/o mantenimiento de las empresas o instalaciones.

**Ter:** Permitidos los tipos **Tco** y **Tof**.

c) **Usos prohibidos:**

- Los no señalados anteriormente.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

**Tipología de la edificación:**

- Edificación entre medianeras.

**Altura máxima y mínima de los edificios:**

Altura máxima: 12 metros.(4 plantas)

Altura mínima: 3 metros.

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

No se tendrán en cuenta a estos efectos, las alturas de los elementos singulares, entendiéndose por tales, instalaciones y cuerpos específicos de edificación que requieran una altura mayor para la actividad desarrollada.

### **Sótanos y semisótanos**

Se permiten.

### **Parcela mínima.**

La parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>.

### **Fachada mínima.-**

La fachada mínima será de 8 metros a vial público.

### **Separación a fachada.**

La separación mínima a fachada será de 0 metros.

### **Separación a lindes vecinos.**

Se establece en 0 metros. En caso de quedar una medianera vista por no estar aún edificado el solar colindante, o por cualquier otro motivo, ésta tendrá el mismo tratamiento y acabados que la fachada.

### **Edificabilidad máxima.-**

Se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, aplicable a la superficie neta de cada parcela.

### **Ocupación máxima de parcela.**

No se establece.

### **Alineaciones y rasantes.-**

Serán las establecidas en los correspondientes planos de ordenación del Documento.

### **Accesos.-**

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

### **Servicios.-**

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

### **Condiciones de protección.-**

Contra incendios.- Se cumplirá con lo especificado en la Norma Básica de la Edificación N.B.E.- C.P.I- 96. o con la Norma vigente en cada momento.

Basuras.- Se cumplirá con lo dispuesto en la Norma NTE-ISB-1973.

ARTICULO 23.-ORDENANZA INDUSTRIAL IND 3

**ORDENANZA ZONA IND3.**

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente ordenanza será de aplicación en la superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas IND3.

2.- CONDICIONES DE USO.

a) **Uso característico:**

**In:** Industrial. Permitidos los tipos **In1** e **In2**.

b) **Usos compatibles:**

**Alm:** Almacén. Permitido en todas sus categorías.

**Dot:** Dotacional. Permitido en todas sus categorías contempladas en el artículo 8, salvo el tipo **Din1**.

**Par:** Aparcamiento.

**Res:** Residencial. Prohibido en todos sus tipos. Excepto para el personal de vigilancia y/o mantenimiento de las empresas o instalaciones.

**Ter:** Permitidos los tipos **Tco** y **Tof**.

c) **Usos prohibidos:**

- Los no señalados anteriormente.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

**Tipología de la edificación:**

- Edificación entre medianeras.

**Altura máxima y mínima de los edificios:**

Altura máxima: 12 metros.(4 plantas)

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

Altura mínima: 3 metros.

No se tendrán en cuenta a estos efectos, las alturas de los elementos singulares, entendiéndose por tales, instalaciones y cuerpos específicos de edificación que requieran una altura mayor para la actividad desarrollada.

### **Sótanos y semisótanos**

Se permiten.

### **Parcela mínima.**

La parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup> .

### **Fachada mínima.-**

La fachada mínima será de 8 metros a vial público.

### **Separación a fachada.**

La separación mínima a fachada será de 0 metros.

### **Separación a lindes vecinos.**

Se establece en 0 metros. En caso de quedar una medianera vista por no estar aún edificado el solar colindante, o por cualquier otro motivo, ésta tendrá el mismo tratamiento y acabados que la fachada.

### **Edificabilidad máxima.-**

Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> , aplicable a la superficie neta de cada parcela.

### **Ocupación máxima de parcela.**

No se establece.

### **Alineaciones y rasantes.-**

Serán las establecidas en los correspondientes planos de ordenación del Documento.

### **Accesos.-**

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias

## **MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

### **Servicios.-**

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

### **Condiciones de protección.-**

Contra incendios.- Se cumplirá con lo especificado en la Norma Básica de la Edificación N.B.E.- C.P.I- 96. o con la Norma vigente en cada momento.

Basuras.- Se cumplirá con lo dispuesto en la Norma NTE-ISB-1973.

ARTICULO 24.-ORDENANZA INDUSTRIAL TER

**ORDENANZA ZONA TER.**

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente ordenanza será de aplicación en la superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas TER.

2.- CONDICIONES DE USO.

a) **Uso característico:**

**Ter:** Terciario. Permitidos los tipos **Tco**, **Tho** y **Tof**.

b) **Usos compatibles:**

**Alm:** Almacén. Permitido en sus categorías **Alm1** y **Alm2**.

**Dot:** Dotacional. Permitidos los tipos **Das**, **Dsa** y **Din1**.

**Par:** Aparcamiento.

**Res:** Residencial. Prohibido en todos sus tipos.  
Excepto para el personal de vigilancia y/o mantenimiento de las empresas o instalaciones.

c) **Usos prohibidos:**

- Los no señalados anteriormente.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

**Tipología de la edificación:**

- Edificación aislada.

**Altura máxima y mínima de los edificios:**

Altura máxima: 12,50 metros (4 plantas).

Altura mínima: 3 metros.

**Sótanos y semisótanos**

Se permiten.

**Parcela mínima.**

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Fachada mínima.-**

No se establece.

**Separación a fachada.**

La separación viene fijada por la alineación máxima fijada en los planos.

**Separación a lindes vecinos.**

Se establece en 3 metros.

**Edificabilidad máxima.-**

Se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,14 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, aplicable a la superficie neta de cada parcela.

**Ocupación máxima de parcela.**

No se establece.

**Alineaciones y rasantes.-**

Serán las establecidas en los correspondientes planos de ordenación del Documento.

**Accesos.-**

La parcela dispondrá de acceso rodado con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias que estén en funcionamiento. La pavimentación de la calzada deberá abarcar todo el ancho del vial.

**Servicios.-**

La parcela dispondrá de todos los servicios urbanísticos en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

**MODIFICACION PLAN PARCIAL "PONT". CABANES**

**Condiciones de protección.-**

Contra incendios.- Se cumplirá con lo especificado en la Norma Básica de la Edificación N.B.E.- C.P.I- 96. o con la Norma vigente en cada momento.

Basuras.- Se cumplirá con lo dispuesto en la Norma NTE-ISB-1973.

ARTICULO 25.-ORDENANZA ZONAS VERDES.

**ORDENANZA ZONA ZV**

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente ordenanza será de aplicación en la superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas ZV.

2.- CONDICIONES DE USO.

a) **Uso característico:**

- El uso de esta zona es público y corresponde al sistema de espacios libres de dominio y uso público. Se ubicarán jardines y áreas de juego, pudiéndose ejecutar dentro de ellas tanto zonas de césped y ajardinadas como arbolado o zonas pavimentadas.

b) **Usos compatibles:**

- Almacén de herramientas y utensilios tipo **Alm**, de superficie menor de 50 m<sup>2</sup>c .
- Kioscos, tipo **Tco**, de superficie menor de 25 m<sup>2</sup>c .

c) **Usos prohibidos:**

- Los no señalados anteriormente.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Para cualquier tipo de uso se regirá por las normas que fija el Plan General de Cabanes en la ordenanza particular de uso Zona Verde.

**TITULO IV - NORMAS SOBRE PARCELACIONES.**

**ARTICULO 26.- PROYECTOS DE REPARCELACIÓN**

La distribución de los beneficios y de las cargas de la ordenación será exigible y se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, en la forma establecida en la normativa urbanística aplicable.

**ARTICULO 27.- INDIVISIBILIDAD DE LA PARCELA.**

Serán indivisibles:

- Las parcelas determinadas como mínimas en las normas particulares de cada zona.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios a fin de agruparlos en una nueva parcela superior o igual a la mínima.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre el mínimo pueda segregarse con el fin del apartado anterior.
- Las parcelas que contuvieran edificaciones cuyo volumen o superficie fueran igual o superior al correspondiente a toda la superficie de la parcela sobre la que se asientan.

***TITULO V - RÉGIMEN RELATIVO A ESTUDIOS DE DETALLE.***

**ARTICULO 28.- ESTUDIOS DE DETALLE.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, las presentes Ordenanzas habilitan para la formación de Estudios de Detalle, con las finalidades y requisitos establecidos en los preceptos citados y en las condiciones que en su caso figuren en los instrumentos de planeamiento vigentes.

Se permite el desarrollo de estudios detalle en todo el ámbito del plan siempre que contemplen manzanas completas. Sólo se permitirán estudios de detalle cuyo objeto sea la redistribución de la edificabilidad asignada por el plan dentro de cada manzana, sin aumentarla en ningún caso, así como la ordenación de los volúmenes. No podrá utilizarse el estudio de detalle para modificar la parcela mínima.

Los estudios de detalle podrán crear los nuevos viales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

El Técnico Redactor:

LUIS DE MARCOS MIGUEL  
Arquitecto

