

## GONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes  
Secretaría General

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre la resolución que se cita.

### ANUNCIO

Resolución de 5 de diciembre de 2000, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que declara homologado el Sector 2 «Ampliación del Polígono Industrial Masía del Jutge» del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y aprobar definitivamente su correspondiente plan parcial.

Visto el expediente relativo a la homologación y Plan Parcial Sector 2 de Torrent, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primer

El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de noviembre de 1999. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que no se presentaron alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 24 de marzo de 2000. El expediente completo tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 23 de mayo de 2000.

Es de destacar que, con fecha 24 de julio de 1998, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 48 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por la mercantil Mas del Jutge 2, S. L., se somete a información pública el Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas junto con el documento de homologación modificativa del plan general con ordenación pormenorizada.

Segundo

El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, ordenanzas reguladoras, así como expresión gráfica suficiente del resultado final de la ordenación propuesta y documento anexo de homologación.

Tercero

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a los siguientes organismos: Dirección General Obras Públicas (divisiones de carreteras y recursos hidráulicos) de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (COPUT) y Excelentísima Diputación Provincial. De los anteriores se han recibido los siguientes:

Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras) de la COPUT, emitido con fecha 2 de junio de 2000, en sentido favorable.

Excelentísima Diputación Provincial, emitido con fecha 20 de julio de 2000, en sentido favorable.

Cuarto

La directora general de Planificación y Gestión, con fecha 29 de septiembre de 2000, emite declaración de impacto ambiental en sentido favorable.

Quinto

El municipio de Torrent cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 26 de enero de 1990.

Es de destacar que existe un plan parcial aprobado en lo que afecta al Sector I Industrial «Mas del Jutge».

El director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, con fecha 24 de julio de 2000, emite informe previo favorable respecto del expediente de referencia.

Sexto

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 9 de noviembre de 2000, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del

Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Séptimo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 16 de noviembre de 2000, adoptó el siguiente acuerdo: «Informar favorablemente la Homologación y Plan Parcial Sector 2 de Torrent y elevar propuesta al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de aprobar definitivamente.»

Fundamentos de derecho

Primero

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 52, en relación con la disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU) y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, aprobada por Orden de 29 de marzo de 1996, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

En este sentido es de destacar que es de aplicación lo establecido en la disposición transitoria primera del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, dado que el primer sometimiento a información pública lo fue con anterioridad a la entrada en vigor de dicho texto legal.

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la LRAU y en la Instrucción de Planeamiento 1/1996.

Segundo

El objeto del proyecto es la homologación y la ordenación pormenorizada del Sector 2 Ampliación del Polígono Industrial Masía del Jutge, abarcando una superficie aproximada de 46 Ha, introduciendo unas modificaciones consistentes en lo siguiente:

Ampliación del ámbito del sector en unos 20.552 m<sup>2</sup>, a costa del suelo no urbanizable destinado a reserva vial, pasando dicho suelo a ser urbanizable con aprovechamiento lucrativo.

Inclusión del trazado de conexión con la VV-3019 Torrent a Mas del Jutge Ronda Oeste de Torrent 2.ª fase.

Realización de una más exacta medición topográfica, a resultas de la cual la superficie del sector se establece en 461.823 m<sup>2</sup>.

Tercero

En lo que respecta a la homologación ésta debe identificarse como modificativa, ya que se altera el planeamiento vigente en las cuestiones antes descritas. Como consecuencia de dichas modificaciones se producen unas alteraciones en el planeamiento que quedan resumidas en el cuadro siguiente (como puede apreciarse la única modificación es la referida a la superficie del sector que se incrementa como consecuencia tanto de la ampliación operada, como de la nueva medición más exacta realizada, siendo el incremento de la edificabilidad una consecuencia de la aplicación del coeficiente sobre una superficie mayor):

Parámetros	PG vigente	Homologación	Diferencia
Superficie	407.875 m <sup>2</sup>	461.823 m <sup>2</sup>	+53.948 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	211.279 m <sup>2</sup>	239.224 m <sup>2</sup>	+27.945 m <sup>2</sup>
Coeficiente Edif.	0,518 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,518 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0
Aprovechamiento	0,317 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,317 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Igual

En lo que atañe a la ordenación estructural señalar que básicamente se mantiene la ordenación recogida en el planeamiento general, si bien se introducen las modificaciones citadas. Como elemento más características de la red estructural se señalan los siguientes:

1. El puente que une la carretera de Monserrat y el polígono hasta el enlace en rotonda con la calle Perelló.

2. El trazo de zona de reserva o protección prevista en las Normas de Coordinación Metropolitanas que pasa entre las fábricas de Oscar Márquez y Torres Ruiz.

La delimitación del sector se mantiene y no es objeto de alteración excepto en la zona donde se produce el cambio de clasificación. Dicha delimitación se apoya en los perímetros de protección del barranco y en los elementos viarios que afectan a la actuación, por lo que se encuentran adecuados a lo establecido en el artículo 17.3 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En el ámbito en cuestión se delimita una única área de reparto y una Unidad de Ejecución, siendo su aprovechamiento tipo el medio nulado en el plan por aplicación de lo establecido en la disposición transitoria quinta de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

#### Quinto

Respecto de la ordenación pormenorizada decir que no existe un plano que permita apreciar la coordinación con los suelos colindantes, si bien en la parte escrita se establece que los criterios son los mismos que para los sectores del mismo uso colindantes.

Respecto de los estándares dotacionales se procede a establecer una reserva para zona verde de 63.028 m<sup>2</sup>, lo que representa un 13,65 por ciento (superior, por lo tanto, al 10 por ciento exigido como mínimo), para servicios públicos se reservan 11.491 m<sup>2</sup> y para viario 87.068 m<sup>2</sup>, por lo que se cumple lo establecido en el artículo 22 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

#### Sexto

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de las homologaciones y planes parciales de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.D del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

#### Resuelvo

Declarar homologado el Sector 2 Ampliación del Polígono Industrial Masía del Juez del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y aprobar definitivamente su correspondiente plan parcial.

La presente resolución con transcripción de las normas urbanísticas se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», según dispone la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, 5 de diciembre de dos mil; El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

Valencia, a uno de marzo de dos mil uno.—El secretario general, Gaspar Peral Ribelles.

#### Ordenanzas reguladoras

#### Índice

##### 1. Generalidades.

###### 1.1. Objeto.

###### 1.2. Ambito.

###### 1.3. Definiciones.

###### 1.4. Zonas de ordenanza.

#### 2. Uso y clases de edificios permitidos.

##### 2.1. Uso dominante y compatible.

##### 2.2. Tipología de las edificaciones.

##### 3. Condiciones de la parcela.

###### 3.1. Alineaciones y rasantes.

###### 3.2. Superficie mínima de parcela y ancho de fachada.

###### 3.3. Ocupación.

###### 3.4. Retiros o retranqueos de la edificación.

###### 3.5. Vallados.

##### 4. Condiciones de la edificación.

###### 4.1. Sótanos y semisótanos.

###### 4.2. Número de plantas sobre rasante.

###### 4.3. Altura de cornisa o asiento de cuchillos.

###### 4.4. Altura de cumbrera o total.

###### 4.5. Edificabilidad máxima.

###### 4.6. Volumen máximo edificado.

##### 5. Otras.

###### 5.1. Aparcamiento y accesos.

###### 5.2. Calles particulares.

###### 5.3. Patios interiores.

###### 5.4. Segregación de naves la parcela mancomunada.

###### 5.5. Locales de oficinas o bloques representativos.

###### 5.6. Locales de viviendas.

###### 5.7. Locales de comercio.

###### 5.8. Locales de garaje.

###### 5.9. Condiciones estéticas y protección ambiental.

#### Ordenanzas reguladoras

##### 1. Generalidades

###### 1.1. Objeto

Las presentes ordenanzas tiene por objeto la regulación de:

— Los usos y tipos de edificación.

— Las condiciones mínimas de las parcelas.

— Las dimensiones máximas de los edificios a construir, y

— Otras condiciones urbanísticas, de necesario cumplimiento.

##### 1.2. Ambito.

El presente documento es de aplicación en el ámbito del Sector 2 del Suelo Urbanizable Programado (ampliación Polígono Industrial Masía del Juez) delimitado en el PGOU, aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990, y en la presente homologación.

##### 1.3. Definiciones.

En lo relativo a las definiciones urbanísticas y arquitectónicas que intervienen en la regulación de la edificación y usos del suelo se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU, título quinto —Normas de Edificación—, capítulo 1.º: Definiciones y condiciones generales.

##### 1.4. Zonas de ordenanza.

A los efectos de la aplicación de la presente normativa se distinguen cuatro zonas y tres subzonas, las cuales se delimitan en los planos de ordenación y son:

Zona A, con una subzona A'

Zona B, con una subzona B'

Zona C, sin subzona

Zona D, con una subzona D'

La Zona A Incluye las manzanas 13, 14 y 15.

La Zona A' Incluye las manzanas 10, 11 y 12.

La Zona B Incluye las manzanas 1, 2 y 5.

La Zona B' Incluye las manzanas 3 y 4.

La Zona C Incluye las manzanas 6, 7, 8 y 9.

La Zona D Incluye la manzana 17.

La Zona D' Incluye la manzana 16.

2. Usos y clases de edificios permitidos.

«2.1. Usos dominantes y compatibles.

Como usos dominantes en el Sector 2 se consideran el industrial taller, el industrial industria y el industrial almacén.

Como usos compatibles se admiten:

El residencial unifamiliar, en su categoría tercera (local de vivienda), sin que pueda desvincularse de la industria o actividad para la que se construya.

El terciario comercial en edificio comercial (categoría 2.º) con una superficie máxima de atención al público de 1.000 m<sup>2</sup>.

Para este uso deberá preverse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

El terciario oficinas en bloques representativos (categoría 3.º).

El terciario hotelero en categoría 2.º (hasta 50 habitaciones).

Los parámetros específicos del uso terciario hotelero serán los siguientes:

Retiros o retranqueos: Serán, respecto de la alineación exterior, los fijados para cada manzana, y respecto de la alineación a lindes, de 5 metros.

Ocupación máxima de parcela: Será del 30 por ciento de la superficie.

Número máximo de plantas: Será de tres.

Altura máxima de cornisa: Será, en todas las zonas, de 11 m.

Altura libre de planta baja: En ningún caso será inferior a 3,5 m.

Reserva de aparcamientos: Deberá prever, en el interior de la parcela, una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

El terciario garajes y aparcamiento, en sus cuatro categorías.

Estaciones de suministro de carburantes.

Podrán instalarse las de categorías 1.º y 2.º, definidas por la modificación número 7 del PGOU, aprobada definitivamente el 24 de febrero de 1999.

Los parámetros específicos del uso estaciones de suministro de carburantes serán los siguientes:

Las parcelas destinadas al uso de suministro de carburantes deberán quedar separadas del resto de usos mediante la creación de nuevos viales de 10 m de ancho como mínimo, conformando manzanas independientes.

Superficie mínima de parcela: Sin contar la superficie de los nuevos viales, será de 800 m<sup>2</sup> para la categoría 1.º y de 1.500 m<sup>2</sup> para la categoría 2.º.

Ocupación máxima de parcela: Será del 5 por ciento de su superficie, con un máximo de 50 m<sup>2</sup> para la categoría 1.º, y de 200 m<sup>2</sup> para la categoría 2.º.

Número máximo de plantas: Será de una para las dos categorías.

Altura máxima de cornisa: será de 4,50 m. para las dos categorías.»

2.2. Tipología de las edificaciones.

Se admiten los siguientes tipos de edificación:

1.º Industrial aislada.

2.º Industrial entre medianeras.

3.º Bloque lineal adosado o no a la nave principal.

4.º Vivienda unifamiliar aislada.

5.º Tipos no previstos.

Serán también de aplicación los artículos 5.2.2, 5.2.3 y 5.2.4 de las normas del plan general.

3. Condiciones de las parcelas.

3.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones a fijar son las definidas en los planos de ordenación de este documento de Homologación con ordenación pormenorizada. Separan los suelos destinados a vías públicas o espacios libres, respecto de las parcelas susceptibles de aprovechamiento privado.

La rasante será la de las aceras que se ejecutan de acuerdo con los planos de ordenación y urbanización.

3.2. Superficie mínima de parcela y ancho de fachada.

Atendiendo a las zonas y subzonas la parcela mínima dispondrá de las siguientes superficies y anchos de fachada.

Zona o subzona	Superficie mínima	Ancho de fachada
A	500 m <sup>2</sup>	10 ml
A'	300 m <sup>2</sup>	8 ml
B	1.000 m <sup>2</sup>	15 ml
B'	600 m <sup>2</sup>	12 ml
C	1.500 m <sup>2</sup>	20 ml
D	3.000 m <sup>2</sup>	25 ml
D'	3.000 m <sup>2</sup>	25 ml

3.3. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de parcela será la siguiente:

Zona o subzona	Porcentaje ocupación
A	80
A'	100
B	80
B'	100
C	80
D	80
D'	70

3.4. Retiros o retranqueos de la edificación.

a) De los viales:

Las edificaciones e instalaciones se retranquearán como mínimo de la alineación de la calle las siguientes distancias:

Zona o subzona	Distancia a vial
A	4 ml
A'	0 ml
B	5 ml
B'	0 ml
C	6 ml
D	6 ml
D'	7 ml

b) Del resto de lindes:

El retiro de lindes de parcela, excepto del vial, será exactamente el que se define a continuación con la salvedad que posteriormente se dirá:

Zona o subzona	Distancia a lindes
A	3 ml.
A'	0 ml
B	3 ml
B'	0 ml
C	3 ml
D	3 ml
D'	5 ml

En todas las zonas y subzonas, si existe acuerdo expreso entre los propietarios colindantes, podrán adosarse las edificaciones, siempre que se mantengan las distancias a terceros y no se sobrepongan los aprovechamientos de cada parcela individualmente.

La solicitud de licencia incluirá el consentimiento explícito suscrito por las partes. Este documento una vez concedida la licencia será vinculante sin límite de tiempo.

3.5. Vallados de parcela.

Son obligatorios en fachada a vial público, en el momento en que la manzana de la que forman parte esté ocupada en más del 50 por ciento.

La cerca tipo estará constituida por un basamento de fábrica maciza comprendido entre 0,50 y 1 m de altura. Sobre ella se dispondrá cierre metálico sin poder rebasar una altura total para el conjunto de 2 m contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobreponer este límite.

Se establece la obligatoriedad de vallado en los frentes de fachada y en las líneas medianeras de parcela.

## 4. Condiciones de la edificación.

## 4.1. Sótanos y semisótanos.

Se permitirán semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades de la industria. Podrán dedicarse a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie mayor a 1/8 de la superficie útil del local.

También se admitirán sótanos cuando su existencia se justifique debidamente, no permitiéndose su utilización como locales de trabajo o vivienda.

## 4.2. Número de plantas sobre rasante.

En todas las zonas y subzonas no se estipula número de plantas para edificios de tipologías industriales. Para tipologías bloque lineal, y otros no previstos el número máximo de plantas será de tres. Para tipología unifamiliar, de dos.

## 4.3. Altura de cornisa.

La altura máxima de cornisa o asiento de cuchillos, para las tipologías industriales, bloque lineal y otras no previstas, serán las siguientes:

Zona o subzona	Altura de cornisa
A	10 ml
A'	8 ml
B	10 ml
B'	8 ml
C	10 ml
D	10 ml
D'	12 ml

Para la tipología unifamiliar, la altura máxima de cornisa será de 7 ml. Se medirá en el punto medio de la fachada del edificio a ejecutar.

Cuando necesidades del proceso de fabricación vertical, debidamente justificadas, demanden una mayor altura de cornisa por la imposibilidad de albergar la maquinaria bajo de la cumbre del edificio, podrá, sin incrementarse el volumen máximo edificable, rebasarse la altura máxima de cornisa en la parte de la nave donde se ubique dicha maquinaria. No podrá hacerse así en procesos de fabricación de desarrollo horizontal, bien sea en una o más plantas.

En general, podrá autorizarse sobre la altura máxima de cornisa y cumbre, aquellas instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.

La altura de las chimeneas de evacuación de humos o gases permitidas será como mínimo  $H = h + 3$  m, siendo  $h$  la altura del edificio vecino más alto.

## 4.4. Altura de cumbre o total.

La altura máxima de cumbre o total será la siguiente:

En edificio de tipología industrial:

Zona o subzona	Altura en m.
A	13 ml
A'	10 ml
B	13 ml
B'	10 ml
Zona o subzona	Altura en m.
C	13 ml
D	13 ml
D'	16 ml

En edificios de tipología bloque lineal y otras tipologías no previstas será sensiblemente coincidente con la de la cornisa (cubiertas planas con antepechos).

En edificios unifamiliares: 9 ml.

En aparcamientos en superficies: Las marquesinas de cubrición no sobrepasarán 2,7 ml de altura de cumbre.

## 4.5. Edificabilidad máxima.

Las edificabilidades máximas permitidas en cada una de las zonas y subzonas serán las siguientes:

Zona o subzona	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
A	0,8
A'	1
B	0,8
B'	1
C	0,8
D	0,8
D'	0,7

## 4.6. Volumen máximo edificado.

Indistintamente de la superficie construida, el volumen máximo edificado (suma de todas las edificaciones de una parcela) en todas las zonas y subzonas, no sobrepasará los 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (ocho metros cúbicos por cada metro cuadrado de parcela neta).

## 5. Otras.

## 5.1. Aparcamiento y accesos.

Cada parcela, excepto en las subzonas A' y B', resolverá el alojamiento de vehículos generado por la actividad interior y siempre se reservará para tal fin una superficie mínima del 10 por ciento de la parcela.

Se permitirá la cubrición de estas plazas con marquesinas (ver altura cumbre o total en el apartado 4.4).

La disposición y dimensiones de los acceso no entorpecerán el tráfico exterior. Se garantizará la maniobrabilidad de bomberos en el interior de la parcela.

Para las categorías 2.ª garaje público y para la 3.ª garaje en edificio singular, será de obligado cumplimiento, además de la normativa específica sobre edificación y usos (C.P.I. 96, etc.), las condiciones generales de uso aparcamiento y garajes de la norma 7.4.4. del PGOU, excepto los puntos 1 y 12 de dicha norma.

## 5.2. Calles particulares.

En las zonas B, C, D y en la subzona D' se permite la apertura de calle de servicio, de propiedad particular, entre uno o varios propietarios, siempre y cuando tengan una anchura mínima de 10 m e instalen todos los servicios urbanos a cargo de los interesados.

La petición se formulará por todos los propietarios afectados, mediante la presentación de un Estudio de Detalle.

No será preceptiva la aplicación de retiros o retranqueos de la edificación (3.4 a y b) a estos viales y podrán conformarse con la porción del 20 o 30 por ciento de la parte de parcela no edificable.

## 5.3. Patios interiores.

Se permiten patios abiertos o cerrados. Su dimensión mínima será tal que en la planta del mismo se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la más alta de las edificaciones que lo limitan, si tienen huecos destinados a habitaciones de vivienda, o locales de trabajo. En caso de que no existan huecos o estos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, se podrá reducir el diámetro del círculo indicado anteriormente a la mitad. En cualquier caso el diámetro mínimo que se pueda inscribir en los patios no será nunca inferior a 4 m.

## 5.4. Segregación de naves en parcela mancomunada.

Se permite la segregación de naves en parcela mancomunada con las siguientes condiciones:

La suma de aprovechamiento de las naves no será superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.

El 20 por ciento del suelo como mínimo será mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias.

Las dotaciones de infraestructuras si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.

Toda licencia de parcelación, construcción o actividad será precedida por un estudio de detalle que fije las características de los elementos mancomunales (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamiento, arbolado, pavimentado, infraestructuras), número y situación de parcelas, cuota de participación en el mantenimiento que determinará la distribución entre los propietarios de las cargas derivadas de la ejecución de la urbanización correspondiente.

La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la obtención de la licencia, condicionándose la concesión de la

licencia de actividad a la finalización de las obras de acondicionamiento de la parcela.

**5.5. Locales de oficinas o bloques representativos.**

Los locales de oficinas o bloques representativos comprenden los edificios destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, etc. Tendrán como máximo 10 m de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15 m en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

Deberán situarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal retranqueada como mínimo lo establecido en las condiciones particulares de la subzona a que pertenezca. En las parcelas con fachada a dos o más vías públicas, mantendrán las condiciones de retranqueo para cada una de ellas.

**5.6. Locales de viviendas.**

Los locales de vivienda serán destinados única y exclusivamente para los encargados, guardas o conservadores de las industrias, no pudiendo existir más que una por cada parcela independiente. Se considerarán como construcciones accesorias de la actividad. Solamente se admitirán en parcelas de más de 3.000 m<sup>2</sup> y se emplazará con independencia del resto de edificaciones, tratándose como vivienda aislada de superficie máxima 200 m<sup>2</sup> y altura máxima de 2 plantas.

**5.7. Locales de comercio.**

Se ubicarán en planta baja de forma aislada o formando parte de cualquiera de los tipos edificatorios permitidos, menos el de vivienda unifamiliar aislada.

**5.8. Locales de garaje.**

Podrán ubicarse sobre parcela privada, sótano, bajo y plantas superiores en caso de edificio singular, formando parte de todos los tipos edificatorios permitidos u ocupando la totalidad de éstos, menos el de vivienda unifamiliar aislada.

**5.9. Condiciones estéticas y protección ambiental.**

Con carácter general se establecen las siguientes normas:

— Todos los paramentos de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada con independencia de su posición relativa.

— Se prohíben los elementos estilísticos, disonantes con el entorno.

— Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

— Queda prohibido el falseamiento e imitación de materiales, presentándose con su verdadero valor.

— Se permiten los revocos bien ejecutados condicionados a su escrupuloso mantenimiento y conservación.

— En los espacios libres de parcela se dedicará a zonas ajardinadas un mínimo del 5 por ciento de la superficie total de la misma, plantándose árboles a razón de 1 por 50 metros cuadrados de especies aclimatadas de alto porte.

— Las áreas libres recayentes a fachada no se podrán utilizar como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de la escena urbana.

— Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los parámetros exteriores, debiendo realizarse con materiales inalterables o los agentes atmosféricos.

Torrent, noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

Firmado: Luis Hernández Ubeda, arquitecto; Josep A. Vivó Gisbert, arquitecto.