

**ORDENANZAS REGULADORAS.****a. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.****Art. 1.- Objeto.**

Los distintos artículos de estas Ordenanzas tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan Parcial S-4 y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

**Art. 2.- Adecuación a la normativa superior.**

Las presentes ordenanzas tendrán carácter complementario de la normas generales: licencias, normas de urbanización, normas de edificación, condiciones de las construcciones higiénicas y estéticas y en especial de las normas urbanísticas contenidas en el Plan Especial de Protección del Entorno del Arco Romano y de la Senda dels Romans a su paso por el término municipal de Cabanes.

**Art. 3.- Ámbito de aplicación.**

La regulación contenida en estas ordenanzas será de aplicación en toda la superficie ordenada.

**Art. 4.- Vigencia, obligatoriedad y modificación.**

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida en tanto no se apruebe otro documento de igual o superior rango que lo sustituya. Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones de éste. Las posibles modificaciones vendrán reguladas según lo dispuesto en la legislación específica.

**Art. 5.- Terminología.**

A efectos de estas Ordenanzas los términos empleados de solar, alineación, alturas, etc. tendrán el significado que se expresa en la Normativa contenida en el Plan General de Cabanes.

Art. 6.- Será necesaria obtener la previa licencia municipal para la instalación, ampliación, traslado de toda clase de industrias y actividades reguladas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y R.D. 1627/97.

Art. 7.- Toda actividad industrial deberá practicarse de forma que no sea causa de molestias, perjuicios, ni peligro alguno para personas o cosas.

Art. 8.- Los motores, máquinas y transmisiones se instalarán separados de los elementos estructurales del edificio, salvo que no produzcan vibraciones y el nivel de ruido no sobrepase los límites establecidos.

Art. 9.- Los locales deberán tener acceso directo a la vía pública o a espacio libre. Deberán disponer de dos salidas como mínimo por planta, que estarán convenientemente separadas y señalizadas.

Art. 10.- Los locales deberán construirse con estructura de material incombustible y resistente al fuego, permitiéndose el empleo del hierro. Será de aplicación obligatoria la Normativa específica contenida en la NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Art. 11.- Se prohíben las actividades nocivas, insalubres y peligrosas reguladas por el Reglamento de Actividades 2114/61 y demás disposiciones legales, que pudieran afectar negativamente a la población próxima.

**b) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**Art. 12.- Calificación del suelo.

Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las zonas de dominio público y privado. Entre las primeras están el viario, aparcamientos y el sistema de espacios libres. El suelo de dominio privado lo constituye el suelo de uso industrial.

Art. 13.- Uso industrial.

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y venta de materias primas de carácter mineral y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de primeras materias o productos de todas clases, con empleo de cualquier forma de energía, incluso la distribución, envasado y transporte, que no tenga por objeto la venta directa al público.

Asimismo los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias, de productos finales, de productos prefabricados, de maquinaria, instaladoras y constructoras.

Art. 14.- Usos compatibles con el industrial.

Se consideran compatibles con el uso industrial:

Actividades no específicamente industriales, como laboratorios, centros de informáticos, oficinas y pequeños comercios.

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación.

El uso deportivo y restaurantes al servicio de las industrias implantadas.

Art. 15.- Estudios de detalle.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc. que sean necesarios establecer y la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial.

Art. 16.- Características.

En ningún caso los estudios de detalle alterarán el destino del suelo ni aumentarán el aprovechamiento urbanístico. Podrán en cambio crear nuevos viales que se consideren necesarios para la remodelación tipológica o morfológica de las zonas ordenadas, pero sin suprimir o reducir los previstos en el Plan Parcial.

Art. 17.- Tipos de parcela.

Se establece en la zona industrial un tipo de parcela de Industria Aislada señalada por la normativa del Plan Especial de Protección de la Senda dels Romans y del Arco de Cabanes.

A) PARCELA PARA LAS MANZANAS M-1, M-2 y M-3, con superficie de terreno superior o igual a 6.000 m<sup>2</sup>.

Art. 18.- Agrupación de parcelas.

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Art. 19.- Segregación mínima.

Parcela mínima: 6.000 m<sup>2</sup>. (manzanas M-1, M-2 y M-3).

Las parcelas se adecuarán geométricamente lo máximo posible a la parcelación rural existente, conservando su morfología y orientación.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la Ordenación determinada por el Plan Parcial.
- b) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- c) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- d) La nueva parcelación será objeto de un estudio de detalle para la ordenación de volúmenes.
- e) No serán posibles la subdivisión de la parcela mínima, ni siquiera mediante fórmulas de propiedad horizontal tumbada, de alquiler, o de otro tipo, por lo que solo podrá instalarse una industria por parcela.

Art. 20.- Condiciones para la agrupación y/o segregación de parcelas.

A) Las superficies de las parcelas objeto de agrupación o segregación quedarán encuadradas en la categoría que se contempla y por tanto será de aplicación todos los parámetros reguladores para este tipo de industria.

B) De forma general la agrupación o segregación de parcelas, dará lugar a un estudio de la nueva parcelación de la manzana de donde, la suma de las superficies edificables resultantes de cada parcela nunca superará

a la superficie edificable de la manzana establecida en el Plan Parcial para cada manzana.

C) Por lo tanto, es un dato vinculante la superficie construible de la manzana.

### **c) PROYECTOS DE URBANIZACION.**

#### **Art. 21.- Concepto.**

Los proyectos de urbanización tiene por objeto la realización material de las obras del Plan Parcial. Los que se ejecuten para desarrollar las diferentes zonas del presente Plan Parcial, podrán adoptar los parámetros más convenientes, siempre y cuando se acredite su compatibilidad con los mínimos que se establecen a continuación.

Las condiciones mínimas que deberán cumplir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización, son las siguientes:

#### **Art. 22.- Red viaria.**

a) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m2. de superficie de parcela.
- 6 turismos/día para cada 1.000 m2. de superficie de parcela.

b) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

c) Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados; los bordillos serán de hormigón preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas.

Se calcularán para el tráfico soportado por la construcción de toda zona industrial.

d) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" de la Dirección General del M.O.P.U. (1975).

Las secciones propuestas se ajustarán a lo establecido en el plano de alineaciones y rasantes de la estructura viaria del Plan Parcial.

Art. 23.- Alcantarillado.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Sección mínima 30 cm. de diámetro interior y serán capaces de evacuar un caudal de aguas negras de 300 l/hab. y día en 10 horas.

- Velocidad de circulación del agua, de 1 a 5 m/s (máx velocidad: 3 m/s cuando los conductos sean circulares).

- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.

- Los diámetros de las tuberías serán los indicados en los planos de saneamiento del proyecto de urbanización, preferentemente de PE corrugado con junta de goma.

- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m. Las acometidas de parcelas industriales y de los equipamientos, así como los sumideros, se efectuarán siempre en arquetas o pozos de registro.

- La profundidad mínima de la red será de 1,00 metro.

- Las conducciones irán bajo la zona de servicios o aceras.

- Como condición general se estará a lo dispuesto en los Pliegos de Condiciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del M.O.P.T. y MA, Orden de 28 de julio de 1.974.

Art. 24.- Red de agua.

Las conducciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de polietileno de Baja Densidad con diámetro mínimo 90 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 16 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 2,5 m/s.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua será como mínimo de 1 litro/segundo/hectárea bruta, con coeficiente punta de 3,0.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes (1 hidrante cada 100 ml. de fachada o por cada hectárea urbanizada).

- Como condición general se estará a lo dispuesto en los Pliegos de Condiciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MPOT y MA, Orden de 28 de julio de 1.974).

Art. 25.- Redes de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para la redacción del proyecto de electricidad serán las siguientes:

- El consumo mínimo a considerar para el cálculo de la instalación será de 20 a 30 W/m<sup>2</sup> de superficie neta de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la compañía distribuidora.

- La red de alta tensión (M.T.) será subterránea con conductores de aluminio de aislamiento de 12/20 Kv.

- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas.

- La tensión en M.T. será la normalizada por la compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

Art. 26.- Alumbrado público.

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea, con aislamiento de 0,6/1 Kv. en tubo de PVC, hormigón, etc.

- Los báculos o columnas serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 4 mm. de espesor, preferentemente tendrán una altura de 9-10 m., según la anchura de las calles y 3-4m.enjardines

- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico y tipo ornamental en las zonas peatonales.

- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión o similar, según las necesidades específicas.

- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.

- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y la Norma MI-BT-009.

- Los puntos de luz se dispondrán en las aceras y siempre a una distancia del bordillo superior o igual a 0,50 m.

- El alumbrado público será de trazado unilateral o en mediana central.

- El nivel de Alumbrado Público medido a un metro sobre el pavimento será, al menos, de 8 lux en cualquier vía pública.

Art. 27.- Red de telefonía.

Se realizarán siguiendo las instrucciones de la compañía suministradora del servicio. La red será subterránea con las canalizaciones necesarias de acuerdo con la C.T.N.E.

Art. 28.- Red de gas.

Para la construcción de canalizaciones se utilizarán tubos de gas fácilmente soldables. Las canalizaciones irán enterradas a una profundidad mínima de 0,80 m. Será de aplicación la legislación básica norma NTE. 106, 166, 161, NTE-16N. Reglamento OMI 2.913/73, OMI 18-11/84.

Art. 29.- Jardinería.

Las zonas verdes de uso público se ajardinarán preferentemente con arbustos y arbolado de especies autóctonas a fin de conseguir una fácil y económica conservación.

**d.- NORMAS DE LA EDIFICACION**

Art. 30.- Serán de aplicación obligatoria las alineaciones que constan en los planos correspondientes.

Art. 31.- Los usos permitidos serán los que se señalen en las presentes ordenanzas.

Art. 32.- Las zonas previstas en el presente Plan Parcial que aparecen especificadas en el plano de zonificación son las siguientes:

- Áreas con edificaciones de uso dominante industrial.
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
  - Viario y aparcamientos.

Art. 33.- Áreas industriales.

Constituyen el espacio de dominio y uso privado, cuyo uso global es el industrial. Este espacio se divide en una sola zona en función de la tipología edificatoria.

Esta zona incluye las parcelas con tipología de edificación aislada o abierta.

CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PÚBLICAS.

Art. 34.- Accesos a parcelas.

El ancho de cada acceso será el necesario para la actividad industrial.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Art. 35.- Niveles de edificación y rampas.

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes +/- 15%, tiene su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Art. 36.- Construcciones en parcelas.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

Art. 37.- Aparcamientos.

En vía pública se proyectarán aparcamientos.

En el interior de las parcelas privadas se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>. construidos.

**e.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.**

Art. 38.- En el área urbanizada, las construcciones serán respetuosas en el entorno, a fin de no romper la armonía del paisaje natural, ni desfigurar la perspectiva del conjunto histórico del Arco de Cabanes.

A tales efectos se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se insistirá en la definición de una volumetría coherente visual y formalmente, que busque una particular relación con el paisaje.

b) Todas la fachadas tendrán el mismo nivel de acabado, no permitiéndose:

b.1.- Antepechos o falseados visibles desde ningún punto del exterior, incidiendo en la definición de sólidos compactos visualmente eficaces.

b.2.-Cerramientos provisionales.

b.3.-Obras de fábrica sin revocar.

b.4.- Cualquier tipo de aplacado o alicatado cerámico.

Se mantendrán idénticas limitaciones a la publicidad exterior que para el resto de zonas. Los proyectos técnicos que se adjunten a la solicitud de licencia de obras en este tipo de suelo se completarán

con un estudio de los siguientes aspectos:

- Emplazamiento de la edificación en el conjunto de la parcela y análisis de los distintos elementos de urbanización: acceso, valla o cerramiento, pavimentación, arbolado, jardinería y particularmente del sólido arquitectónico propuesto y de su definición material.
- Relación con el entorno inmediato, edificaciones y parcelas urbanas o rústicas colindantes.
- Impacto visual y afección sobre la imagen del Bien que se pretende proteger.

El Ayuntamiento analizará la solicitud y propondrá, previo informe técnico fundamentado, las condiciones y modificaciones que resulten pertinentes.

Art. 39.- Normativa general.

Sótanos y semisótanos:

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/10 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

La superficie construida en semisótanos y sótanos no será computable, pudiéndose destinar a aparcamientos. En este caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan la normativa vigente.

**Locales:** Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo, tendrán, al menos, un volumen de 12 m<sup>3</sup>. por trabajador.

Tendrán aseos independientes para los dos sexos que contarán con un retrete o inodoro, un lavabo y un ducha para cada 20 trabajadores, fracción superior a 10 y por cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.

Las escaleras tendrán una anchura no menor a 1 m. cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 1,10 m. hasta una capacidad de 150, y de 1,30 m. para capacidades mayores de 150 puestos de trabajo.

Ningún paso horizontal tendrá una anchura menor de 1 metro.

#### **f.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones.

#### **Art. 40.- Elementos computables.**

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.

b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento y de los

materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Art. 41.- Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto del volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales y las plantas diáfanas porticadas.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan con superficie ocupada de la parcela.

d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que corresponden a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

**g.- CONDICIONES DE USO.**

Art. 42.- Usos prohibidos.

Quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto 2414/1991 y especialmente las que excedan de Molesta grado 3, Nociva grado 2, Insalubre grado 2, de acuerdo con el Decreto 54/1990 de la G.V.

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, obtengan informe favorable de las Corporaciones Locales u Organismo competentes.

Art. 43.- Usos tolerados.

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente del sector industrial, en las siguientes condiciones:

a) La vivienda cumplirá las condiciones de habitabilidad establecidas en las HD-91.

b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

- Acceso independiente de la industria.
- Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

#### Art. 44.- Usos obligatorios.

Serán los especificados en el plano de Zonificación de este Plan Parcial de Ordenación y en las presentes Ordenanzas.

#### **h.- CONDICIONES HIGIENICAS.**

#### Art. 45.- Emisiones gaseosas.

Las emisiones atmosféricas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos en la Ley 38/1972 de 22 de Diciembre (BOE 26-XII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de Febrero (BOE 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias y

posteriores modificaciones, donde se hace referencia a 850 mg/Nm<sup>3</sup>. desde el año 1980.

Art. 46.- Aguas residuales.

Se conectará a la estación depuradora de aguas residuales orgánicas ubicada junto al cauce del Barranco del Ravachol.

A tales efectos se consideran vertidos peligrosos quedando prohibido su vertido directa o indirectamente a la red de saneamiento los siguientes productos:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o interacción con otras produzcan obstrucciones que dificulten su funcionamiento o los trabajos de su conservación o de su mantenimiento.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como la gasolina, la nafta, el petróleo, el benceno o similares.

c) Vertidos de grasas o aceites minerales, sintéticos o vegetales.

d) Substancias sólidas potencialmente peligrosas como el carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión o combustión.

f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, ya sea por ellas mismas o por su interacción con otras, originen o puedan originar:

- Algún tipo de molestia pública.

- La formación de mezclas inflamables o explosivas en el aire.
- La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas, o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

g) Materias que puedan, por ellas solas o el reaccionar con otras, originar procesos de deterioro a la red de saneamiento.

h) Materias de carácter radioactivo en cualquiera de sus formas.

i) Residuos industriales o comerciales que por sus características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus efectos nocivos potenciales; en especial los incluidos en la lista del Anexo a la Ley 29/1986 de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

j) No se admitirán efluentes de dilaceración procedentes de equipos de trituración de compuestos orgánicos.

k) No se permitirán las aguas de dilución.

l) Vertidos concentrados de procesos de galvanizado o ácidos concentrados de tratamiento de hierros.

m) Materiales colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

Se considerarán vertidos tolerados: Sin que deba entenderse como una relación de carácter limitativo, se permitirán los vertidos tolerados que contengan, como máximo las siguientes características o concentraciones, en función del tipo de usuario, según se definen en el Anexo siguiente a esta tabla:

	-----Tipo A-----	-----Tipo B
Temperatura	40	40
pH	5,5-9	5,5-11
Amoniaco (mg/l)	25	40
Aldehidos (mg/l)	2	4
Aluminio (mg/l)	10	20
Arsénico (mg/l)	1	2
Bario (mg/l)	20	30
Boro (mg/l)	3	6
Cadmio (mg/l)	0,5	1
Cromo total (mg/l)	3	6
Cromo hexavalente	0,5	1
Color	Inapreciable a dilución 1/4	
Cobre (mg/l)	1	10
Cianuros totales (mg/l)	3	10
Cianuros libres (mg/l)	0,5	4
Cinc (mg/l)	5	10
Cloruros (mg/l)	2000	2000
Detergentes (mg/l)	6	10
Estaño (mg/l)	2	4
Hierro (mg/l)	5	10
Hidrocarburos halogenados	1	2
Manganeso (mg/l)	5	10
Mercurio (mg/l)	0,1	0,2

Níquel (mg/l)	5	10
Nitrógeno (mg/l)	20	40
Plomo (mg/l)	1	2
Aceites y grasas (mg/l)	100	200
Fenoles (mg/l)	2	5
Fluoruros (mg/l)	12	20
Formaldehidos (mg/l)	10	15
Fósforo total (mg/l)	15	25
Pesticidas (mg/l)	0,05	0,1
Selenio (mg/l)	0,5	2
Sulfatos (mg/l)	1000	1500
Sulfitos (mg/l)	20	20
Sulfuros totales (mg/l)	2	10
Sulfuros libres (mg/l)	0,3	0,5
Sólidos en suspensión (mg/l)	500	1000
Sólidos gruesos (mg/l)	Ausentes	
Materias sedimentables (ml/l)	15	15
DBO5	500	1000
DQO	1000	1000

Tipo A: Usuario cuyo caudal de vertido sea superior a 15 m<sup>3</sup>/día.

Tipo B: Usuario cuyo caudal de vertido sea inferior a 15 m<sup>3</sup>/día.

La suma de las fracciones de: concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y cinc) no superará el valor de 5.

Asimismo, si cualquier industria vierte valores que se consideren perjudiciales y no han sido indicados en las relaciones precedentes, podrán limitarse en la medida que así lo estimen los Técnicos Municipales.

Las aguas residuales industriales serán depuradas previamente por cada futura industria que se instale de forma autónoma antes del vertido a la red.

Art. 47.- Ruidos.

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 80 decibelios, medidos en la parte exterior de la medianería de la industria.

Art. 48.- Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- R.D. 1627/97 de 24 de Octubre sobre condiciones de Seguridad y Salud en las obras de construcción.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961.
- Decreto 54/1990 de la G.V. con su nomenclator.
- Ley de Aguas y Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.
- Plan General Municipal.

**i.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.**

Art. 49.- Instalaciones de protección contra el fuego.

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

**j.- CONDICIONES ESTETICAS.**

Art. 50.- Generalidades.

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

- Los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

En los cerramientos de parcela de linderos exteriores, se recomienda la utilización de especies vegetales de baja altura (setos). Se permitirá, cuando sea necesaria por motivos de seguridad, otro tipo de cerramiento con una base maciza máxima de 0,50 m. de altura, siendo en el resto permeable visualmente.

- Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizadores y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

- Los rótulos deberán ser secuenciales de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria:

Señales de acceso: en cada acceso se situará un plano callejero con la localización de las empresas.

Itinerarios: en cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso.

Señales de localización: compuestas por los rótulos de identificación de cada calle situados en los cruces, y la numeración de cada parcela en el acceso a éstas.

Rótulos de señalización de empresas: deben ser normalizados en cuanto a tamaño y colocándose en el acceso a la parcela y en la fachada.

- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

**k.- ZONAS VERDES ESPECIAL PROTECCION.**Art. 51.- Ámbito.

Se clasifica como Zonas Verdes de Especial Protección el suelo contenido en parcelas estratégicamente ubicadas en este Sector.

Art. 52.- Objeto.

El objeto de esta clasificación, es ubicar una serie de barreras arbóreas, que actúen como protección visual de los edificios industriales, y de esta manera observar el territorio de manera coherente desde los bienes a proteger, que se concretan en el trazado de la Vía Romana y en la percepción del Arco de Cabanes.

Art. 53.- Protección integral de la zona.

Toda la superficie que corresponde a este Sector, debe desarrollarse de acuerdo con el Plan Especial de Protección de la Senda dels Romans y del Arco Romano de Cabanes.

En este Plan se determina una reserva de suelo para zonas verdes, indicando su ubicación, dimensiones, y especies botánicas a incluir, señalando aproximadamente los marcos de plantación y tipos de disposición del arbolado en cada una de las parcelas. Todo ello viene indicado en los planos correspondientes. En este Plan Parcial se reflejarán y desarrollarán estas zonas verdes, especificando y concretando su marco de plantación, su sistema de riego para mantenimiento de los primeros años y su disposición.

En este Sector se sitúan zonas verdes a lo largo del perímetro norte, una zona muy expuesta a las vistas desde el trazado de la Vía Romana, además de una zona boscosa en el extremo sur, junto al cauce

del barranco. Estas zonas se ha previsto que se completen y prolonguen en el Suelo de Especial Protección Paisajística y Patrimonial que se incluye en esta área industrial no programada, y que a su vez es objeto de una restauración paisajística y una intervención decidida de construcción volumétrica por sólidos vegetales de gran porte que materialicen y evidencien la parcelación histórica, evitando así el impacto visual de las futuras naves y edificios industriales.

El Plan Especial de Protección define y ubica zonas las boscosas y áreas verdes que recoge este Plan Parcial, ajustándose a los planos: PC-04.02 Trazados Reguladores en torno al suelo industrial no programado y que se completan en los siguientes documentos.

PC 04-02.1 Intervenciones de Restauración de paisaje.

Estas zonas verdes actúan como barrera de protección visual de las edificaciones industriales contemplando las siguientes consideraciones:

- 1.- La restauración de paisaje correspondiente.
- 2.- Las parcelas en las que se ubiquen las zonas verdes respetarán la parcelación del espacio agrícola existente anterior a la realización de la ejecución de la actuación industrial.
- 3.- Las especies plantadas cumplirán lo especificado en las Normas Generales de Protección.

Art. 54.- Vallas.

En todas las parcelas al construir, podrán cercarse con vallas que cumplan los siguientes requisitos:

Los cerramientos deben ubicarse en las alineaciones marcadas en los planos. La parte opaca será de fábrica de piedra o bien enfoscada de mortero de color sin ser superior a 1,00 m. El resto puede ser valla metálica, hasta alcanzar una altura máxima de 2,40 m.

Art. 55.- Carteles de publicidad.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina.

Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3,00 m. de altura y 5,00 de longitud, debiendo dotar de las medidas necesarias de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento. Quedarán especialmente prohibidos los carteles en torno a los caminos rurales.

Art. 56.- Anuncios.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se permiten las instalaciones de anuncios en planta baja cuando mantengan su ritmo y se realicen con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados y en isletas de tráfico, excepto aquellas que no afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en los ámbitos de protección visual. Esta normativa será de especial cumplimiento en el Suelo Industrial de Especial Protección, cuyos anuncios y nombres de las respectivas industrias, se encontrarán dentro de la propia parcela, no sobrepasando la altura de la planta baja, y dirigidos a ser vistos desde la vía intercomarcal o cualquiera de las vías internas de la propia zona industrial, siempre que su visualización lejana no incida sobre el propio Bien a proteger.

El Ayuntamiento podrá delimitar en esta zona, las paredes, muros o mamparas en las que se permite con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales durante el tiempo que dure el acontecimiento.

#### Art. 57.- Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas o cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que no se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal

(pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Art. 58.- Ordenanzas de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pintura.

En cumplimiento del Artículo 68 L.R.A.U., los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirán obtener la licencia de ocupación para el destino que les sea propio.

**1.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

Art. 59.- Sistemas de comunicación.

- Condiciones de edificación: se caracterizan por no ser edificables.

- Condiciones de volumen: no se admite ningún volumen.

- Condiciones de uso: serán las siguientes:

Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.

Aceras: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

#### Art. 60.- Espacios libres.

a) Espacios libres de dominio público.

De acuerdo con el Plan Especial de Protección del Entorno del Arco Romano y de la Senda dels Romans (Vía Augusta) a su paso por el término municipal de Cabanes en los planos se ha realizado una reserva de suelo para zonas verdes, indicando su ubicación, dimensiones y especies botánica a incluir, con marcos de plantación de 7x7 para especies grandes y tipos de disposición del arbolado en cada una de las parcelas.

Las zonas verdes previstas deben contemplar la restauración de paisaje y hacer perceptible volumetricamente el antiguo damero parcelario, por ello las parcelas en las que se ubiquen estas zonas verdes respetarán la parcelación del espacio agrícola existente. En todo caso se dispondrá de las especificaciones indicadas en el citado plan.

Las especies plantadas cumplirán lo especificado en las Normas Generales de Protección.

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona.

b) Espacios libres de dominio privado.

Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos, en el interior de las parcelas.

- Condiciones de edificación:

No son edificables.

- Condiciones de volumen:

No se admite ningún volumen de edificación.

- Condiciones de uso:

Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

Art. 61.- Zona de servicio de instalaciones.

Comprende los terrenos destinados al establecimiento de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial.

Art. 62.- Zona industrial.

CONDICIONES DE EDIFICACION:

La normativa a aplicar viene reflejada en la ficha siguiente.

MANZANAS M-1, M-2 y M-3.

- **Tipo de construcción:** Edificación aislada.

- **Usos permitidos.**

Almacenes: Todos sus tipos.

Comercial: Todas las categorías.

Deportivo.

Espectáculo y recreativo.

Estaciones de servicio.

Garaje aparcamiento.

Industrial: Todos sus tipos, con las excepciones del art. 42.

Oficinas: Todas las categorías.

Salas de reunión.

Viviendas: Vivienda del encargado de la instalación industrial.

**- Edificación de las parcelas.**

Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 70%

**- Alturas:**

Alturas: Naves: 1 planta; (8,50 m. de altura máxima).

Edificios oficinas: 2 plantas; (7,00 m. de altura máxima)

El uso industrial se desarrollará preferentemente en una sola planta.

Los edificios a construir, deberán ser sólidos de 8,50 y 7,00 m. de altura máxima en cada caso, bien sean naves u oficinas, de manera que su percepción volumétrica sea una forma geométrica sólida, ausente de falseados, con un valor plástico en su propio volumen y capaz de ser percibida desde cualquiera de sus fachadas.

**- Condiciones de parcelación.**

Parcela mínima: 6.000 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 60 m.

Forma de la parcela: que permita inscribir en su interior, un círculo de 60 m. de diámetro.

**- Separaciones:**

Linderos públicos:

- Viario: 8,00 m.
- Linderos privados: 5,00 m.
- Zonas verdes: 3,00 m.

**- Aparcamientos:**

Plazas de aparcamiento: el mínimo será uno por cada 150 m<sup>2</sup>.  
construidos.

- **Espacios para carga y descarga:** Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

**Usos permitidos en los espacios de retranqueo:**

**A vial público**

PERMITIDO

Ajardinamiento

Aparcamientos

Paso vehículos

Carga-descarga

NO PERMITIDO

Almacenaje

Instalaciones

auxiliares

Construcciones

auxiliares

Depósito de residuos

**A linderos privados**

PERMITIDO

Ajardinamiento

NO PERMITIDO

Obstaculizar el paso

Aparcamiento

de vehículos

Paso vehículos	Construcciones
Carga-Descarga	auxiliares
Instalaciones	Depósito de residuos
auxiliares	

**- Composición de la edificación:**

Uso administrativo y servicios: se permite la construcción de un edificio de tres plantas que ocupe como máximo el 25% de la edificabilidad total asignada.

Art. 63 .- Proyectos de reparcelación.

La distribución justa 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.

Art. 64.- Indivisibilidad de la parcela.

Serán indivisibles:

1.- Las parcelas determinadas como mínimas segregables en las normas particulares de cada zona.

2.- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores de 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.

3.- 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.

Art. 65.- Prospección arqueológica.

Para la salvaguarda del patrimonio arqueológico de conformidad con lo establecido en el artículo 62 de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano deberá realizarse la previa prospección arqueológica de todo el ámbito afectado por este Plan Parcial.

Art. 66.- Inundabilidad.

Con el fin de eliminar el riesgo de inundabilidad en este sector, deberá realizarse una protección perimetral mediante obra de fábrica, acompañada de la ejecución de un cauce de hormigón con las dimensiones adecuadas para evacuar las aguas retinadas del barranco del Metge.

Castellón, Marzo del 2004

EL ARQUITECTO

Fdº. Linares Edo Monfort

ESTE DOCUMENTO SUSTITUYE  
Y ANULA AL VISADO CON EL  
N° 3280/01.

